

# ÚZEMNÍ PLÁN PLAV

katastrální území Plav  
Jihočeský kraj

vydaný Zastupitelstvem obce Plav

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
správní orgán, který územní plán vydal	pořizovatel
Zastupitelstvo obce Plav	Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
datum nabytí účinnosti: 10.5.2017	oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování

Datum zpracování: březen 2017



Projektant:  
Ing. arch. Štěpánka Ťukalová, UA PROJEKCE  
Autorizace: ČKA 01 151  
Boleslavova 30  
370 06 České Budějovice

zodpovědný projektant:  
spolupráce:  
zásobování elektřinou:  
voda a kanalizace:  
zábor ZPF:

Ing. arch. Štěpánka Ťukalová  
Ing. arch. Ivana Votřelová  
Ing. Jan Zikmund  
Ing. Václav Houška  
Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

## OBSAH

Část I – Územní plán .....	5
A. <u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u> .....	5
B. <u>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</u> .....	5
B.1 Koncepce rozvoje území obce .....	5
B.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	6
B.2.1 Kulturní hodnoty .....	6
B.2.2 Přírodní hodnoty .....	7
B.2.3 Civilizační hodnoty .....	7
C. <u>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</u> .....	8
C.1 Urbanistická koncepce .....	8
C.2 Vymezení zastavitelných ploch .....	9
C.3 Vymezení ploch přestavby .....	18
C.4 Systém sídelní zeleně .....	18
D. <u>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ</u> .....	18
D.1 Dopravní infrastruktura .....	18
D.1.1 Drážní doprava .....	18
D.1.2 Silniční doprava .....	18
D.1.3 Letecká doprava .....	20
D.1.4 Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury .....	20
D.2 Technická infrastruktura .....	20
D.2.1 Zásobování elektrickou energií .....	20
D.2.2 Telekomunikace, radiokomunikace .....	21
D.2.3 Zásobování plynem .....	21
D.2.4 Produktovod .....	21
D.2.5 Zásobování pitnou vodou .....	21
D.2.6 Odkanalizování .....	22
D.2.7 Nakládání s odpady .....	22
D.2.8 Požadavky obrany a bezpečnosti státu .....	22
D.2.9 Požární ochrana .....	23
D.2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření technické infrastruktury .....	23
D.3 Občanské vybavení .....	24
D.4 Veřejná prostranství .....	24
E. <u>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ</u> .....	24
E.1 Koncepce uspořádání krajiny .....	24
E.2 Vymezení ploch změn v krajině .....	25
E.3 Územní systém ekologické stability .....	26
E.3.1 Biocentra .....	27
E.3.2 Biokoridory .....	27
E.3.3 Interakční prvky .....	28
E.4 Prostupnost krajiny .....	28
E.5 Ochrana ložisek nerostných surovin .....	29
E.6 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření .....	29
F. <u>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU</u> .....	30
F.1 Všeobecné podmínky pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití .....	30
F.2 Podmínky stanovené pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití .....	32

<u>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</u> .....	45
C.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit .....	45
C.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit .....	45
<u>H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO</u> .....	45
<u>I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA</u> .....	45
<u>J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI</u> .....	46
<u>K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)</u> .....	46
<u>L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT</u> .....	46
<u>M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</u> .....	46
Část II – Odůvodnění územního plánu .....	47
<u>A. PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</u> .....	47
<u>B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ</u> .....	49
<u>C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM</u> .....	50
C.1 Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje.....	50
C.2 Soulad územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem ....	50
C.2.1 Soulad se stanovením priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje [kap. a) ZÚR] .....	51
C.2.2 Soulad s upřesněním územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje [kap. e) ZÚR] .....	53
C.2.3 Soulad s územními podmínkami pro zachování anebo dosažení cílových charakteristik krajiny [kap.f) ZÚR] .....	55
<u>D. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u> .....	56
<u>E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</u> .....	56
<u>F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ</u> .....	56
<u>G. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</u> .....	58
<u>H. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA</u> ...	59
<u>I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ</u> .....	59
<u>J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY</u> ....	60
J.1 Zdůvodnění přijaté varianty řešení.....	61
J.2 Stanovení ploch s rozdílným způsobem využití .....	61
J.3 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny: .....	61
J.3.1 Územní systém ekologické stability .....	61
J.3.2 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření .....	62
J.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	63
J.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury .....	63
J.4.2 Koncepce technické infrastruktury .....	64

J.4.3	Občanské vybavení veřejného charakteru.....	68
J.4.4	Důsledky řešení ve vztahu k udržitelnému rozvoji.....	68
<b>K.</b>	<b><u>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</u></b> .....	<b>68</b>
K.1	Zhodnocení dosavadního vývoje výstavby – demografické a jiné předpoklady	68
K.2	Konkrétní zdůvodnění potřeby navrhovaných ploch v požadovaném rozsahu .	69
<b>L.</b>	<b><u>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</u></b> .....	<b>71</b>
<b>M.</b>	<b><u>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA</u></b> .....	<b>71</b>
M.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF .....	71
M.2	Vyhodnocení navrhované změny druhu pozemku .....	74
M.3	Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	79
<b>N.</b>	<b><u>NÁVRH ROZHODNUTÍ O UPLATNĚNÝCH NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ</u></b> .....	<b>79</b>
N.1	Rozhodnutí o námitkách k veřejnému projednání o návrhu dle § 52 stavebního zákona .....	79
N.2	Rozhodnutí o námitkách k opakovanému veřejnému projednání o návrhu dle § 53 stavebního zákona.....	90
<b>O.</b>	<b><u>VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK</u></b> .....	<b>91</b>
O.1	Vyhodnocení připomínek k návrhu pro společného jednání dle § 50 stavebního zákona .....	91
O.2	Vyhodnocení připomínek k návrhu pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona .....	94
O.3	Vyhodnocení připomínek k návrhu pro opakované veřejné projednání dle § 53 stavebního zákona.....	94
<b>P.</b>	<b><u>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ</u></b> .....	<b>94</b>

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Plav, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

## ÚZEMNÍ PLÁN PLAV v katastrálním území Plav formou opatření obecné povahy,

v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

## Část I – Územní plán

### A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je v územním plánu Plav (dále jen „územní plán“) je vymezena k datu 11. 7. 2016 na základě doplňujících průzkumů a rozborů, porovnání skutečnosti s evidencí nemovitostí a hranice současně zastavěného území vymezené v územním plánu obce Plav, ve znění jeho změn 1 až 4 (viz grafická část územního plánu).

### B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

#### B.1 Koncepce rozvoje území obce

Hlavní cíle rozvoje:

- návrh urbanistické koncepce zabezpečující dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území, s důrazem na zachování dominantní obytné a rekreační funkce území,
- vytvoření podmínek pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel - uspokojování potřeb obyvatel návrhem ploch pro bydlení a vytváření nových pracovních příležitostí,
- vytvoření podmínek pro sociální soudržnost obyvatel,
- uchování urbanistických a architektonických hodnot obce,
- uchování hodnot krajinného rázu,
- uchování klidného a zdravého prostředí pro bydlení a rekreaci,
- vytvoření podmínek pro zlepšení stavu dopravní a technické infrastruktury - návrh ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury.

## **B.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Územní plán zachovává a rozvíjí všechny hodnoty území, zejména hodnoty kulturní a přírodní. Hlavní hodnoty území jsou vyznačeny v grafické části odůvodnění (výkres č. II.1 Koordinační výkres).

### **B.2.1 Kulturní hodnoty**

#### **H1 nemovité kulturní památky**

- venkovská usedlost č. p. 2 (č. r. 20325/3-366),
- venkovská usedlost č. p. 3 (č. r. 20748/3-365),
- venkovská usedlost č. p. 5 (č. r. 20647/3-364),
- venkovská usedlost č. p. 11 (č. r. 20940/3-363),
- výklenková kaplička (č. r. 102057) u staré cesty na Vidov,
- boží muka (č. r. 102056) před č. p. 15,
- socha sv. Jana Nepomuckého (č. r. 102056) na skále nad Malší,
- jiná vodohospodářská stavba - zdrž na plavení dřeva, tzv. rechle (č. r. 102466) - řeka Malše.

#### **Ochrana**

- V případě stavebních úprav, které mají vliv na vzhled objektu, je nutné, aby architektonickou část projektové dokumentace zpracoval autorizovaný architekt.
- Musí být dbáno na kvalitu a soulad řešení nové zástavby v okolí nemovitých kulturních památek, nepovolovat výrazově nebo funkčně konkurenční územní zásahy.
- Modernizace stávajících objektů v okolí, případně dostavba proluk je možná, musí respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu, respektovat charakter a výškovou hladinu stávající zástavby. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, materiálovou skladbou či barevností.
- Musí být chráněny dálkové pohledy nemovité kulturní památky – nové záměry v exponovaných polohách musí prokázat vhodnost řešení zákresy do fotografických panoramat.

#### **H2 území s archeologickými nálezy**

- území archeologických nálezů I. kategorie – část řešeného území,
- území archeologických nálezů II. kategorie – část řešeného území,
- území archeologických nálezů III. kategorie – část řešeného území.

#### **Ochrana:**

- Při přípravě výkopových prací je nutno se spojit s příslušným archeologickým pracovištěm Památkového ústavu, který specifikuje případný rozsah archeologické pomoci.
- Má-li se provádět stavební činnost (zástavba nebo rekonstrukce jednotlivých historických objektů) na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

#### **H3 urbanisticky hodnotný prostor**

Návesní prostor v Plavu je zároveň cenným architektonickým souborem staveb- významný z hlediska zachování identity sídla a krajinného rázu. (hranice hodnotného urbanistického prostoru je vyznačena v grafické části odůvodnění - výkres č. II.1 Koordinační výkres).

#### Ochrana:

- Tyto urbanistické a architektonické hodnoty, které v kontextu s přírodními prvky svým harmonickým měřítkem a vztahy v krajině spoluvytvářejí identitu obce a svébytný krajinný ráz, musí být chráněny před negativními vlivy a zásahy.
- Nová výstavba a přiměřeně přístavby a přestavby v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci vyznačeného urbanisticky hodnotného prostoru musí respektovat základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:
  - respektovat hladinu stávající okolní zástavby
  - respektovat původní urbanistické znaky sídla (situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby)
  - respektovat krajinné měřítko, původní hmoty a architekturu tradiční vesnické zástavby (klasických usedlostí)

#### **H4 objekty drobné sakrální architektury**

- kaple,
- pomníky,
- kříže,
- boží muka.

#### Ochrana:

- Stanovuje se zachovat tyto objekty, respektovat bezprostřední okolí – nepřipustit záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich estetické působení v prostoru sídla nebo krajiny a chránit doprovodnou zeleň – solitérní stromy.

#### **H5 region lidové architektury**

- hodnoty krajinného rázu = území východně od silnice III/15529.

#### **H6 významné vyhlídkové body**

- místa dálkových pohledů,
- vyhlídkové body,
- pohledové směry na krajinné scenérie.

#### Ochrana:

- Stanovuje se respektovat tyto body a nepovolit žádné zásahy, které by je mohly narušit.

### **B.2.2 Přírodní hodnoty**

#### **H7 významný krajinný prvek registrovaný**

- estetický a ekologický porost dřevin v zastavěném území obce – ostrov,
- esteticky a ekologicky významná skupina mohutných dubů levý břeh u lávky,
- estetický a ekologický listnatý porost - směrem k domu seniorů.

#### **H8 památný strom včetně ochranného pásma**

- dub v Plavu – kód 103182 – na severním okraji obce v zahradě cca 3 m od budovy bývalého kravína, pozemek parc. č. 18/3,
- dub za Plavem – kód 103176 – pozemek parc. č. 1132/2,
- lípa v Plavu – kód 103177 – na severním okraji obce u kapličky – pozemek parc. č. 1334/1.

#### Ochrana:

- Stanovuje se nepovolit žádné zásahy, které by mohly hodnoty území narušit, zpřístupnit.

### **B.2.3 Civilizační hodnoty**

Civilizační hodnoty představuje vybavení obce veřejnou infrastrukturou:

#### **dopravní a technická infrastruktura**

- silnice III. třídy,

- cyklistické a turistické trasy,
- elektrické rozvody a zařízení,
- komunikační vedení,
- vodovodní systém,
- kanalizace,
- plyn STL.

#### Ochrana:

- Stanovuje se využít dle možností stávající technickou a dopravní infrastrukturu, propojit, doplnit chybějící trasy, modernizovat a udržovat historickou cestní síť, doplnit dle možností alejemi.

#### **občanská vybavenost**

#### Ochrana:

- Stanovuje se využívat a modernizovat stávající objekty občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost ve veřejném zájmu.

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **C.1 Urbanistická koncepce**

Ve správním území obce (které tvoří 1 katastrální území Plav) jsou celkem 3 lokality zastavěného území s navazujícími zastavitelnými plochami. Zástavba je a bude soustředěna především do sídla Plav. Na severozápadním okraji správního území je zastavěná část navazující na zastavěné území sídla Včelná. Na severovýchodním okraji se nachází zástavba úpravny vody a 1 rodinného domu (dále jen „RD“), které navazují na zastavěné území obce Heřmaň.

Navržená koncepce zachovává a podporuje dosavadní charakter sídla, tj. především bydlení v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí. Vymezuje kulturní a přírodní hodnoty území a stanovuje podmínky jejich ochrany a rozvoje.

Pro ochranu hodnotné urbanistické a architektonické struktury musí být respektovány zjištěné hodnoty území, kterými jsou zejména uplatnění drobných dominant v krajinné scéně, panoramatické vnímání krajiny. To znamená:

- nepřipustit nepříznivé pohledové ovlivnění návesního prostoru v Plavu, nemovitých kulturních památek a panoramatu obce nevhodnou zástavbou,
- v případě zástavby nebo rekonstrukce jednotlivých historických objektů zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

Bude respektován návesní prostor a veřejná prostranství, včetně míst a ploch pro kulturně společenské akce (např. stavění májky), respektovány budou všechny hodnoty související s přírodními a památkovými limity. Nová zástavba nepřekročí svou výškou výškový horizont stávající zástavby, nebude vytvářet v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se nijak nepříznivě neuplatní vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby. Zástavba druhé řady domů přístupné přes stávající dvory zemědělských usedlostí se jako urbanisticky zcela nevhodná nepřipouští. Nové plochy pro bydlení musí mít samostatný příjezd z veřejně přístupné komunikace s vlastními přípojkami inženýrských sítí.



## C.2 Vymezení zastavitelných ploch

označení	způsob využití	lokalita	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z01</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	jižní okraj	1,85	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií,</b></li> <li>- obsluha území - ze severu z místní komunikace,</li> <li>- založení izolační zeleně z důvodu eliminace negativních vlivů silnice III. třídy,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto opatření obecné povahy (dále jen „OOP“),</li> <li>- zajistit funkčnost stávajícího systému meliorací,</li> <li>- dořešit přívalové dešťové vody z polí – vybudování protipovodňových opatření podmiňuje zastavitelnost plochy,</li> <li>- kapacita plochy B – cca 14 RD,</li> </ul>
	Plochy bydlení – zeleň soukromá <b>(BZ)</b>		0,2	
	Plochy zeleně – ochranné a izolační <b>(ZO)</b>		0,2	
<b>Z02</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	jižní okraj	2,65	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií,</b></li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- zajistit funkčnost stávajícího systému meliorací, dořešit přívalové dešťové vody z polí – vybudování protipovodňových opatření podmiňuje zastavitelnost plochy</li> </ul>
	Plochy zeleně – ochranné a izolační <b>(ZO)</b>		0,14	
	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň <b>(PZ)</b>		0,26	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- elektrické vedení VN případně přeložit</li> <li>- dořešit ochranu před hlukem – okolo přeložky silnice III. třídy (ve správním území Doudleby),</li> <li>- kapacita plochy B – cca 14 RD,</li> <li>- v ploše PZ je možnost zřízení suchého poldru či jiných protipovodňových opatření,</li> </ul>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>limity:</li> <li>- respektovat OP silnice III. třídy, trafostanici, vzdálenost 30m od kraje lesa,</li> </ul>

označení	způsob využití	lokality	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z03</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	jihovýchodní okraj	1,18	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií,</b></li> <li>- obsluha území – nezbytná úprava místní či účelové komunikace - rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- související plocha veřejné zeleně PZ spolu pro plochu přestavby P01,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B – cca 7 RD,</li> </ul>
	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň <b>(PZ)</b>		0,49	
<b>Z04</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	jihovýchodní okraj	1,42	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií,</b></li> <li>- obsluha území – nezbytná úprava místní či účelové komunikace – rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- související plocha veřejné zeleně PZ spolu pro zastavitelnou plochu Z05,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B – cca 6 RD,</li> </ul>
	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň <b>(PZ)</b>		0,69	

označení	způsob využití	lokalita	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z05</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>  Plochy bydlení – zeleň soukromá <b>(BZ)</b>	jižně od domu seniorů	0,91  0,08	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – nezbytná úprava místní či účelové komunikace – rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B – cca 4 RD,</li> </ul> <p>limity:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat starou ekologickou zátěž, komunikační vedení RSS, elektrické vedení VN, OP letiště – výškové omezení,</li> <li>- respektovat navržený koridor pro zdvojení vodovodu,</li> </ul>
<b>Z06</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	u silnice na Heřmaň	0,58	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – nezbytná úprava místní či účelové komunikace – PV – rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry – ponechání celkového veřejného prostoru pro obslužnou komunikaci v šířce min. 10 m,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B – cca 5 RD,</li> <li>- na jižním okraji případně – dořešit přívalové dešťové vody z polí – např. pro převedení (přívalových) dešťových vod ze severovýchodního svahu (silnice směr Heřmaň) bude navržena dešťová kanalizace svedená do Mašle,</li> </ul> <p>limity:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat elektrické vedení VN, vodovod, OP letiště – výškové omezení,</li> </ul>

označení	způsob využití	lokalita	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z08</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	proluka u silnice na Heřmaň	0,56	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – úprava místní či účelové komunikace – rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B – cca 2 RD,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště - výškové omezení, OP zemědělského areálu,</li> <li>- respektovat koridor pro zdvojení vodovodu (návrh plochy BZ),</li> </ul>
	Plochy bydlení – zeleň soukromá <b>(BZ)</b>		0,19	
<b>Z09</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	proluka u zdvojení vodovodu	0,38	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií,</b></li> <li>- nutno dořešit stávající navážku v ploše koridoru pro zásobování vodou (zdvojení přiváděče z nádrže Římov), např. doložit povolení apod.,</li> <li>- obsluha území z místní či účelové komunikace,</li> <li>- návrh PV - rozšíření profilu veřejného prostranství (u jižně sousedícího pozemku) na požadované parametry,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B - cca 1 RD</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení,</li> <li>- respektovat koridor pro zdvojení vodovodu (návrh plochy BZ),</li> </ul>
	Plochy bydlení – zeleň soukromá <b>(BZ)</b>		0,21	

označení	způsob využití	lokalita	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z10</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	u zdvojení vodovodu směr ZD	0,60	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – úprava místní či účelové komunikace – nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B – cca 8 RD – na vlastním pozemku případně izolační zeleň,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, OP zemědělského areálu, území zvláštní povodně, (elektrické vedení NN),</li> <li>- respektovat koridor pro zdvojení vodovodu (návrh plochy BZ),</li> </ul>
<b>Z11</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>	u cyklostezky směr Vidov	0,05	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – přes stávající vjezd (jedná se o rozšíření stávajícího zastavěného území),</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- urbanisticky hodnotný prostor H3</li> <li>- kapacita plochy B – 1 RD,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, území zvláštní povodně, území archeologických nálezů II. kategorie,</li> </ul>
<b>Z13</b>	Plochy bydlení <b>(B)</b>  Plochy veřejných prostranství <b>(PV)</b>  Plochy zeleně – ochranné a izolační <b>(ZO)</b>	u autobusové zastávky	0,11  0,22  0,05	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území z nové místní či účelové komunikace – nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- zachovat pěší propojení od lávky k autobusové zastávce</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B – 1 RD,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, území zvláštní povodně, záplavové území, kanalizaci, vodovod, OP silnice III. třídy (návrh plochy ZO),</li> </ul>

označení	způsob využití	lokalita	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z14</b>	Plochy občanského vybavení <b>(OV)</b>  Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň <b>(PZ)</b>	naproti autobusové zastávce	1,82  0,07	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území z místní komunikace na Plavnici – nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- zachovat pěší propojení od lávky k autobusové zastávce,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, území zvláštní povodně, záplavové území, vzdálenost 30m od hranice lesa, OP silnice III. třídy, komunikační vedení RSS,</li> </ul>
<b>Z16</b>	Plochy občanského vybavení <b>(OV)</b>  Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň <b>(PZ)</b>	naproti domu seniorů	0,33  0,05	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území z místní komunikace – nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry - ponechání celkového veřejného prostoru pro obslužnou komunikaci v šířce min. 10 m,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, vodovod, zdvojení dálkového vodovodu, elektrické vedení VN,</li> <li>- prodloužení stávající aleje (návrh plochy PZ),</li> </ul>
<b>Z17</b>	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba <b>(VZ)</b>  Plochy zeleně – ochranné a izolační <b>(ZO)</b>	u zemědělského areálu	0,16  0,03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území - úprava místní či účelové komunikace - nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- směrem k obytné zástavbě je podmínkou realizace plochy ZO,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště - výškové omezení, OP zemědělského areálu, území zvláštní povodně, elektrické vedení NN,</li> </ul>

označení	způsob využití	lokalita	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z18</b>	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl ( <b>VS</b> )	u zemědělského areálu	0,09	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – úprava místní či účelové komunikace – nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- směrem k obytné zástavbě je podmínkou realizace plochy ZO, limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, OP zemědělského areálu, území zvláštní povodně,</li> </ul> </li> </ul>
	Plochy zeleně – ochranné a izolační ( <b>ZO</b> )		0,06	
<b>Z19</b>	Plochy technické infrastruktury ( <b>TI</b> )	u zemědělského areálu	0,15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – úprava místní či účelové komunikace - nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- směrem k obytné zástavbě je podmínkou realizace plochy ZO, limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, OP zemědělského areálu, území zvláštní povodně,</li> </ul> </li> </ul>
	Plochy zeleně – ochranné a izolační ( <b>ZO</b> )		0,10	
<b>Z20</b>	Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci ( <b>RI</b> )	jihovýchodní okraj – levý břeh Malše	0,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – nutné dořešit příjezd!</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30m od kraje lesa,</li> </ul>
<b>Z23</b>	Plochy bydlení ( <b>B</b> )	u cyklostezky směr Vidov	0,16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – úprava místní či účelové komunikace – nutné rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- kapacita plochy B - max. 2 RD,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, území zvláštní povodně, OP elektrického vedení VN,</li> </ul>
	Plochy bydlení – zeleň soukromá ( <b>BZ</b> )		0,03	

označení	způsob využití	lokalita	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z24</b>	<p>Plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna <b>(SVf)</b></p> <p>Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň <b>(PZ)</b></p>	u úpravny vody	2,30  0,34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – z místní či účelové komunikace,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- podmínkou je realizace ZO směrem ke komunikaci,</li> </ul> <p>limity:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, území zvláštní povodně, OP elektrického vedení VN,</li> </ul>
<b>Z25</b>	<p>Plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna <b>(SVf)</b></p> <p>Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň <b>(PZ)</b></p>	u úpravny vody	1,95  0,09	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – z místní či účelové komunikace,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- podmínkou je realizace ZO směrem ke komunikaci,</li> </ul> <p>limity:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, území zvláštní povodně, OP elektrického vedení VN, vodovod,</li> </ul>
<b>Z26</b>	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl <b>(VS)</b>	u úpravny vody	0,74	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – z místní či účelové komunikace,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- výška zástavby maximálně 16,0m nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu,</li> </ul> <p>limity:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, kanalizace,</li> </ul>



označení	způsob využití	lokality	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>Z27</b>	Plochy občanské vybavenosti – sport a tělovýchova <b>(OS)</b>	u obce Včelná	0,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – z místní či účelové komunikace</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- podmíněně přípustné činnosti, děje a zařízení pro sport v ploše Z27 lze pouze za podmínky, že provoz nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, OP produktovou, 30m od kraje lesa, OP komunikačního vedení, OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice,</li> </ul>
<b>Z28</b>	Plochy bydlení – zeleň soukromá <b>(BZ)</b>	u obce Včelná	0,32	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – z místní či účelové komunikace,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, OP produktovou, 30m od kraje lesa, OP komunikačního vedení, OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice,</li> </ul>
<b>Z30</b>	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl <b>(VS)</b>	u úpravny vody	0,06	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území – z místní či účelové komunikace,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz kap. F výrokové části tohoto OOP,</li> <li>- výška zástavby maximálně 16,0m nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu,</li> </ul> limity: <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat OP letiště – výškové omezení, bezpečnostní pásmo STL plynovodu, 30m od kraje lesa.</li> </ul>

**Poznámka:**

Označení vymezených zastavitelných ploch ve výše uvedené tabulce nesleduje číselnou posloupnost. Z důvodu transparentnosti je zachováno číselné označení jednotlivých ploch z návrhu územního plánu pro společné jednání, i když následně v rámci procesu pořizování na základě vyhodnocení výsledků jednotlivých fází byly původně vymezené plochy Z07, Z12, Z15, Z21, Z22 a Z29 vypuštěny.

### **C.3 Vymezení ploch přestavby**

Jsou vymezeny 2 plochy přestavby:

- **P01** – 0,56 ha – plocha přestavby z rekreační zástavby (ostatní plochy a zahrady) na plochu se způsobem využití Plochy bydlení (**B**) – prověření územní studií (zajistit dostatečně široký prostor pro příjezdovou komunikaci),
- **P02** – 0,15 ha – plocha přestavby z rekreační zástavby na plochu se způsobem využití Plochy bydlení (**B**).

### **C.4 Systém sídelní zeleně**

Sídelní zeleň je tvořena především zelení zahrad, kterou doplňují plochy se způsobem využití Plochy zeleně - ochranné a izolační (**ZO**) a Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (**PZ**).

Územní plán vymezuje doplnění ploch se způsobem využití Plochy zeleně – ochranné a izolační zeleně (**ZO**) v následujících zastavitelných plochách:

- v plochách **Z17, Z18, Z19** po obvodu areálů výrobních ploch a areálu technické infrastruktury,
- v plochách **Z01, Z02, Z03** podél silnice III/15529 u ploch bydlení.

Územní plán dále vymezuje plochy se způsobem využití Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (**PZ**) v následujících zastavitelných plochách:

- v ploše **Z02** na severním okraji plochy z důvodů vybudování nezbytných retenčních opatření,
- v plochách **Z03, Z04** v jižní části u ploch bydlení v rámci OP navrženého zdvojení dálkového vodovodu,
- v plochách **Z14, Z16** u ploch pro občanské vybavení a v plochách **Z24, Z25** u fotovoltaických elektráren.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **D.1 Dopravní infrastruktura**

#### **D.1.1 Drážní doprava**

V západní zalesněné části správního území je vymezena plocha pro IV. tranzitní železniční koridor (dále jen „IV. TŽK“) – v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, (dále jen „ZÚR“) je tato plocha označena indexem **D3/6** – plocha je upravena na hranicích s katastrálním územím Včelná a s katastrálním územím Kamenný Újezd tak, aby navazovala na územní plány sousedních obcí. Trasa je vedena převážně mimo zastavěné území. Plocha je vyznačena překryvnou funkcí s plochami se způsobem využití Plochy bydlení – zeleň soukromá (**BZ**), Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (**OS**) a Plochy lesní (**NL**), neboť se jedná o **vedení v tunelu**. V podmínkách využití v kapitole F. výrokové části tohoto OOP je ve způsobu využití Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (**DD**) stanoveno, že: „V ploše pro IV. TŽK v tunelu nelze budovat žádné stavby, které by jeho vybudování znemožnily nebo podstatně ztížily.“.

#### **D.1.2 Silniční doprava**

##### **Dálnice a silnice I. třídy**

- V územním plánu je vymezena plocha pro dálnici D3 – v souladu se ZÚR je tato plocha označena **D1/6** – zajišťující průchod řešeným územím. Tato plocha je vymezena v celém rozsahu OP dálnice D3. Zároveň je uvnitř plochy pro dálnici D3 zahrnuta i plocha související úpravy silnice III/15529 v severní části řešeného území, kdy se v části bude jednat o úpravy ve stávající trase a zčásti dojde ke zrušení trasy silnice a její vedení v trase nové.

- Na severním okraji správního území je vymezena plocha **D26/2** – plocha pro část koridoru veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu ze ZÚR – dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice, návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň. V územním plánu je stanovena podmínka řešit v dalších stupních projektové dokumentace křížení s místní komunikací a cyklotrasou – úpravy trasy vyvolané návrhem jižní tangenty, cyklotrasu mohou křížit v místě nebo vést jinudy.

### Silnice III. třídy

Územím procházejí silnice III. třídy III/15529 ve směru České Budějovice Roudné – Doudleby – Římov. V jižní části řešeného území je vymezena plocha pro přeložku silnice III/15529 – viz– návrhová plocha v ploše **D01** ve výkresu č. I.2 Hlavní výkres, větší podstatná část je vedena po sousedním správním území sousední obce Doudleby – viz výkres č. II.2 Výkres širších vztahů. Přeložka silnice III/15529 bude řešena podrobnější dokumentací. V severní části je silnice III/15529 součástí plochy pro dálnici D3.

Silnice jsou vymezeny v rámci ploch se způsobem využití **Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)**. V územním plánu je stanoveno respektovat vymezené plochy se způsobem využití DS, zajišťující průchod základního dopravního systému řešeným územím. Budou respektována jejich OP, v blízkosti silnice (i mimo OP) musí být zajištěno splnění hlukových hygienických limitů (případná protihluková opatření nebudou hrazena z prostředků správce komunikace). U návrhových ploch pro bydlení jsou podél silnice III. třídy navrženy plochy se způsobem využití Plochy zeleně – ochranné a izolační zeleně (ZO).

Umístění chráněné zástavby v území podél stávajících a nově navržených komunikací se zvýšenou dopravní zátěží musí respektovat požadavek místně příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví na dodržení hygienických limitů hluku i v chráněném venkovním prostoru staveb.

### Místní a účelové komunikace

Místní a účelové komunikace jsou vymezeny v rámci ploch se způsobem využití **Plochy veřejných prostranství (PV)**, slouží pro obsluhu stabilizovaných a rozvojových lokalit. Komunikace ve směru na Plavnici a Heřmaň zůstanou i nadále v režimu místní komunikace. V rozvojových plochách budou nové komunikace realizovány v šířkových parametrech a v ostatních požadavcích v souladu s příslušnými normami. Možnost vzniku dalších komunikací, včetně obnovy historických cest, je zajištěna stanovením přípustných podmínek využití pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. F výrokové části tohoto OOP). Cestní síť lze případně doplnit doprovodnou zelení.

Nové plochy pro bydlení musí mít samostatný příjezd z veřejně přístupné komunikace.

### Pěší trasy

Na celém území je stanovena podmínka udržovat a obnovovat pěší propojení a umožnit vznik nových. Vyznačená propojení budou veřejně přístupná.

### Cyklotrasy, cyklostezky

V územním plánu jsou respektovány stávající a navržené cyklotrasy, je navrženo propojení do sousedních katastrů směr Roudné po obou březích Malše, směr Doudleby – návrh lávky přes Malši. Možnost vzniku dalších cyklotras a cyklostezek je zajištěna stanovením přípustných podmínek využití pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. F výrokové části tohoto OOP).

### Garážování, parkování a odstavování vozidel

V územním plánu jsou pro dopravu v klidu stanoveny následující podmínky:

- parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku (na 1 RD minimálně 2 stání),
- u nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru (i v rámci přestavby) zabezpečit potřebný počet parkovacích stání pro zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích,
- garáže nebo přístřešky pro automobily nezřizovat na pozemcích, které jsou součástí předzahrádek a návesních prostorů,

- nákladní doprava - odstavné plochy budou uvnitř areálů, nikoliv na veřejných prostranstvích.

### D.1.3 Letecká doprava

Územní plán respektuje OP letiště a OP radiomajáku RTH Třebotovice. Zařízení letecké dopravy se v řešeném území nevyskytují, nová se nenavrhují.

### D.1.4 Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

označení	název
VD01	dálnice D3 a související úpravy silnice III/15529 – plocha D1/6
VD02	IV TŽK v tunelu – plocha D3/6
VD03	přeložka silnice III. třídy – plocha D01
VD04	silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 – plocha D26/2

## D.2 Technická infrastruktura

### D.2.1 Zásobování elektrickou energií

Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby bude provedena kabelizace do země.

Pro zastavitelné plochy se způsobem využití Plochy bydlení (B) se stanovuje:

- stávající trafostanice vyhovují pro pokrytí odběrů, v případě potřeby je možno je posílit na větší výkon (možno zvětšit až na 400 kVA),
- pro posílení sítě v prostoru jižně od obce Plav bude realizována nová sloupová, betonová trafostanice TS-T6 (až do 400 kVA).

V prostoru ploch se způsobem využití Plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna (SVf) budou osazeny dvě trafostanice TS-T8, TS-T9 – Betonbau, napojené z nadzemního elektrického vedení VN. Tyto trafostanice budou včetně kabelových přívodů v majetku investora – nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Velikost bude určena dle výkonu fotovoltaické elektrárny.

V prostoru plánované dálnice D3 bude provedena přeložka dvojitého vedení VVN-110 kV a vedení VN-22 kV.

U nové výstavby bude prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Zokruhování rozvodů NN na dnešní rozvody v obci dojde k posílení rozvodů v obci.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Pro nové vedení bude přednostně využit prostor veřejného prostranství. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí a transformačních stanic v souladu s příslušnými normami.

S výstavbou, případně rekonstrukcí trafostanic a pokládkou NN kabelů se budou řešit i rozvody veřejného osvětlení a telefonu.

### Energetická koncepce

V sídle Plav je provedena celková plynofikace. Nové rozvojové plochy budou dle ekonomických možností případně napojeny na stávající místní rozvody a na nové trafostanice.

Obec bude vytápěna všemi dostupnými médii. Jako hlavní zdroj bude plynové vytápění, částečně spalování dřeva a dřevního odpadu a kvalitního uhlí. Elektrické vytápění není plošně uvažováno, pouze jako doplněk k ostatním médiím. Elektřina (případně kombinace s ostatními médii) se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a podnikatelské technologické procesy.

Využití obnovitelných zdrojů energie – území má potenciál ve využití těchto zdrojů biomasy: odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Doporučuje se stávající kotle

kombinovat se spalováním odpadního dřeva, řepky, slámy a sena. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel a solárních kolektorů (pouze v rozsahu pro vlastní potřebu). Je možno využít i vytápění s tepelnými čerpadly v kombinaci s elektrokotli.

Jako doplněk pro pokrytí spotřeby elektrické energie je možno využít individuálně osazení fotovoltaiky na střeších.

#### Ochrana ovzduší

V územním plánu jsou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2000 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění. Je respektováno OP čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“) a pásmo hygienické ochrany u zemědělského areálu.

#### **D.2.2 Telekomunikace, radiokomunikace**

Obec má provedenou kabelizaci telekomunikační sítě, pro nové zastavitelné plochy bude nutno provést její doplnění.

V územním plánu jsou respektována radiokomunikační zařízení, včetně OP (OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice zasahuje na celé správní území obce, komunikační vedení RSS...), nová zařízení se nenavrhují.

Výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu může být v souladu s § 175 odst. 1 stavebního zákona výškově omezena nebo zakázána.

#### **D.2.3 Zásobování plynem**

Sídlo Plav je plynofikováno, rozvoj místních sítí v rozvojových plochách lze v rámci nových místních komunikací. Bezpečnostní pásmo STL plynovodu je respektováno.

#### **D.2.4 Produktovod**

Sídlo Plav je dotčeno OP produktovou (na severní hranici správního území sousedící s katastrálním územím Včelná).

V územním plánu jsou pro část zastavěného území a zastavitelné plochy, zasahující do OP produktovodu stanoveny následující podmínky:

- **ve vzdálenosti do 100 m od produktovodu** je výstavba podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a.s. (dotčeny jsou část zastavěného území se způsobem využití Plochy bydlení (B), Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ) a část zastavitelné plochy Z28 se způsobem využití BZ),
- **v rozmezí vzdálenosti 100 m až 300 m od produktovodu** musí stavby a činnosti respektovat trasu produktovodu a jeho OP dle platné legislativy (v době vydání územního plánu dle zákona č. 161/2013 Sb., resp. dle zákona č. 189/1999 Sb., v platném znění, a podle ČSN 65 02 04) a projednat je v předstihu se společností ČEPRO, a.s. (dotčeny jsou část zastavěného území se způsobem využití B, BZ, Plochy technické infrastruktury (TI), zastavitelná plocha Z27 se způsobem využití Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS), část zastavitelné plochy Z28 se způsobem využití BZ).

#### **D.2.5 Zásobování pitnou vodou**

Zásobování obce Plav pitnou vodou je vyhovující. Nové vodovodní řady jsou navrhovány v rámci výhledové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům.

V územním plánu je vymezena plocha pro vedení koridoru nadmístního významu pro veřejnou infrastrukturu pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov dle ZÚR. Tato plocha se způsobem využití Plochy technické infrastruktury – koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov (Tlv) s podmínkami využití dle kap. F výrokové části OOP vyznačena v grafické části překryvnou funkcí (šrafou) s plochami se způsobem využití Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ), Plochy veřejných prostranství (PV), Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ), Plochy technické infrastruktury (TI), Plochy zemědělské – trvalý travní porost (NZt), Plochy vodní a vodohospodářské (VV) a Plochy smíšené nezastavěného území – farmový chov (NSf), neboť se jedná převážně o podzemní vedení.

## **D.2.6 Odkanalizování**

### Odpadní vody

Odkanalizování a čištění odpadních vod obce Plav je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována v rámci výhledové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům. Kanalizace je navrhována jako gravitační, pro jihovýchodní zástavbu obce (u řeky) s přečerpáváním, v případě blízkého recipientu jako oddílná. Dále je navrženo zvýšení kapacity stávající ČOV.

### Dešťové vody

Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění, a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), při zohlednění problematiky častého zaplavování části obce. Pro převedení (přívalových) dešťových vod ze severovýchodního svahu (silnice směr Heřmaň) je navržena dešťová kanalizace.

## **D.2.7 Nakládání s odpady**

Nové stavby musí mít vyřešené nezávadné nakládání s odpady dle platných zákonů.

Fyzické osoby budou odkládat komunální odpad na místech k tomu určených, komunální odpad odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a odstraňování podle systému stanoveného obcí. Směsný komunální odpad a odděleně sbíraný obalový odpad vytříděný z komunálního odpadu (plasty nápojové kartony, papír a sklo) bude i nadále řešen v rámci centrálního svozu odpadů zajišťovaného oprávněnou organizací.

Je navržena zastavitelná plocha se způsobem využití Plochy technické infrastruktury (TI) pro umístění sběrného dvora jižně od zemědělského družstva v jeho pásmu hygienické ochrany.

Zařízení na zneškodňování odpadu (sklárky) se na území obce nenacházejí, ani zde nebudou v budoucnu umístěny. Odvoz pevného domovního odpadu je zajišťován odbornou firmou. V této koncepci bude obec pokračovat i nadále.

## **D.2.8 Požadavky obrany a bezpečnosti státu**

### Ochrana území před povodněmi a průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla

Ve správním území obce Plav se nachází řeka Malše, která má stanovené záplavové území včetně jeho aktivní zóny. Správní území obce se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem Římov. Územní plán stanovuje protipovodňová opatření – blíže viz kapitoly E. a F. výrokové části tohoto OOP.

### Zóna havarijního plánování

Správní území obce se nenachází v zóně havarijního plánování.

### Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami/průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod./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. Stálé úkryty v obci nejsou.

### Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. S ubytováním evakuovaných obyvatel z ostatních míst Jihočeského kraje není na území obce počítáno. Pro místní evakuaci lze využívat ubytovacích kapacit v ubytovacím zařízení obce či dočasné nouzové umístění do rodin.

### Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Se zřízením skladu či úložištěm materiálu civilní ochrany není na území obce počítáno. Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Se zřízením humanitární základny není počítáno.

### Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

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

### Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace

Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry, a bude napojena na kanalizaci a vodovod. Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

### Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Ve správním území obce Plav se nenacházejí nebezpečné látky

### Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

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

### Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě ohrožení zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

## **D.2.9 Požární ochrana**

V řešeném území musí být dodržovány platné požární předpisy. Pro zastavěné území i nově zastavitelné plochy budou jako zdroje požární vody využívány vodovody a řeka Maše. Vodní plochy musí být udržovány tak, aby byl vždy zajištěn přístup a zajištěno dostatečné množství vody k hašení požárů.

V územním obvodu obce musí být zajištěn příjezd požárních vozidel ke všem objektům. Jednotlivé stavby se musí navrhovat tak, aby se předcházelo vzniku požáru, aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, zvířat a věcí, bylo zabráněno šíření mezi jednotlivými úseky a mimo stavbu, byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných pracích.

## **D.2.10 Veřejně prospěšné stavby a opatření technické infrastruktury**

V územním plánu jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření technické infrastruktury, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

veřejně prospěšné stavby	
označení	název
VT01	koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov – plocha V5
VT03	doplnění vodovodní sítě
VT04	doplnění kanalizační sítě
VT05	dešťová kanalizace pro převedení dešťových vod ze severovýchodního svahu
VT06	zvýšení kapacity stávající ČOV
VT07	trafostanice T7 a vedení VN
VT08	trafostanice T6 a vedení VN

Poznámka:

Označení vymezených veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury ve výše uvedené tabulce nesleduje číselnou posloupnost. Z důvodu transparentnosti je zachováno číselné označení jednotlivých veřejně prospěšných staveb z návrhu územního plánu pro společné jednání, i když následně po společném jednání v rámci procesu pořizování pro zajištění souladu s platným zněním ZÚR (tj. po 1. aktualizaci) byla původně vymezená veřejně prospěšná stavba VT02 vypuštěna.

veřejně prospěšná opatření		
označení	název	popis
VR01	protipovodňová hráz	na pravém břehu Malše vč. prostoru okolo ČOV
VR02	revitalizace pravého břehu Malše (obnova odstaveného ramene)	v prostoru za ČOV
VR03	oprava Plavnického potoka a poldr se stálou minimální hladinou	na tomto potoce
VR 04	otevřený i zatrubněný odvodňovací příkop	z jižního svahu nad obcí (nad i pod silnicí směr Římov)

### **D.3 Občanské vybavení**

Základní občanská vybavenost je v obci stabilizována. Nově je v územním plánu vymezena plocha se způsobem využití Plochy občanského vybavení (OV) v zastavitelné ploše Z16.

Dále územní plán vymezuje nové plochy se způsobem využití Plochy pro občanské vybavení – sport a tělovýchova (OS) jako součást zastavitelných ploch lokality Z13 a Z27.

Případná potřeba realizace dalších staveb občanské vybavenosti je umožněna v plochách ze způsobem využití Plochy bydlení (B), případně v plochách se způsobem využití Plochy smíšené obytné (SO), v souladu se stanovenými podmínkami využití těchto ploch dle kap. F výrokové části tohoto OOP.

### **D.4 Veřejná prostranství**

V územním plánu se vymezuje samostatná plocha se způsobem využití **Plochy veřejných prostranství (PV)** v zastavitelné ploše Z13. Do tohoto způsobu využití PV jsou začleněny i některá stávající veřejná prostranství a některé obslužné komunikace a cyklostezky.

Dále se v územním plánu vymezují samostatné plochy se způsobem využití **Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)** v následujících zastavitelných plochách:

- v ploše Z02 – zde zároveň z důvodu vybudování nezbytných retenčních opatření na severním okraji plochy),
- v plochách Z03, Z04 – zde rámci OP navrženého zdvojení dálkového vodovodu v jižní části u ploch bydlení),
- v plochách Z14, Z16 u ploch pro občanské vybavení,
- v plochách Z24, Z25 u fotovoltaických elektráren.

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ**

### **E.1 Koncepte uspořádání krajiny**

Koncepte uspořádání krajiny je patrná v grafické části (výkres č. I.2 Hlavní výkres).

Na základě vyhodnocení krajiny je nezastavěné území v územním plánu vymezeno plochami s rozdílným způsobem využití:

- **Plochy vodní a vodohospodářské (VV)** – stávající, nové plochy se nenavrhují,
- **Plochy zemědělské – orná půda (NZo)** – stávající, nové plochy se nenavrhují.



- **Plochy zemědělské - trvalý travní porost (NZt)** – stávající a navržené nové plochy rozlivového území v okolí Malše s označením jako plochy změn v krajině K05, K06, K07, K10, K11, plocha retenčních opatření podél silnice na Plavnici s označením K08,
- **Plochy lesní (NL)** – stávající a navržená nová plocha s označením K09,
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS)** – stávající, nové plochy se nenavrhují,
- **Plochy smíšené nezastavěného území farmový chov (NSf)** – navržená nová plocha u lesa směr Doudleby s označením K12.

Územní plán stanovuje podmínky pro činnosti hlavní, přípustné, podmíněné a nepřípustné v jednotlivých výše uvedených plochách s rozdílným způsobem využití – viz kap. F. výrokové části tohoto OOP.

Zároveň územní plán vymezuje přírodní hodnoty území a stanovuje zásady ochrany – viz kap. B. výrokové části tohoto OOP.

## E.2 Vymezení ploch změn v krajině

označení plochy	způsob využití	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>K05</b> <b>K06</b> <b>K07</b>	Plochy zemědělské – trvalý travní porost ( <b>NZt</b> )	10,2 3,02 9,11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v plochách nezastavěného území v nadregionálním biokoridoru NBK 003 (169) podél Malše,</li> <li>- důvodem je požadovaná plocha pro rozliv a umístění v záplavovém území,</li> <li>- pozemky jsou na katastru vedeny jako orná půda,</li> <li>- zároveň možnost vybudování případných retenčních a protipovodňových opatření – konkrétní návrhy bude řešit podrobná dokumentace,</li> </ul>
<b>K08</b>	Plochy vodní a vodohospodářské ( <b>VV</b> )	0,11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v plochách nezastavěného území podél silnice na Plavnici v lokálním biokoridoru LBK 0268,</li> <li>- pozemky jsou na katastru vedeny jako trvalý travní porost,</li> <li>- možnost vybudování např. poldru s min. hladinou, či jiných retenčních a protipovodňových opatření – konkrétní návrhy bude řešit podrobná dokumentace,</li> </ul>
<b>K09</b>	Plochy lesní ( <b>NL</b> )	1,05	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v plochách nezastavěného území podél silnice na Plavnici – u lesa,</li> <li>- pozemky jsou na katastru vedeny jako orná půda.</li> <li>- respektovat území archeologických nálezů II. stupně, OP dálkového vodovodu, nadregionální biokoridor NBK 050 (117),</li> </ul>
<b>K10</b>	Plochy zemědělské – trvalý travní porost ( <b>NZt</b> )	0,34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v plochách nezastavěného území podél Malše,</li> <li>- důvodem je požadovaná plocha pro rozliv a umístění v záplavovém území,</li> <li>- pozemky jsou na katastru vedeny jako orná půda,</li> <li>- zároveň možnost vybudování případných retenčních a protipovodňových opatření – konkrétní návrhy bude řešit podrobná dokumentace,</li> </ul>

označení plochy	způsob využití	rozloha (ha)	podmínky využití
<b>K11</b>	Plochy zemědělské – trvalý travní porost ( <b>NZt</b> )	0,31	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v plochách nezastavěného území podél Malše,</li> <li>- důvodem je požadovaná plocha pro rozliv a umístění v záplavovém území,</li> <li>- pozemky jsou na katastru vedeny jako orná půda,</li> <li>- zároveň možnost vybudování případných retenčních a protipovodňových opatření – konkrétní návrhy bude řešit podrobná dokumentace,</li> </ul>
<b>K12</b>	Plochy smíšené nezastavěného území – farmový chov ( <b>NSf</b> )	3,28	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v ploše u lesa směr Doudleby u lokálního biocentra LBC 1277,</li> <li>- pozemky jsou na katastru vedeny jako orná půda.</li> </ul>

Poznámka:

Označení vymezených ploch změn v krajině ve výše uvedené tabulce nesleduje číselnou posloupnost. Z důvodu transparentnosti je zachováno číselné označení jednotlivých ploch z návrhu územního plánu pro společné jednání, i když v rámci procesu pořizování na základě vyhodnocení výsledků jednotlivých fází byly původně vymezené plochy K01, K02, K03, K04 vpuštěny.

### **E.3 Územní systém ekologické stability**

Cílem vymezení územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) v územním plánu je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Kontinuita systému a konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, nesmí být narušeny. Skladebné části ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

ÚSES v řešeném území je stabilizován, založení nových skladebných prvků se nenavrhují. Je vyznačen v grafické části hranicí, která má překryvnou funkci na plochách se způsobem využití Plochy lesní (NL), Plochy smíšené nezastavěného území (NS), Plochy vodní a vodohospodářské (VV), Plochy zemědělské – trvalý travní porost (NZt), Plochy zemědělské – orná půda (NZo), Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (PZ), Plochy veřejných prostranství (PV) a Plochy dopravní infrastruktury (DS). Překryvnou funkci je nutno koordinovat se způsoby využití těchto ploch – viz kap. F. výrokové části tohoto OOP a výkres č. I.2 Hlavní výkres.

V rámci širších vztahů je dořešen soulad vedení ÚSES se sousedními obcemi, návaznost prvků ÚSES na sousední obce jsou zajištěny, případně koordinovány.

V územním plánu se vymezují následující prvky ÚSES s využitím stávajících přírodních ploch, vodotečí, vodních ploch a lesů:

#### **Nadregionální biokoridory:**

NBK 050 (117)	Hlubocká obora - K 118	
NBK 003 (169)	Červené Blato - K 118	

#### **Lokální biocentra vložena:**

LBC 1272	součást NBK Hlubocká obora - K 118	upřesněn rozsah z důvodů vymezení plochy pro plochu D1/6 – dálnici D3,
LBC 1273	součást NBK Hlubocká obora - K 118	upřesněn rozsah z důvodů vymezení plochy pro plochu D1/6 - dálnici D3,
LBC 1274	součást NBK Hlubocká obora - K 118	
LBC 1267	součást NBK Červené Blato - K 118	
LBC 1268	součást NBK Červené Blato - K 118	

LBC 1269	součást NBK Červené Blato - K 118	
LBC 1277	součást NBK Hlubocká obora - K 118	je rozděleno na 2 části v souladu se ZÚR.
LBC 1278	součást NBK Červené Blato - K 118	

#### Lokální biokoridory:

LBK 0288	Bukovský (Plavnický) potok	možnost vybudování poldru s minimální hladinou
----------	----------------------------	--

#### E.3.1 Biocentra

Biocentrum je základní skladebnou součástí ÚSES, která je nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

#### Podmínky pro využití ploch biocenter

##### hlavní využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy),

##### přípustné využití:

- využití, které nezhorší, nebo zlepší stav území a stávající úroveň ekologické stability; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES,

##### podmíněně přípustné využití:

- dálnice D3 – v dalších stupních dokumentace koordinovat funkčnost ÚSES,
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra,
- v územích biocenter je přípustné přehrazovat vodní toky za podmínky prokázání, že nebude ohrožena funkce významného krajinného prvku,

##### nepřípustné využití:

- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností přípustných a podmíněně přípustných,
- stavby, které se obecně dle § 18 odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území umísťovat mohou (technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra atd.).

#### E.3.2 Biokoridory

Biokoridor je skladebnou součástí ÚSES, která je nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry, stav trvalých ekologických podmínek a struktura i druhové složení biocenóz.

## Podmínky pro využití ploch biokoridorů

### hlavní využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.),

### přípustné využití:

- využití, které nezhorší, nebo zlepší stav území a ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů,
- umisťovat stavby ve veřejném zájmu (sítě, komunikace, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.), a to jen v odůvodněných případech; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu,

### podmíněně přípustné využití

- dálnice D3 – v dalších stupních dokumentace koordinovat funkčnost ÚSES,

### nepřípustné využití:

- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, intenzivní hospodaření apod., mimo činností přípustných a podmíněně přípustných
- stavby, které se obecně dle § 18 odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území umisťovat mohou (technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra atd.).

## E.3.3 Interakční prvky

Interakční prvky jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu.

### přípustné využití:

- současné využití nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce interakčního prvku ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj,

### podmíněně přípustné využití:

- dálnice D3 – v dalších stupních dokumentace koordinovat funkčnost ÚSES,

### nepřípustné využití:

- umisťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES,
- pobytová rekreace, umisťování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

**Interakční prvky** – jsou stávající.

IP 0479	podél silnice III. třídy – severně od sídla Plav
IP 0481	podél výpusti z úpravny vody

## E.4 Prostupnost krajiny

Dopravní prostupnost krajiny – v územním plánu se stanovuje stabilizovat a doplňovat síť místních a účelových komunikací: polních a lesních cest, pěších tras a cyklotras, které zajišťují prostupnost krajiny, dostupnost všech místních částí a sousedních sídel (viz kap. D výrokové části tohoto OOP – koncepce dopravní infrastruktury).

Inženýrské sítě jsou propojeny a navazují na sousedící katastrální území.

Navržený ÚSES zajišťuje prostupnost územím, je propojen na sousedící katastrální území.

### **E.5 Ochrana ložisek nerostných surovin**

Ve správním území se nevyskytují chráněná ložisková území, ani výhradní ložisko.

V řešeném území je dle registru Geofondu evidováno poddolované území – viz území haldy (v lese u Včelné) a stará ekologická zátěž – viz plocha Z05.

### **E.6 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření**

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže:

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývají a nejsou navržena pro správní území obce Plav žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj.

V územním plánu se stanovují následující podmínky:

- před zahájením výstavby v zastavitelných plochách dotčených investicemi do půdy je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho stálou funkčnost,
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat,
- i nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků.

Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

#### **Protipovodňová opatření**

V územním plánu se vymezují následující protipovodňová opatření, která jsou zároveň vymezeny jako veřejně prospěšná opatření:

označení	název	popis
VR01	protipovodňová hráz	na pravém břehu Malše vč. prostoru okolo ČOV
VR02	revitalizace pravého břehu Malše (obnova odstaveného ramene)	v prostoru za ČOV
VR 04	oprava Plavnického potoka a poldr se stálou minimální hladinou	na tomto potoce
VR03	otevřený i zatrubněný odvodňovací příkop	z jižního svahu nad obcí (nad i pod silnicí směr Římov),

Povodně z přítoku srážkových vod ze severovýchodního svahu – viz řešení kanalizace.

Ke zmírnění ohrožení svažitéch pozemků (Plav = zranitelná oblast), pro zvýšení retenčních schopností území a snižování ohrožení území územní plán dále navrhuje realizaci retenčních opatření (zatravnění, záchytné plochy pro zpomalení odtoku dešťové vody, zalesnění, vodní plocha...) v plochách změn v krajině.

Dofašení přívalové dešťové vody z polí – vybudování protipovodňových opatření (příkopy, dešťová kanalizace) podmiňuje zastavitelnost plochy Z01, Z02, Z06, Z16.

Další podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití ve vztahu k záplavovému území Q100, včetně aktivní zóny, stanovenému pro řeku Malši (ř. km 5,343 – 93,005) jsou v územním plánu stanoveny v kap. F. výrokové části tohoto OOP.

## **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Územní plán vymezuje ve správním území obce Plav jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.:

- **PLOCHY BYDLENÍ (B),**
- **PLOCHY BYDLENÍ – zeleň soukromá (BZ),**
- **PLOCHY REKREACE – stavby pro rodinnou rekreaci (RI),**
- **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV),**
- **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – sport a tělovýchova (OS),**
- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO),**
- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV),**
- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň (PZ),**
- **PLOCHY ZELENĚ – ochranné a izolační (ZO),**
- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní dopravy (DD),**
- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční dopravy (DS),**
- **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI),**
- **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov (Tlv),**
- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl (VS),**
- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ),**
- **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – fotovoltaická elektrárna (SVf),**
- **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV),**
- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda (NZo),**
- **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalý travní porost (NZt),**
- **PLOCHY LESNÍ (NL)**
- **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NS),**
- **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – farmový chov (NSf).**

Poznámka:

V závorce je index používaný na výkresech.

### **F.1 Všeobecné podmínky pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití**

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití se v územním plánu stanovují následující podmínky:

- Budou respektována OP a bezpečnostní pásma veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí, včetně OP a bezpečnostního pásma produktovou, OP radiolokačního prostředku RTH, objektů dopravní a technické infrastruktury, veškeré limity.
- Budou respektována liniových sítí technické infrastruktury.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umísťování technické a dopravní vybavenosti nevykazující atributy nadmístního významu.
- Bude zohledněna problematika častého zaplavování části obce.
- Nakládání s dešťovými vodami musí být řešeno v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, a s vyhláškou 501/2006 Sb.
- Samotná výstavba jednotlivých objektů v zastavitelných plochách nesmí být zahájena před vybudováním souvisejících inženýrských sítí a dopravní infrastruktury a případných protipovodňových opatření.
- Pro zastavitelné plochy navržené ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa musí být dodržovány podmínky využití území – min. vzdálenost od hrany lesa pro umístění staveb (objekty mohou být umístěny v min. vzdálenosti 30 m od hranice lesa).
- Překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití ploch přednost.

- Stanovení podmínky pro respektování krajinného rázu v územním plánu nenahrazuje jednotlivá správní řízení vedená ve věci ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
- V aktivní zóně záplavového území Malše jsou nepřípustné jakékoliv nové stavby, přístavby, nástavby a oplocení.
- Realizace výstavby v zastavitelných plochách Z01, Z02, Z06, Z16 je podmíněna prvotní realizací dílčích navržených protipovodňových opatření (proti přívalovým deštům - např. příkopy, dešťová kanalizace...).
- V blízkosti toků a melioračních stok (8 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh).
- Před zahájením výstavby v zastavitelných plochách dotčených investicemi do půdy je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho funkčnost – Pokud je plocha odvodněna (jsou zde provedené meliorace), budou tyto meliorace při zastavění nahrazeny tak, aby nedošlo k přerušení systému meliorací a bylo zajištěno náhradní svedení přívalových dešťových vod.
- Musí být udržovány stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodná zeleň.
- Dle možností budou prováděna krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchyty vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy, prováděna revitalizace toků a rybníků. Je nutné podporovat a vytvářet územní opatření pro zvýšení retenčních schopností území s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody,
- Pro všechny stavební pozemky platí povinnost v maximálně možné míře zasakovat nebo zadržovat dešťové vody. Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod, pokud se neplánuje jejich jiné využití. Musí být řešeno:
  1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení,
  2. není-li možné vsakování, jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových,
  3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.
- V aktivní zóně záplavového území musí být dodrženo:
  - přípustné jsou pouze stavby související přímo s vodním tokem a povodňovou ochranou, výjimečně mostní objekty pro vedení pozemních komunikací, s hydrotechnickým posouzením vlivu těchto staveb na zhoršení průtokových poměrů a s nutností provedení případných náhradních opatření za zásahy do těchto průtokových poměrů,
  - území koryt vodních toků a aktivní zóny je nutno chránit z hlediska stavu průtočnosti – nepřípustná je výsadba vegetace křovin, keřů a stromů,
  - nepřípustná je jakákoliv trvalá nebo dočasná zástavba.
- V záplavovém území se musí být dodrženo:
  - umísťované stavby musí mít obytná podlaží nad úrovní kulminační hladiny 100- leté povodně, pod touto úrovní smí být umísťovány pouze doprovodné provozy,
  - z obytných budov musí být zabezpečeny únikové cesty nad úrovní kulminační hladiny 100- leté povodně,
  - konstrukce stavebních objektů musí volbou konstrukčních materiálů respektovat možnost krátkodobého zaplavení, musí být dobře založeny a obrys objektů opevněn či jinak uzpůsoben proti možnosti eroze povrchu terénu u objektu a podemletí objektu samého při jeho obtékání,
  - nepřípustné je zřizovat stavby či objekty, které nesnesou zaplavení vodou a mohou být při povodni destruovány či odplaveny,
  - nepřípustné je na plochách volně skladovat větší množství odplavitelného materiálu,
  - nepřípustné je umísťovat zařízení s možností hrozby pro kvalitu vody při zaplavení (ropné a hygienicky závadné produkty),

- nepřipustné je umisťovat průmyslové provozy a jiné významné objekty, kde zaplavení může způsobit velmi významné škody na majetku.

## **F.2 Podmínky stanovené pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití**

### **PLOCHY BYDLENÍ (B)**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech izolovaných, případně dvojdomcích nebo bytových domech,
- zahrady rodinných domů.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- ochranná a izolační zeleň,
- pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.

#### **Podmíněně přípustné využití (max. 50% veškeré podlažní plochy):**

- občanské vybavení do výměry 500 m<sup>2</sup> podlahové plochy: stravovací služby, ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- maloobchodní služby do výměry podlahové plochy 500 m<sup>2</sup>,
- chov domácího zvířectva – samozásobitelského charakteru, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky,
- drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení – pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky,
- fotovoltaické panely pouze pro vlastní spotřebu.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech, příslušných hygienických normách a tomto OOP,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, stavby pro výrobu, fotovoltaické a větrné elektrárny.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výška zástavby maximálně dvě nadzemní podlaží s konstrukční výškou do 3,5 m, případně s podkrovím, výška nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu maximálně 10 m,
- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 35% plochy pozemku,
- minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku,
- minimální plocha nově vymezeného pozemku pro stavbu rodinného domu: 650 m<sup>2</sup>,
- nové zastavitelné plochy budou vždy napojeny na splaškovou kanalizaci, a to pokud možno oddílnou kanalizací, s napojením na centrální ČOV,



- **ve vzdálenosti do 100 m od produktovodu** je výstavba podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a.s.,
- **v rozmezí vzdálenosti 100 m až 300 m od produktovodu** musí stavby a činnosti respektovat trasu produktovodu a jeho OP dle platné legislativy (v době vydání územního plánu dle zákona č. 161/2013 Sb., resp. dle zákona č. 189/1999 Sb., v platném znění, a podle ČSN 65 02 04) a projednat je v předstihu se společností ČEPRO, a.s.,
- další konkrétní podmínky pro plochy změn – viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap. C výrokové části tohoto OOP.

## **PLOCHY BYDLENÍ – zeleň soukromá (BZ)**

### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně, obvykle oplocené (zejména sady a zahrady nezahrnuté do jiných ploch s rozdílným způsobem využití),
- zahrady rodinných domů.

### **Přípustné využití:**

- drobné zahradní stavby: např. objekty pro uložení zahradnických potřeb a výpěstků, drobná zařízení řemeslná, nenarušující sousedskou pohodu, malá rekreační a sportovní zařízení, fóliovníky, skleníky, altány, pergoly apod.,
- vodní plochy, bazény,
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov,
- IV. TŽK (tunel).

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby na plochách předzahrádek, které jsou součástí návesních prostranství,
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech, příslušných hygienických normách a tomto OOP,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména: všechny druhy výrobních činností a zařízení vč. opravárenství a dopravních služeb, skladování (mimo materiálu pro údržbu zahrady), odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, maringotky, fotovoltaické a větrné elektrárny,
- objekty pro rekreaci nebo objekty bydlení.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- **ve vzdálenosti do 100 m od produktovodu** je výstavba podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a.s.,
- **v rozmezí vzdálenosti 100 m až 300 m od produktovodu** musí stavby a činnosti respektovat trasu produktovodu a jeho OP dle platné legislativy (v době vydání územního plánu dle zákona č. 161/2013 Sb., resp. dle zákona č. 189/1999 Sb., v platném znění, a podle ČSN 65 02 04) a projednat je v předstihu se společností ČEPRO, a.s.,
- stavby včetně oplocení nebudou svým charakterem, proporcemi, tvarovým a materiálovým řešením narušovat charakter sídla a krajinný ráz; stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů,
- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov má přednost před přípustným a podmíněně využitím,
- v ploše pro IV. TŽK v tunelu nelze budovat žádné stavby, které by jeho vybudování znemožnily nebo podstatně ztížily,

- kolmý průmět půdorysu veškerých staveb včetně bazénů nesmí být větší než 25% pozemku.

## **PLOCHY REKREACE – stavby pro rodinnou rekreaci (RI)**

### **Hlavní využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci.

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních a účelových komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, přírodních koupališť,
- plochy ochranné a izolační zeleně,
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech (tzn. např. stavby a činnosti, které nejsou v souladu s režimem v záplavovém území), příslušných hygienických normách a tomto OOP,
- v plochách ÚSES jsou nepřípustné veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu s podmínkami stanovenými pro ÚSES.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- v záplavovém území: nepovolovat jakékoliv přístavby (vyjma řešení likvidace odpadních vod), nepovolovat jakékoliv nové stavby, nástavby, doplňkové stavby, oplocení, náplavky... (Přípustné jsou pouze opravy v rozsahu údržby a zachování stávajícího stavu rekreačního užívání – tzn., že nepřípustné jsou rekonstrukce za účelem zvětšení kapacity, či za účelem změny funkce na trvalé bydlení, nebo změny funkce na výrobu, změny funkce na skladování apod. ...),
- nezvyšovat intenzitu rekreačního využívání parkováním obytných přívěsů a mobilheimů – tzn., že jejich kolmý průmět půdorysu spolu s ostatními stavbami nesmí být větší než 25% pozemku.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)**

### **Hlavní využití:**

- občanská vybavenost sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, ochranu obyvatelstva, komerční občanská vybavenost sloužící pro maloobchodní prodej, služby, ubytování, stravování apod.

### **Přípustné využití:**

- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- plochy veřejné zeleně,
- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území,
- kultovní stavby,
- rozhledny.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- byt majitele, správce – za podmínky splnění hygienických limitů (max. 50% veškeré podlažní plochy).

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím,

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, příslušných hygienických normách a tomto OOP.

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- v případě přestavby musí být respektovány podmínky ochrany hodnot – viz kap. B. výrokové části tohoto OOP.

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – sport a tělovýchova (OS)**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště.

#### **Přípustné využití:**

- stavby sloužící jako zázemí pro sportovní aktivity – sklady sportovních potřeb, zařízení pro údržbu areálu, šatny, toalety,
- plochy zeleně – veřejné, ochranné a izolační,
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- liniové sítě technické infrastruktury,
- IV. TŽK (tunel).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí, případně na sousední plochy obytné zástavby, překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, příslušných hygienických normách a tomto OOP.

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- **v rozmezí vzdálenosti 100 m až 300 m od produktovodu** musí stavby a činnosti respektovat trasu produktovodu a jeho OP dle platné legislativy (v době vydání územního plánu dle zákona č. 161/2013 Sb., resp. dle zákona č. 189/1999 Sb., v platném znění, a podle ČSN 65 02 04) a projednat je v předstihu se společností ČEPRO, a.s.,
- v ploše pro IV. TŽK v tunelu nelze budovat žádné stavby, které by jeho vybudování znemožnily nebo podstatně ztížily,
- další konkrétní podmínky pro plochy změn – viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap. C výrokové části tohoto OOP.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím.

#### **Přípustné využití:**

- občanské vybavení, stavby pro agroturistiku, drobná ubytovací zařízení – penziony,
- nerušící výrobní činnosti, řemeslné dílny, služby a zemědělská činnost,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- chovatelské a pěstitelské zázemí,
- veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně, místní a účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky,
- ochranná a izolační zeleň,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu.

### **Podmíněně přípustné využití**

- fotovoltaické panely pro vlastní spotřebu.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky snižují kvalitu prostředí v této ploše, narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: výroba průmyslového charakteru, stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, asanační služby, fotovoltaické a větrné elektrárny apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- minimálně 2 odstavná stání (nebo garážování) na 1 rodinný dům na vlastním pozemku. Veškeré parkovací potřeby pro zákazníky na vlastním pozemku,
- nové zastavitelné plochy budou vždy napojeny na splaškovou kanalizaci, a to pokud možno oddílnou kanalizací, s napojením na ČOV,
- další konkrétní podmínky pro plochy změn – viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap. C výrokové části tohoto OOP.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)**

### **Hlavní využití:**

- návsi, místní a účelové komunikace, tržiště, chodníky a další prostranství přístupná bez omezení.

### **Přípustné využití:**

- parky, veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně,
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště a jejich zázemí apod.),
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- prvky drobné architektury, dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- stavba vodovodního řadu pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov,

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, příslušných hygienických normách a tomto OOP.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň,
- Vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov má přednost před přípustným využitím i před plochami ÚSES.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň (PZ)**

### **Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně, parky.

### **Přípustné využití:**

- dopravní infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- drobná hřiště,

- vodní plochy,
- prvky drobné architektury,
- plochy ochranné a izolační zeleně,
- stavba vodovodního řadu pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro provoz obce - za předpokladu, že budou citlivě začleněny do těchto ploch.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, příslušných hygienických normách a tomto OOP.

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň,
- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost,
- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov má přednost před přípustným a podmíněně přípustným využitím i před plochami ÚSES,
- v plochách Z24 a Z25: plochy PZ, umožňující výsadbu středně vysoké zeleně, jsou navrženy pro ochranu cyklistické trasy a jako kompenzační opatření ve vazbě na krajinný ráz (min. šířka bude 10 m – výsadby budou řešeny v podrobnější dokumentaci a odsouhlaseny orgánem ochrany krajiny).

### **PLOCHY ZELENĚ – ochranné a izolační (ZO)**

#### **Hlavní využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech nebo v nezastavěném území.

#### **Přípustné využití:**

- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- pro výsadby využívat místně typické druhy listnatých dřevin,
- zeleň lze oplotit.

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní dopravy (DD)**

#### **Hlavní využití:**

- **D3/6** – stavba IV. TŽK v tunelu (tunel je vymezen překryvnou funkcí s plochami se způsobem využití (BZ), (OS), (NL).

#### **Přípustné využití:**

- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury,
- podmínky využití stanovené pro dotčené překryvné plochy se způsoby využití Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ), Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS), Plochy lesní (NL).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- v ploše D3/6 pro IV. TŽK jsou nepřipustné veškeré stavby, činnosti či jevy, které by mohly znesnadnit nebo znemožnit provedení záměru.

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční dopravy (DS)**

#### **Hlavní využití:**

- **D1/6** . stavba dálnice D3 a související úpravy silnice III/15529, včetně souvisejících napojení a vyvolaných investic,
- **D26/2** – stavba pro Jižní tangentu pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 – 2. úsek) včetně souvisejících napojení a vyvolaných investic,
- **D01** – stavba přeložky silnice III/15529, včetně souvisejících napojení a vyvolaných investic,
- silnice III. třídy,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení včetně souvisejících součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.).

#### **Přípustné využití:**

- chodníky, plochy pro cyklistickou dopravu,
- odstavné a parkovací plochy,
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury,
- ochranná a izolační zeleň, aleje.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- bude jednoznačně zajištěna „ochrana“ pro záměry vymezené v ZÚR v plochách D1/6 a D26/2,
- silnice vyšší třídy je nutno koordinovat se záměry pro silnice nižší třídy a s lokálními záměry staveb dopravních zařízení a vybavení jako např. autobusová nádraží, terminály, plochy dopravní technické infrastruktury místního významu atd.
- silnice nadmístního významu je nutno koordinovat se způsobem využití pro ÚSES, tzn., že např. u dálnice D3 v dalších stupních dokumentace je nutno dále koordinovat funkčnost.

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)**

#### **Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury a liniové inženýrské sítě.

#### **Přípustné využití:**

- dopravní infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- plochy ochranné a izolační zeleně,
- sběrné dvory, sběrná místa tříděného odpadu,
- v lokalitě Úpravna vody Plav – úprava technologie,
- stavba vodovodního řadu pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov má přednost před přípustným využitím i před plochami ÚSES.

### **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov (Tlv)**

#### **Hlavní využití:**

- stavba vodovodního řadu v úseku Římov – Doudleby – Plav – Heřmaň ke zdvojení přívodu vody z přehrady Římov – plocha je vymezena překryvnou funkcí s plochami se způsobem využití (BZ), (PV), (PZ), (TI), (VV), (NZt), (NSf).

#### **Přípustné využití:**

- podmínky využití stanovené pro dotčené překryvné plochy se způsoby využití Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ), Plochy veřejných prostranství (PV), Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ), Plochy technické infrastruktury (TI), Plochy vodní a vodohospodářské (VV), Plochy zemědělské – trvalý travní porost (NZt), Plochy smíšené nezastavěného území – farmový chov (NSf).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, činnosti či jevy, které by mohly znesnadnit nebo znemožnit provedení záměru zdvojení vodovodního přivaděče a ohrozit technický stav nebo provozování vodovodního přivaděče,
- stavby dle § 18 odst. (5) stavebního zákona,
- provádět zemní práce, stavby, umisťovat konstrukce a jiná zařízení či provádět činnosti omezující přístup k vodovodnímu řadu,
- provádět skládky, terénní úpravy, osazovat pevné ploty s pevným podkladem bez písemného souhlasu vlastníka vodovodu nebo provozovatele.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov bude při zohlednění jeho přednosti koordinován s přípustným využitím i s plochami ÚSES.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl (VS)**

#### **Hlavní využití:**

- stavby výroby lehkého průmyslu a přidružené drobné výroby včetně skladovacích zařízení,
- skladování,

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro administrativní činnost,
- plochy ochranné a izolační zeleně,
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- sběrný dvůr.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- rekonstrukce jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení (nebo smíšené obytné plochy),
- zřízení služebního bytu – při splnění hygienických limitů (max. 25% veškeré podlažní plochy).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti (včetně související dopravní obsluhy), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, příslušných hygienických normách a tomto OOP, zejména

stavby a zařízení pro těžbu, těžké strojírenství, chemii, stavby s vysokými nároky na dopravní obsluhu, logistická centra, větrné a fotovoltaické elektrárny,

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- výšku zástavby lze připustit maximálně 16,0 m nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu při splnění podmínky neumísťovat výškově nepřiměřené stavby (nové nežádoucí dominanty) na místech, kde by se nevhodně pohledově uplatňovaly a narušily tak krajinný ráz,
- negativní vlivy areálů eliminovat výsadbou pásu izolační zeleně po obvodu.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba (VZ)**

#### **Hlavní využití:**

- stavby výroby v zemědělství – zemědělská výroba rostlinná a živočišná včetně skladovacích zařízení,
- skladování včetně přidružené drobné výroby.

#### **Přípustné využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně,
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu zemědělské výroby jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí vyhlášené pásmo hygienické ochrany zemědělského areálu, provoz nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení (nebo smíšené obytné plochy).

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti (včetně související dopravní obsluhy), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, (např. bioplynová stanice ve zranitelné oblasti), příslušných hygienických normách a tomto OOP, zejména stavby a zařízení pro těžbu, těžké strojírenství, chemii, stavby s vysokými nároky na dopravní obsluhu, logistická centra, větrné elektrárny,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – fotovoltaická elektrárna (SVf)**

#### **Hlavní využití:**

- fotovoltaická elektrárna.

#### **Přípustné využití:**

- pouze potřebné součásti této elektrárny, tj. zejména související dopravní a technická infrastruktura (trafostanice aj.), oplocení.

#### **Nepřípustné:**

- jiná než hlavní a přípustné využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- výška staveb max. 4,0 m nad upravený okolní terén,
- plochami Z24 a Z25 prochází stávající dálkový vodovodní řad, který bude respektován včetně jeho OP, bezpečnostního pásma a přístupnosti, při souběhu a křížení s dálkovým vodovodem je nutno dodržet min. vzdálenost dle zákona (bezpečnostní pásmo je 10 m na každou stranu od osy vodovodního potrubí),



- v oplocení budou zřízeny brány v místech křížení vodovodu s tímto oplocením pro účely údržby a nutných oprav. OP dálkového vodovodního řadu musí být respektováno a nezastavěno, nesmí být prováděny žádné zemní a sadové práce bez souhlasu správce vedení,
- v těchto plochách budou respektovány i další trasy stávající infrastruktury, zejména linky vzdušného vedení VN,
- trafostanice pro FVE bude umístěna uvnitř areálu dle potřeby provozovatele – napojení na síť VN bude přes novou trafostanici uvnitř oplocení areálu,
- negativní vlivy areálů (v pohledově exponovaných stranách) eliminovat výsadbou pásu izolační zeleně po obvodu.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)**

### **Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

### **Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň – břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení,
- činnosti a stavby vedoucí ke stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodních ploch, obnově a zkvalitnění břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do ÚSES,
- zařízení pro chov ryb,
- protipovodňová opatření,
- stavba vodovodního řadu pro zásobování vodou – k zdvojení přívodu z přehrady Římov

### **Podmíněně přípustné využití:**

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost, v územích významných krajinných prvků ze zákona, v územích biocenter a biokoridorů lze povolit jen takové činnosti, děje a zařízení, které tyto prvky nebudou narušovat.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející a neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- veškeré stavby musí respektovat krajinný ráz,
- stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů, stavby musí být citlivě začleněny do krajiny,
- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov bude koordinován s přípustným využitím i s plochami ÚSES.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda (NZo)**

### **Hlavní využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu – orná půda.

### **Přípustné využití:**

- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- izolační a doprovodná zeleň,
- protipovodňová a protierozní opatření,
- retenční opatření,
- revitalizace vodních ploch a toků.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce), pokud nenarušují krajinný ráz,
- změny způsobu využití na lesní pozemky – nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany,
- zakládání vodních ploch do rozlohy 2 000 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany.

### **Nepřípustné využití:**

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití,
- činnosti, jež se neslučují s ochranou nezastavěného území a nezastavěných ploch a výrazně ovlivňující jeho charakter, zejména fotovoltaické a větrné elektrárny
- oplocení pozemků (přípustné jsou pouze ohrazení pastvin či obory),
- stavby pro zemědělství (stáje, ovčín, vepřín, zemědělské farmy a usedlosti),
- stavby pro agroturistiku a cestovní ruch spojené s ubytováním, dále např. parkování obytných přívěsů a mobilheimů, tábořiště, kempinky, apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- veškeré stavby musí respektovat krajinný ráz a musí být citlivě začleněny do krajiny,
- podél vodních toků a jiných vodních útvarů je nutné zachovat břehové porosty a tam, kde se břehové porosty nenacházejí, zachovat ochranný pás nezorněné půdy v šířce nejméně 2 m od břehové čáry.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalý travní porost (NZt)**

### **Hlavní využití:**

- trvalý travní porost (tj. louky a pastviny).

### **Přípustné využití:**

- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu,
- izolační a doprovodná zeleň,
- protipovodňová a protierozní opatření, retenční opatření, revitalizace vodních ploch a toků,
- ohrazení pastvin,
- stavba vodovodního řádu pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby do 50 m<sup>2</sup> (např. seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce), pokud nenarušují krajinný ráz,
- jednoduché stavby pro uskladnění krmiva a nezbytného zázemí vybavení pro lesní a zemědělskou výrobu nebo přístřešky pro úkryt dobytka do 50m<sup>2</sup> zastavěné plochy, pokud nenarušují krajinný ráz
- změny způsobu využití na lesní pozemky, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany a za splnění všech zákonných podmínek,
- zakládání vodních ploch do rozlohy 2 000 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany,
- pastevní areály za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí,
- ohrazení pastevních areálů za podmínky zachování průchodnosti krajiny.

### **Nepřípustné využití:**

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití,
- činnosti, jež se neslučují s ochranou nezastavěného území a nezastavěných ploch a výrazně ovlivňující jeho charakter: zejména fotovoltaické a větrné elektrárny, tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů,
- oplocení pozemků (přípustné jsou pouze ohrazení pastvin či obory),

- stavby pro zemědělství (stáje, ovčín, vepřín, zemědělské farmy a usedlosti),
- stavby pro agroturistiku a cestovní ruch spojené s ubytováním, dále např. parkování obytných přívěsů a mobilheimů, tábořiště, kempinky, apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- veškeré stavby musí respektovat krajinný ráz a musí být citlivě začleněny do krajiny.
- podél vodních toků a jiných vodních útvarů je nutné zachovat břehové porosty a tam, kde se břehové porosty nenacházejí, zachovat ochranný pás nezorněné půdy v šířce nejméně 2 m od břehové čáry. Podél vodních toků - volně přístupný manipulační pruh,
- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov bude při zohlednění jeho přednosti koordinován s přípustným využitím i s plochami ÚSES, jinak má v podmínkách využití přednost překryvná funkce ÚSES.

### **PLOCHY LESNÍ (NL)**

#### **Hlavní využití:**

- lesy, pozemky určené k plnění funkcí lesa, hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch),

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství a údržbu lesa,
- technická a dopravní infrastruktura (např. účelové cesty, pěší a cyklistické cesty, hipostezky, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních),
- vzrostlá zeleň, izolační a doprovodná zeleň, volně rostoucí dřevinné porosty, křoviny, stromořadí, liniová zeleň,
- IV. TŽK (tunel).

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zřizování vodních ploch do 2 000 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o lesy ochranné,
- jednoduché stavby pro uskladnění krmiva a nezbytného zázemí vybavení pro lesní a zemědělskou výrobu do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- stavby seníků, včelínů apod.,
- křížení liniových staveb.

#### **Nepřípustné využití:**

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití,
- funkce, jež se neslučují s ochranou nezastavěného území a nezastavěných ploch a výrazně ovlivňující jeho charakter, zejména fotovoltaické a větrné elektrárny, stavby pro agroturistiku a cestovní ruch spojené s ubytováním, tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů,
- oplocení pozemků (přípustné jsou pouze ohrazení pastvin či obory),
- stavby pro zemědělství (stáje, ovčín, vepřín, zemědělské farmy a usedlosti).

#### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost,
- v ploše pro IV. TŽK v tunelu nelze budovat žádné stavby, které by jeho vybudování znemožnily nebo podstatně ztížily.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NS)**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů: plochy břehových partií vodních ploch a vodotečí, plochy v území ohroženém vodní erozí, plochy biokoridorů a biocenter, plochy interakčních prvků, louky, ostatní plochy, náletový porost, vzrostlá zeleň, aleje, remízy, meze,

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- zřizování vodních ploch.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- jednoduché stavby pro uskladnění krmiva a nezbytného zázemí vybavení pro lesní a zemědělskou výrobu do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- přístřešky pro úkryt dobytka a zvířete do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- v územích významných krajinných prvků ze zákona lze povolit jen takové činnosti, děje a zařízení, které nebudou narušovat, znečišťovat nebo ohrožovat přilehlé významné krajinné prvky.

### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro zemědělství (stáje, ovčín, vepřín, zemědělské farmy a usedlosti),
- stavby pro agroturistiku a cestovní ruch spojené s ubytováním (rekreační sruby...),
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití,
- činnosti, jež se neslučují s ochranou nezastavěného území a nezastavěných ploch a výrazně ovlivňující jeho charakter zejména fotovoltaické a větrné elektrárny, tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů,
- oplocení pozemků (přípustné jsou pouze ohrazení pastvin či obory).

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – farmový chov (NSf)**

### **Hlavní využití:**

- farmový chov – trvalý travní porost, pastviny, vodní plochy do 2000 m<sup>2</sup>, krajinná zeleň v místních druzích stromů a keřů.

### **Přípustné využití:**

- stavby pro zemědělství, lesnictví do celkové zastavěné plochy v ploše K12 max..100 m<sup>2</sup>,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- zřizování vodních ploch,
- stavba vodovodního řádu pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- terénní úpravy mimo lokální biocentrum,
- činnosti, děje a zařízení, které nebudou narušovat lokální biocentrum LBC1277.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména fotovoltaické a větrné elektrárny, výstavba objektů pro bydlení a rodinnou rekreaci (chaty), tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů.

### **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- vodovodní řad pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov bude při zohlednění jeho přednosti koordinován s přípustným využitím i s plochami ÚSES, jinak má v podmínkách využití přednost překryvná funkce ÚSES.

## G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

### C.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

dopravní infrastruktura	
označení	název
VD01	dálnice D3 a související úpravy silnice III/15529 – plocha D1/6
VD02	IV TŽK v tunelu – plocha D3/6 v překryvu
VD03	přeložka silnice III. třídy – plocha D01
VD04	silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 – plocha D26/2
technická infrastruktura	
označení	název
VT01	koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov – plocha V5
VT03	doplnění vodovodní sítě
VT04	doplnění kanalizační sítě
VT05	Dešťová kanalizace pro převedení dešťových vod ze severovýchodního svahu
VT06	zvýšení kapacity stávající ČOV
VT07	trafostanice T7 a vedení VN
VT08	trafostanice T6 a vedení VN

Poznámka:

- V označení písmeno V = využívá se pouze institut vyvlastnění, písmeno D = dopravní infrastruktura, písmeno T = technická infrastruktura.
- Označení vymezených veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury ve výše uvedené tabulce nesleduje číselnou posloupnost. Z důvodu transparentnosti je zachováno číselné označení jednotlivých veřejně prospěšných staveb z návrhu územního plánu pro společné jednání, i když následně po společném jednání v rámci procesu pořizování pro zajištění souladu s platným zněním ZÚR (tj. po 1. aktualizaci) byla původně vymezená veřejně prospěšná stavba VT02 vypuštěna.

### C.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

veřejně prospěšná opatření	
označení	název
VR01	protipovodňová hráz
VR02	revitalizace pravého břehu Malše (obnova odstaveného ramene)
VR03	oprava Plavnického potoka a poldr se stálou minimální hladinou
VR04	otevřený i zatrubněný odvodňovací příkop

Poznámka:

V označení písmeno V = využívá se pouze institut vyvlastnění, písmeno R = opatření ke zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení území povodněmi.

## H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nevymezují se.

## I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nevymezují se.

## **J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

V územním plánu se vymezují zastavitelné plochy **Z01**, **Z02**, **Z03**, **Z04** a plocha přestavby **P01**, v kterých je uloženo prověření změn jejich využití územními studiemi. Územní studie musí řešit vymezení veřejných prostranství pro komunikace (včetně chodníků), řešit základní inženýrské sítě, řešit plochu veřejného prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Součástí územní studie budou i podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.

V těchto plochách nelze zahájit jakoukoliv stavební činnost (včetně terénních úprav) do doby vložení dat do evidence územně plánovací činnosti pořizovatelem v souladu s § 30 stavebního zákona. Před tímto vkladem bude o možnosti využití zpracované územní studie jako podkladu pro rozhodování v území informováno zastupitelstvo obce.

Pořizovatel územní studii projedná s vlastníky, se zástupci obce, dotčenými orgány a s vlastníky (případně provozovateli) inženýrských sítí. Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje v délce osm let od nabytí účinnosti územního plánu<sup>1</sup>.

## **K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

V územním plánu se stanovuje, že v předstihu před zahájením navrhované zástavby v zastavitelných plochách **Z01**, **Z02** a **Z06** budou realizovány záchytné příkopy, které mají funkci ochrany zastavěného území a zastavitelných ploch v souvisejícím území.

## **L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

V územním plánu se stanovuje, že v případě stavebních úprav, které mají vliv na vzhled objektu nemovité kulturní památky, musí architektonickou část projektové dokumentace zpracovat autorizovaný architekt.

## **M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 42 stran textové části (strany 5 až 46 tohoto OOP).
2. Grafická část územního plánu je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy:

- I.1 Výkres základního členění území	1 :5 000
- I.2 Hlavní výkres	1 :5 000
- I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 :5 000

<sup>1</sup> Délka pro vložení dat o územní studii je v územním plánu stanovena v kontextu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu 8 As 152/2015 – 105 ze dne 20. 12. 2016.

## **Část II – Odůvodnění územního plánu**

### **A. PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

O pořízení územního plánu rozhodlo dne 19. 9. 2011 Zastupitelstvo obce Plav usnesením č. 14, a to dle § 44 odst. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. Zároveň tímto usnesením schválilo, že v souladu s § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona bude na žádost obce pořizovatelem Magistrát města České Budějovice, OÚP a určilo p. Jaroslava Hlacha, starostu obce, zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při jednotlivých fázích pořizování této územně plánovací dokumentace. Následně usnesením č. 9/3/2015 ze dne 13. 4. 2015 určilo zastupitelstvo obce zastupitelkou pro tuto spolupráci s pořizovatelem na volební období 2014 – 2018 p. Oldřišku Ribolovou, starostku obce.

Projektantkou územního plánu je Ing. arch. Štěpánka Ťukalová, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 151, UA PROJEKCE, Boleslavova 30, 370 06 České Budějovice.

Po podpisu Protokolu o předání pořizování územního plánu dne 20. 12. 2011 bylo zahájeno pořizování územního plánu. Po odevzdání doplňujících průzkumů a rozborů v prosinci 2012 zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Na základě uplatněných požadavků a stanoviska pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání před předložením zastupitelstvu obce. Zadání bylo schválené zastupitelstvem obce dne 10. 6. 2013 usnesením č. 37.

Návrh územního plánu pro společné jednání byl zpracován v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání. Společné jednání o návrhu územního plánu proběhlo dne 2. 12. 2013. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě bylo třeba před zahájením řízení o územním plánu návrh upravit. V rámci zveřejnění návrhu územního plánu v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 15. 11. 2013 do 2. 1. 2014) bylo uplatněno 5 připomínek, jejichž vyhodnocení je součástí tohoto odůvodnění v kapitole O.

Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu územního plánu, stanovisek dotčených orgánů a připomínek, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 1. 1. 2014, bylo doručeno dne 23. 4. 2014 k pořizovateli stanovisko krajského úřadu čj.: KUJCK 25389/2014/OREG s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad upozornil na nedostatky.

Projektantka návrh územního plánu upravila na základě pokynu pořizovatele ze dne 5. 5. 2014, do kterého byly zapracovány výsledky společného jednání i požadavky z výše uvedeného stanoviska krajského úřadu. Krajský úřad vydal dne 7. 1. 2015 pod čj. KUJCK/874/2015/OREG potvrzení, v kterém konstatoval, že nedostatky byly odstraněny, nicméně vzhledem ke skutečnosti, že dne 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace ZÚR, je upravený návrh územního plánu ještě nutné uvést do souladu s touto krajskou územně plánovací dokumentací. Projektantka návrh územního plánu opětovně na základě pokynu pořizovatele ze dne 19. 1. 2015 upravila dle požadavků z výše uvedeného stanoviska krajského úřadu a krajský úřad vydal dne 27. 3. 2015 pod čj.: 24096/2015/OREG potvrzení, v kterém konstatuje, že nedostatky související s 1. aktualizací ZÚR byly odstraněny a lze zahájit řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona.

Oznámení o zahájení řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 22. 4. 2015. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úředních deskách Obecního úřadu Plav a Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 7. 5. 2015 do 16. 6. 2015). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Plav a statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace. Veřejné projednání proběhlo dne 8. 6. 2015.

V rámci řízení o územním plánu bylo uplatněno 10 námitek od dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, nebyla uplatněna žádná připomínka. Pořizovatel k uplatněným námitkám svolal dvě dohodovací jednání, a to ve dnech 29. 9. 2015 a 6. 10. 2015 s příslušnými dotčenými orgány, za účasti určené zastupitelky a projektantky ÚP (zápisy z těchto jednání jsou uloženy v dokladové části územního plánu).

Na základě závěrů těchto dohodovacích jednání k uplatněným námitkám, zejména s ohledem na vyhodnocení námítka společnosti ČEPRO, a.s., bylo nezbytné opakovat v souladu s § 53 odst. (2) stavebního zákona veřejné projednání v rozsahu úprav návrhu územního plánu na základě rozhodnutí o námitkách a dalších skutečnostech, které jsou uvedeny níže v této kapitole odůvodnění.

Návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou a spolu s návrhem vyhodnocení připomínek, které byly uplatněny k návrhu územního plánu pro společné jednání, ho zaslal dne 8. 12. 2015 v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k těmto návrhům. V řádné lhůtě dle § 53 stavebního zákona bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, včetně stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu, 7 stanovisek bylo fakticky souhlasných, stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu obsahovalo požadavek, aby mu byl upravený návrh územního plánu znovu předložen k vydání stanoviska. Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

O uplatněných námitkách rozhodlo dne 15. 2. 2016 zastupitelstvo obce Plav usnesením č. 18/4/2016, rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, je součástí tohoto odůvodnění v kapitole N.

Dále ještě dne 4. 4. 2016 schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 20/8/2016 na základě žádosti společnosti Zemědělský podnik Malše a.s. s čestným prohlášením, že v době veřejného projednání nebyl vlastníkem pozemku parc. č. 1182/2 v k. ú. Plav, změnu využití plochy Z19 Plochy technické infrastruktury (TI) nově na Z17 Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) a původní plocha Z17 bude plochou Z19 Plochy technické infrastruktury (TI).

K veřejně vystavenému návrhu územního plánu byla rovněž uplatněna 2 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná bez požadavků. Z důvodu návaznosti koridoru Jižní tangenty na hranici katastrálním územím Plav a Heřmaň u Českých Budějovic byl ještě v souladu se stanoviskem Krajského úřadu, odboru dopravy a silničního hospodářství (dále jen „KÚ ODSH“), čj.: ODSH 17472/2013/ante ze dne 15. 12. 2015 k návrhu územního plánu Heřmaň a v souladu se závěry jednání ze dne 12. 2. 2016 koridor pro Jižní tangentu oproti původnímu návrhu územního plánu rozšířen ve směru staničení silnice MUK Roudné – silnice II/156 od osy silnice dle zpracované studie vlevo, tzn., že celková šířka koridoru bude 100 m, na osu vpravo 35 m a vlevo 65 m.

Oznámení o pokračování řízení o územním plánu s opakovaným veřejným projednáním v rozsahu úprav na základě vyhodnocení výsledků prvního veřejného projednání dle § 53 odst. (2) ve vazbě na § 52 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 17. 8. 2016. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úředních deskách Obecního úřadu Plav a Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 1. 9. 2016 do 11. 10. 2016). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Plav a statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 3. 10. 2016.

V rámci pokračování řízení o územním plánu byla uplatněna 1 námitka od dotčené osoby podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, dále byla uplatněna 1 připomínka, a to od odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany ovzduší, ovšem fakticky bez připomínek. Dále bylo uplatněno 1 stanovisko dotčeného orgánu, a to od odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny, lesního hospodářství a odpadů, na základě kterého nebylo potřeba návrh územního plánu před vydáním upravit.



Krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnil dne 10. 10. 2016 stanovisko č.j.: KUJCK 134401/2016/OREG k částem návrhu územního plánu, které byly od prvního veřejného projednání změněny. Ze stanoviska vyplynul požadavek na de facto aktualizaci údajů z hlediska stavu rozpracovaného územního plánu Vidov pro koordinaci širších vztahů, který byl respektován a v odůvodnění územního plánu před vydáním byl doplněn aktuální stav a řešení návaznosti širších vztahů v územním plánu Vidov.

K uplatněné námitce svolal pořizovatel dohodovací jednání, které se uskutečnilo dne 20. 10. 2016 se společností ČEPRO, a.s., za účasti určené zastupitelky a projektantky územního plánu (zápis z tohoto jednání je uložen v dokladové části územního plánu). Poté zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou návrh rozhodnutí, včetně odůvodnění rozhodnutí, a zaslal ho dne 1. 11. 2016 v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k tomuto návrhu. V řádné lhůtě dle § 53 stavebního zákona bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, včetně stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu, která byla fakticky souhlasná. Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí. Na základě rozhodnutí o námitce, které je, včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí, součástí kapitoly N odůvodnění tohoto OOP, byl návrh územního plánu před vydáním upraven.

## **B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Řešení širších vztahů zahrnuje návaznost územního plánu na okolní katastrální území sousedních obcí Heřmaň, Doudleby, Vidov, Roudné, Včelná a Kamenný Újezd, a to především z hlediska vedení liniových sítí, komunikací, cyklostezek a prvků ÚSES (biokoridorů a biocenter). Návaznost všech jmenovaných součástí územního plánu byla prověřena a je zajištěna v míře odpovídající datu zhotovení územně plánovacích dokumentací jednotlivých sousedních obcí a jejich aktuálnosti především ve vazbě na ZÚR.

Územní plán respektuje návaznosti liniových sítí dopravní a technické infrastruktury překračujících hranice správního území s vydanými územními plány Roudné, Včelná a s nově vydaným územním plánem Heřmaň (březen 2017). Nové územní plány pro obce Plav a Heřmaň byly pořizovány téměř souběžně, proto byly sousední vazby koordinovány již v jejich rozpracovanosti.

Územní plán Doudleby vedení přeložky a úpravy silnice III. třídy/15529 s návazností na řešení v územním plánu Plav (plocha **D01**) zapracuje do v současné době pořizované změny svého územního plánu.

Obec Vidov pořizuje v současné době nový územní plán, který je nyní ve fázi po opakovaném veřejném projednání, jeho řešení navazuje v širších vazbách na řešení územního plánu Plav, vyjma návaznosti koridoru dopravní infrastruktury ze ZÚR D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice. Tato návaznost bude v návrhu územního plánu Vidov před jeho vydáním upravena tak, aby navazovala na územní plán Plav.

Územní plán Kamenný Újezd je v současné době ve fázi vyhodnocení společného jednání o návrhu, na jehož základě projektant nyní zpracovává návrh pro veřejné projednání, širší vazby jsou již na této úrovni koordinovány a rozpracovaný územní plán Kamenný Újezd musí navazovat na dříve vydaný územní plán Plav.

Dále koordinace z hlediska širších vztahů představuje následující skutečnosti:

- Řešené území je díky své poloze v blízkosti krajského města značně ovlivněno jeho rozvojovou oblastí, i přesto, že do ní dle ZÚR již nenáleží. Tato oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností. Do územního plánu se tato skutečnost promítá především poměrně vysokým podílem rozvojových ploch pro bydlení, podloženým značným zájmem o tuto lokalitu.
- Území obce náleží dle stanovených cílových charakteristik krajiny v ZÚR do typu *krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace*. Územní plán respektuje zásady pro využívání této krajiny.

- V územním plánu je respektována oblast krajinného rázu, v tomto případě západně od silnice III/15529 oblast krajinného rázu ObKR 23 Kamennoujezdsko, východně od silnice oblast krajinného rázu ObKR 15 Lišovský práh – Třeboňsko. V územním plánu nejsou vymezeny plochy a koridory, které by narušily krajinný ráz a malebnost krajiny v území (stavby fotovoltaických elektráren přípustné v zastavitelných plochách Z24 a Z25 mají omezenou životnost, jedná se o stavby dočasné).
- Je zajištěna návaznost prvků ÚSES na hranici obce Plav na sousední obce. V územním plánu byl upraven rozsah lokálních biokoridorů LBC 1272 a 1273 z důvodů vymezení plochy D1/6 pro dálnici D3. Lokální biocentrum LBC 1277 je rozděleno na 2 části – jedná se o vložené biocentrum do nadregionálních biokoridorů, přičemž jižní část spadá do NBK Hlubočká obora – K 118 a severní část spadá do NBK Červené Blato – K 118.
- Dopravní plocha D26/2 pro Jižní tangentu je koordinována s již vydaným územním plánem Heřmaň a rozpracovaným územním plánem Vidov.
- Dopravní plochy D1/6 pro dálnici D3 a D3/6 pro IV. TŽK v tunelu jsou koordinovány s vydaným územním plánem Včelná a rozpracovaným územním plánem Kamenný Újezd. Vzhledem k tomu že po celé trase je plocha D3/6 pro IV. TŽK vedena mimo zastavěné území, je rovněž na hranici s katastrálním územím Kamenný Újezd plocha vedena mimo zastavěné území. Pokud tedy v katastrálním území Kamenný Újezd je dodržena tato zásada, potom jako celek (bez ohledu na správní hranice) je takto vymezený koridor zcela správně, protože za severní lomový bod návaznosti (mezi správním územím Plav a Kamenný Újezd) lze považovat bod cca na jižním okraji parcely 394/43, kde je zároveň lomový bod hranice zastavěného území. Jižní lomový bod návaznosti (mezi správním územím Plav a Kamenný Újezd) je tedy shodný. Případně lze v návrhu územního plánu Kamenný Újezd plochu na hranici s katastrálním územím Plav „trychtýřovitě“ zúžit již blíže než podél hranice zastavěného území.

## C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### C.1 Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Územní plán není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena dne 15. 4. 2015 vládou ČR (dále jen „PÚR“).

Dle PÚR leží území obce Plav v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města České Budějovice. Je respektována poloha, návaznosti a územní podmínky pro napojení na dálnici D3, rychlostní silnici R3 do Rakouska a na IV. TŽK.

Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB1 Šumava, ani dalších záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

Územní plán vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulovaných v kap. 2 PÚR a splňuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území.

### C.2 Soulad územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán není v rozporu se ZÚR.

Správní území se nachází uvnitř rozvojové oblasti OB10 Rozvojová oblast České Budějovice, což územní plán respektuje.

Z pohledu základních krajinných typů je správní území součástí krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, což územní plán respektuje.

Z konkrétních **záměrů vymezených ZÚR** se správního území dotýká:

Koridory a plochy nadmístního významu pro veřejnou infrastrukturu:

- Pro záměr **dálnice D3** ve správním území obce Plav je v ZÚR vymezen úsek koridoru D1 označený D1 /6. V územním plánu je vymezena plocha **D1/6** v šíři zahrnující nejen

stavbu dálnice D3 včetně staveb s její výstavbou souvisejících, ale i její silniční OP. Uvnitř plochy ochranného pásma dálnice D3 je tedy zahrnuta i původně zpřesněná (zúžená) šíře koridoru, která byla v návrhu územního plánu pro společné jednání převzata ze změny č. 3 územního plánu obce Plav, přičemž v této změně byla vymezena v koordinaci s projektovou dokumentací pro územní rozhodnutí na stavbu „D3 stavba 0310/II Hodějovice – Třebonín“ (projektant Valbek, s.r.o., Liberec – pravomocné územní rozhodnutí zn.: SU/6738/2007/Bou ze dne 28. 8. 2008). Plocha pro koridor dálnice D3 byla tedy v návrhu územního plánu pro veřejné projednání rozšířena a byly vypuštěny návrhové plochy pro zalesnění NL v plochách K01, K02, K03. Zároveň je uvnitř plochy pro dálnici D3 i plocha související úpravy silnice III/15529 v severní části její trasy v řešeném území – tedy původní plocha D2 (v návrhu vymezená pro tento účel) byla v upraveném návrhu vypuštěna.

- Pro záměr **IV. TŽK** ve správním území obce Plav je v ZÚR vymezen úsek koridoru D3 označený D3/6. V územním plánu je vymezena plocha **D3/6** a šíře koridoru 600 m ze ZÚR je zúžena v návaznosti na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Plocha D3/6 je upřesněna v územním plánu mimo zastavěné území s rodinnými domy u obce Včelná – plocha je zpřesněna v souladu se ZÚR.
- Pro záměr **zdvojení přívodu z přehrady Římov** je v ZÚR vymezen koridor označený V5. V územním plánu je vymezena plocha **V5** a šíře koridoru 100 m ze ZÚR je upravena v průchodu zastavěným územím a v sousedství zastavitelných ploch v souladu s OP přívodního vodovodního řadu z nádrže Římov, které bylo vymezeno rozhodnutím Okresního národního výboru zn.: VÚP/748/79- An ze dne 16. 5.1979, a to v úseku portál 2 – úpravna Plav: 30 m vpravo, 15 m vlevo. V souladu s platnou legislativou je vymezena nová plocha se způsobem využití: Plochy technické infrastruktury – koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov (Tlv), která má překryvnou funkci (Pro realizaci a provozování je nutno na průchodu zastavěným územím sídla Plav zachovat a chránit alespoň minimální bezpečnostní odstupy. Převážně bude realizován v zemi, tedy ostatní funkce, které překrývá, nesmí znemožnit nebo podstatně ztížit jeho realizaci a provoz.)
- Pro záměr **dálničního přivaděče – Jižní tangenta České Budějovice** ve správním území obce Plav je v ZÚR vymezen úsek koridoru D26 označený D26/2 pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156. V územním plánu je vymezena plocha **D26/2** v koordinaci a návaznosti na vydaný územní plán Heřmaň a v koordinaci s rozpracovaným územním plánem Vidov.
- Plochy a koridory ÚSES vymezené dle ZÚR, kterými je dotčeno katastrální území Plav území obce, tj. **nadregionální biokoridory NBK 117 Hlubocká obora – K118 a NBK 169 Červené blato – K118**, byly v územním plánu upřesněny dle hranic v mapovém podkladu a dle podrobnějšího stupně dokumentace na dálnici D3, kde jsou konkrétně řešena propojení biokoridoru v místech křížení s dálnicí D3. Vložené lokální biocentrum LBC 1277 bylo v souladu se ZÚR rozděleno na 2 části – část náleží k NBK 117 a část k NBK 169.

Územní plán se nedotýká specifické oblasti nadmístního významu.

Územní plán respektuje záměry ZÚR, tzn., že nevytváří překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

### **C.2.1 Soulad se stanovením priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje [kap. a) ZÚR]**

Základní prioritou řešení ZÚR je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území - koncepce územního plánu respektuje.

Řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje reaguje na polohu Jihočeského kraje v rámci České republiky, na návaznosti na území sousedních států Německa a Rakouska, zohledňuje schválenou Politiku územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena dne 15. 4. 2015 vládou ČR a respektuje princip udržitelného rozvoje, všech jeho

3 pilířů - příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel - koncepce územního plánu respektuje.

Pro zajištění příznivého životního prostředí ZÚR stanovují tyto priority:

- a. vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“) – ÚSES je respektován viz kap. E. výrokové části tohoto OOP a dále podmínky využití v plochách ÚSES stanovené v kapitole F. výrokové části tohoto OOP,
- b. minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření – zábor ZPF je minimální – viz kap. M odůvodnění tohoto OOP,
- c. zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území – v územním plánu je respektováno – viz kap. B., E., F. výrokové části tohoto OOP,
- d. vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami – viz kap. D., E. výrokové části tohoto OOP,
- e. vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území – viz kap. D., E. výrokové části tohoto OOP,
- f. podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění – viz kap. D. výrokové části tohoto OOP,
- g. podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území – viz kap. E. výrokové části tohoto OOP.

Pro zajištění hospodářského rozvoje kraje ZÚR stanovují tyto priority:

- a. situovat rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s politikou územního rozvoje v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci – viz výše v této kap. C.1 odůvodnění tohoto OOP,
- b. upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields – viz výčet jednotlivých ploch přestavby v kap. C výrokové části tohoto OOP,
- c. zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku – viz kap. D., E., F. výrokové části tohoto OOP, přičemž přeshraniční turistický ruch se správného území obce výrazněji nedotýká,

- d. vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí – viz podmínky využití v kap. F. výrokové části tohoto OOP,
- e. vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje viz kap. D. výrokové části tohoto OOP.

Pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel ZÚR stanovují tyto priority:

- a. vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území – viz kap. D., E. výrokové části tohoto OOP a vyhodnocení důsledků na ZPF v kap. M odůvodnění tohoto OOP,
- b. vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí – viz kap. F. výrokové části tohoto OOP (podnikání, služby...),
- c. při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace – viz vyhodnocení důsledků na ZPF v kap. M odůvodnění tohoto OOP,
- d. vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví – viz ochrana hodnot v kap. B. výrokové části tohoto OOP,
- f. vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území – viz kap. D výrokové části tohoto OOP,
- g. při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví – viz kap. D výrokové části tohoto OOP.

**C.2.2 Soulad s upřesněním územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje [kap. e) ZÚR]**

Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

ZÚR pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot stanovují pro navazující územně plánovací dokumentace a správní řízení tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

- a. respektovat ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektovat cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporovat obnovu a doplnění krajinných prvků a

*segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny – viz kap. E. výrokové části tohoto OOP,*

- b. podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území – viz kap. E. výrokové části tohoto OOP,*
- c. při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa – viz kap. M odůvodnění tohoto OOP,*
- d. nové zastavitelné plochy budou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu – viz kap. M odůvodnění tohoto OOP,*
- e. při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny – viz kap. E., F. výrokové části tohoto OOP,*
- f. při stanovování podmínek využití území dbát na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporovat obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách – viz kap. D., E., F. výrokové části tohoto OOP,*
- h. vytvořit územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků při omezení negativního dopadu jejich hospodářského využití – viz kap. D., E., F. výrokové části tohoto OOP,*
- i. respektovat vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů, včetně podmínek ochrany lázeňských míst a přírodních léčivých zdrojů v území – viz kap. D., E., F. výrokové části tohoto OOP,*
- j. zajistit územní ochranu vymezených ložiskových území a prognózních ložisek nerostných surovin, upřesnit vymezení území pro těžbu nerostných surovin s ohledem na podmínky ochrany přírody a krajiny a pozemkovou držbu v dané lokalitě, dbát na zajištění rekultivace území po těžbě surovin s preferencí přírodě blízké obnovy a na řešení způsobu jeho dalšího využívání – viz kap. E. výrokové části tohoto OOP.*

#### Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

ZÚR pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot stanovují pro navazující územně plánovací dokumentace a správní řízení tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

- a. vytvářet podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití – viz ochrana hodnot v kap. B. výrokové části tohoto OOP,*
- b. vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a zóny, dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahující do širšího území (přesahující katastrální území) – „Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část)“, „Schwarzenberský plavební kanál“ a „Rožmberská rybníční soustava“ – řešeného území se nedotýká,*
- c. vytvářet podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje – viz ochrana hodnot v kap. B. výrokové části tohoto OOP,*
- d. respektovat charakter krajiny, podporovat obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí – viz kap. E. výrokové části tohoto OOP,*
- e. vytvářet podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot – viz kap. D. výrokové části tohoto OOP,*

- 
- f. vytvářet podmínky pro zařazení lokalit Slavonice a Rožmberská rybníční soustava do seznamu památek UNESCO – řešeného území se nedotýká,
  - g. vytvářet podmínky pro obnovu a rozvoj krajinných památkových zón a území s nesporným krajinářským potenciálem – řešeného území se nedotýká.

#### Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

ZÚR pro upřesnění územních podmínek civilizačních hodnot stanovují pro navazující územně plánovací dokumentace a správní řízení tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

- a. podporovat ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím – viz ochrana hodnot v kap. B. výrokové části tohoto OOP,
- b. vytvářet podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields (např. opuštěných a nevyužívaných území, nefunkčních průmyslových zón, nevyužívaných dopravních staveb) – viz výčet jednotlivých ploch přestavby v kap. C. výrokové části tohoto OOP,
- c. dbát na citlivá a kvalitní řešení dostavby a rozvoj doplňkové lázeňské infrastruktury, vytvářet podmínky pro rozvoj lázeňských míst Bechyně, Třeboň, Vráž u Písku, respektovat požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí v území – řešeného území se nedotýká,
- d. podporovat vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek, v oblasti sportu a rekreace např. modernizace a rozvoj areálů zimních sportů s prioritou komplexnosti těchto areálů a jejich celoročního využití, podpora tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu – viz kap. E výrokové části tohoto OOP.

#### **C.2.3 Soulad s územními podmínkami pro zachování anebo dosažení cílových charakteristik krajiny [kap.f) ZÚR]**

Z pohledu základních krajinných typů je správní území součástí **krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**.

Charakteristika krajiny: území vymezených rozvojových os a oblastí, do nichž má především směřovat urbanistický rozvoj kraje, vyjma území, kde rozvojové osy protínají specifické oblasti.

Cílová charakteristika krajiny: krajina s vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny.

#### Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a. rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy – viz dále kap. n odůvodnění: Pozemky určené k plnění funkce lesa – na lesních pozemcích je vymezena pouze plocha pro dálnici D3, ostatní nově vymezené zastavitelné plochy nejsou na lesních pozemcích,
- b. vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území – viz kap. E výrokové části tohoto OOP,
- c. dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES – viz kap. C.1, C.4, D.1, E. výrokové části tohoto OOP,
- d. preferovat využití brownfields – viz kap. C.3. výrokové části tohoto OOP,
- e. dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území – viz kap. C.1, D.1, F. výrokové části tohoto OOP,
- f. rozvíjet cestovní ruch – viz návrh dopravy, podmínky pro rekreaci.ve výrokové části tohoto OOP.

## **D. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Územní plán je v souladu s cíli územního plánování obsaženými v § 18 stavebního zákona, neboť svým řešením:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce,
- vymezením vhodných ploch a stanovením podmínek jejich využití vytváří územní předpoklady pro rekreaci a rozvoj cestovního ruchu, rozvoj tradičních řemesel, pro rozvoj pěších a cyklistických tras v celém řešeném území,
- stanovuje opatření pro zajištění ekologického pilíře v rámci udržitelného rozvoje v rovnováze s ostatními pilíři,
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce.
- Je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, protože respektuje vyhlášené památkové objekty, sídelní ráz, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostorů sídla, návěsní prostor s původní zástavbou a dalších prostorů, jako jsou další veřejná prostranství, sídelní zeleň apod.,
- je v souladu s požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území, protože respektuje vymezené přírodní hodnoty a systém ekologické stability krajiny a navrhuje zastavitelné plochy převážně v návaznosti na zastavěné území. Požadovaná zastavitelná plocha pro způsob využití Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS) na pozemku parc. č. 802/18) nebyla v územním plánu vymezena z důvodu umístění ve „volné krajině“ nezastavěného území.,
- podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, neboť stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (v dosahu dopravní a technické infrastruktury).

## **E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Územní plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu.

Forma i obsah územního plánu byly v časovém rámci procesu pořizování aktuálně upraveny v souladu s platným zněním stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsah dokumentace územního plánu je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

## **F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. To znamená soulad zejména se zvláštními právními předpisy:

- z hlediska ochrany veřejného zdraví

Poloha dálnice D3 je v dostatečném odstupu od chráněné zástavby pro bydlení z hlediska negativních účinků hluku z dopravy; od silnice III. třídy jsou vymezeny plochy



pro založení izolační zeleně v plochách [Z01], [Z02] a [Z13]. Mezi nepřípustné využití v plochách pro bydlení a pro smíšené obytné funkce jsou zařazeny činnosti a podnikání, které zatěžují okolí nadlimitním hlukem

- z hlediska památková péče

Je respektováno území archeologických nálezů II. stupně, které se nachází v ploše změn v krajině [K09], blíže viz ochrana hodnot v kap. B. a kap. E. výrokové části OOP.

- z hlediska ochrana ložisek nerostných surovin a poddolovaných území

V územním plánu jsou respektovány stará ekologická zátěž v ploše [Z05], poddolované území po těžbě paliv č. 1987 Kamenný Újezd 2 (těžba lignitu ve 20. st.) a poddolované území po těžbě nerud č. 2019 Plav (těžba grafitu do 19. st.). Chráněná ložiska nerostných surovin se zde nenacházejí.

- Z hlediska ochrany před povodněmi

V územním plánu je vyznačeno území zvláštní povodně pod vodním dílem. Jsou zapracována protipovodňová opatření okolo řeky Malše, přičemž do územního plánu byl převzat návrh protipovodňových opatření ze změny č. 1 územního plánu obce Plav – protipovodňová hráz byla upravena (posunuta) mimo soukromé pozemky.

Ve zvodněném území a území ohroženém přívalovými dešťovými vodami jsou vymezeny plochy změn v krajině [K05], [K06], [K07], [K08], [K10], [K11], které jsou navrženy k zatravnění s cílem zamezit vodní erozi a zpomalit odtok vody z krajiny. Jsou navržena vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, např. plochy s travním porostem, plochy se zalesněním – viz plocha [K09].

Je stanovena podmínka: podél vodotečí zachovat volný manipulační pruh s šířkou od břehové hrany dle § 49 odst. 2 písm. b) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění, – viz kap. E., F. výrokové části OOP.

- z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Územní plán respektuje obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), respektuje zásady kvantitativní i kvalitativní ochrany ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění – viz kap. M odůvodnění tohoto OOP.

V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 4 byly souhlasné bez požadavků. Faktické požadavky z 5 stanovisek byly respektovány a zapracovány do návrhu územního plánu pro řízení dle § 52 stavebního zákona. To představovalo tyto zásadní úpravy v řešení návrhu územního plánu:

- Na základě stanovisek Krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví z hlediska ochrany krajiny a přírody a Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, byla plocha K12 se způsobem využití Plochy smíšené nezastavěného území – farmový chov (NSf), která byla do návrhu ÚZEMNÍHO PLÁNU převzata ze změny č. 2 územního plánu obce z 12/2008, zmenšena o západní část, která je dle následně vydaných ZÚR součástí nadregionálního biokoridoru NBK Červené blato – K118.
- Na základě stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, byla zastavitelná plocha [Z13] zmenšena na malou jihozápadní část mimo stanovené záplavové území řeky Malše. Zároveň byly prověřeny, případně zmenšeny či vypuštěny nové zastavitelné plochy tak, aby se nedotýkaly stanoveného záplavového území. V podmínkách využití skladebných částí USES bude upravena formulace přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- Na základě stanoviska Krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví z hlediska ochrany ZPF byly zmenšeny hranice ploch [Z06] a [Z09] tak, aby respektovaly a převzaly pouze hranice zastavitelných ploch vymezených v územním plánu obce Plav ve znění jeho pozdějších změn, plochy [Z07] a [Z12] byly zcela vypuštěny a jsou součástí nezastavěného území, vypuštění plochy [Z07] byl i požadavek Ministerstva životního prostředí ČR, odboru výkonu státní správy II, České Budějovice z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.
- Do příslušných kapitol byl převzat požadavek Ministerstva obrany ČR na respektování ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH.

K veřejně vystavenému návrhu územního plánu byla uplatněna 2 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná bez požadavků. Z důvodu návaznosti koridoru Jižní tangenty na hranici katastrálním územím Plav a Heřmaň u Českých Budějovic byl ještě v souladu se stanoviskem KÚ ODSH k návrhu územního plánu Heřmaň v návrhu pro opakované veřejné projednání koridor pro Jižní tangentu oproti původnímu návrhu územního plánu rozšířen ve směru staničení silnice MUK Roudné – silnice II/156 od osy silnice dle zpracované studie vlevo, tzn., že celková šíře koridoru je 100 m, na osu vpravo 35 m a vlevo 65 m. Toto upřesnění bylo dohodnuto dne 12. 2. 2016 na jednání u pořizovatele za účasti KÚ ODSH a zástupců obcí Plav a Heřmaň (Záznam z dohodovacího jednání je uložen v dokladové části územního plánu Heřmaň.).

Krajský úřad, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako dotčený orgán na úseku ochrany ZPF v rámci svého stanoviska k zaslaným návrhům rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu pro společné jednání, uplatnil požadavek, aby mu byl upravený návrh územního plánu znovu předložen k vydání stanoviska. K upravenému návrhu územního plánu následně na základě žádosti pořizovatele udělil souhlas stanoviskem č.j.: KUJCK 30832/2017 ze dne 1. 3. 2017.

V rámci veřejného vystavení návrhu územního plánu v pokračování řízení s opakovaným veřejným projednáním bylo uplatněno 1 stanovisko dotčeného orgánu, které bylo souhlasné z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny a odpadu, požadavky z hlediska lesního hospodářství byly nadbytečné, protože byly obsaženy již v návrhu územního plánu pro první veřejné projednání.

V procesu pořizování územního plánu nebyly vzneseny žádné rozpory.

## **G. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Územní plán zajišťuje vyvážený poměr podmínek pro příznivé životní prostředí a zároveň i podmínek pro hospodářský rozvoj a podmínek pro soudržnost společenství obyvatel v území. Územní plán řeší celé správní území komplexně, řeší zastavěné i nezastavěné území. Je zajištěna ochrana přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví, ochrana životního prostředí. Jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci.

Přiměřeným návrhem zastavitelných ploch pro bydlení je zajištěna stabilita obce a jsou vytvořeny předpoklady pro nárůst počtu obyvatel.

Pro celé řešené území jsou konkrétně definovány hodnoty území a stanoveny podmínky jejich ochrany. Řešením územního plánu je zajištěn trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí. Rozsah nově vymezených zastavitelných ploch vychází z požadavků vlastníků pozemků, zastupitelstva obce a z respektování stanovisek příslušných dotčených orgánů – viz kap. F. odůvodnění tohoto OOP. Soukromé zájmy jsou koordinovány spolu se zájmy veřejnými tak, aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu.

Přírodní hodnoty území územní plán rozvíjí a respektuje, jsou stanoveny podmínky využití pro jasně vymezené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, plochy smíšené nezastavěného území. Jsou vymezeny prvky ÚSES a stanoveny podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití v dotčení těmito prvky.

Civilizační hodnoty – v územním plánu je respektována stávající technická a dopravní infrastruktura včetně OP. V územním plánu je zajištěna prostupnost krajiny, je umožněno obnovovat nebo zakládat nové místní a účelové komunikace, je umožněn vznik cyklotras a cyklostezek. Jsou navrženy plochy pro zajištění technické infrastruktury. Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou OP veškerých stávajících a navržených inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, elektřina, atd.).

Kulturní hodnoty sídla jsou respektovány. Pro celé řešené území platí, že jde o území s archeologickými nálezy – územní plán stanovuje podmínky ochrany těchto hodnot

Návrhem územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území s vyváženým vztahem jeho jednotlivých pilířů.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu nebyl v zadání územního plánu dán požadavek na vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí – viz níže v textu kapitola H. tohoto odůvodnění. Z tohoto důvodu není součástí návrhu územního plánu předmětné vyhodnocení.

## H. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Po provedení zjišťovacího řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nepožadoval krajský úřad ve svém stanovisku č.j.: KUJCK 16995/2013/OZZL/2 ze dne 3. 4. 2013 k návrhu zadání zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Ve správním území obce Plav se nenacházejí žádná zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dále se zde nenacházejí evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000).

Krajský úřad proto ve svém stanovisku k zadání konstatoval, že lze ve smyslu § 45i odst. (1) tohoto zákona vyloučit, že koncepce územního plánu může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000.

## I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh územního plánu pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona byl zpracován v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem obce Plav dne 10. 6. 2013 usnesením č. 37. při respektování ZÚR a PÚR.

Požadavky stanovené v kapitole A. zadání, týkající se souladu s PÚR, ZÚR a širších vztahů jsou splněny. Znamená to, že v zadání ÚP stanovené požadavky na řešení z hlediska zajištění souladu s krajskou územně plánovací dokumentací, které byly vztaženy k řešení před 1. aktualizací ZÚR, byly v návrhu územního plánu řešeny již v souladu se ZÚR v platném znění.

Jedná se o požadavky stanovené v kapitole A zadání vymezit v územním plánu:

- územní rezervu pro dopravní stavbu *D/H Pokračování Jižní tangenty* – v návrhu územního plánu **je v souladu s platnou ZÚR vymezena návrhová zastavitelná plocha** se způsobem využití Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) pro dotčenou část koridoru veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu *D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice* v úseku *D26/2, návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň*; obvyklá šíře koridoru ze ZÚR 200 m byla v návrhu územního plánu pro veřejné projednání upřesněna (zúžena) v koordinaci s dokumentací „*Jižní tangenta České Budějovice, II. etapa – Oznámení záměru* dle přílohy 3 zákona č. 100/2001 Sb.“ a následně v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání bylo vymezení této zastavitelné plochy pro Jižní tangentu upraveno v souladu s požadavkem KÚ ODSH – blíže viz předchozí kap. E. odůvodnění tohoto OOP,
- plochu pro veřejnou technickou infrastrukturu nadmístního významu *V43 Úpravna vody Plav* – v územním plánu **není v souladu s platnou ZÚR vymezena.**

Všechny další požadavky stanovené v kapitole A. zadání jsou v územním plánu splněny. Jedná se o následující požadavky:

- ochrana hodnot území,

- ochrana veřejného zdraví,
- ochrana památkové péče,
- ochrana před povodněmi,
- ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků plnících funkci lesa,
- ochrana ovzduší,
- civilní bezpečnost,
- urbanistická koncepce, prověření záměrů v území dle doplňujících průzkumů a rozborů a dle připomínek uplatněných v rámci veřejného vystavení návrhu zadání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch a vymezení zastavitelných ploch,
- koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- uspořádání krajiny, včetně vyloučení staveb a zařízení pro účely dle § 18 odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území.

Vymezení návrhové zastavitelné plochy pro jižní tangentu znamená zároveň nesplnění požadavku kapitoly B. zadání, který se také týkal vymezení územní rezervy *D/H Pokračování Jižní tangentu*.

Dále jsou v návrhu splněny požadavky stanovené v kapitole C. zadání na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, v kapitole D. zadání na vymezení ploch s povinností územní studie. V odůvodnění je text vztážen k zajištění souladu s PÚR a ZÚR.

Dle kapitoly E. zadání nebyl dán požadavek na zpracování variant.

V souladu s kapitolou G. zadání není součástí územního plánu vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – blíže viz kap. H. odůvodnění tohoto OOP.

Obsah územního plánu je v souladu požadavky kapitoly F. zadání.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání byl upraven na základě vyhodnocení výsledků společného jednání v rozsahu dle pokynu pořizovatele ze dne 5. 5. 2014 a následně byl upraven v rozsahu dle pokynu pořizovatele ze dne 19. 1. 2015 pro zajištění souladu s 1. aktualizací, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2015.

Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání byl upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání v rozsahu dle pokynu pořizovatele ze dne 23. 5. 2016.

Návrh územního plánu pro jeho vydání zastupitelstvem obce byl upraven na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání v rozsahu dle pokynu pořizovatele ze dne 16. 3. 2017.

Všechny výše uvedené pokyny pořizovatele pro úpravu jednotlivých fází návrhu územního plánu jsou v dokladové části územního plánu.

## **J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

Obec Plav leží cca 7 km jižně od Českých Budějovic a rozkládá se po obou březích řeky Malše na začátku budějovické kotliny v nadmořské výšce 409 m, jde o pahorkatinu s plochým povrchem. Od roku 1990, kdy se oddělila od obce Doudleby a stala opět samostatnou, došlo k poměrně značnému rozvoji, především občanské vybavenosti. Katastrálně sousedí obec s obcemi Včelná, Roudné, Vidov, Nedabyle, Heřmaň, Doudleby, Kamenný Újezd.

Rozsah území řešeného územním plánem je dán správním územím obce Plav (tj. katastrální území Plav s celkovou cca 510 ha – z toho převážně západní část správního území – cca 26,7%= 136 ha tvoří lesy). Počet obyvatel v r. 2010 byl 381.

Převážná část stávající zástavby tvoří objekty pro bydlení. Je zde úpravna vody Plav, zemědělský podnik Malše a.s., několik soukromých podnikatelských subjektů. Obyvatelé za prací a vyšší občanskou vybaveností vyjíždí převážně do Českých Budějovic. Občanskou

vybavenost v obci zastupuje obecní úřad, požární zbrojnice, autobusová zastávka, hostinec, obchod. Nejbližší mateřská škola a základní škola jsou v obcích Doudleby a Roudné. Za vyšší občanskou vybaveností lidé dojíždí do Českých Budějovic.

Územní plán zachovává princip přiměřeného rozvoje k velikosti obce. Vychází z potřeb a požadavků obyvatel. Nově je vymezeno zastavěné území na základě stávajícího stavu a rozvojové plochy jsou umísťovány v návaznosti na sídlo.

### **J.1 Zdůvodnění přijaté varianty řešení**

V územním plánu nejsou navrhovány varianty řešení.

### **J.2 Stanovení ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., přičemž některé způsoby využití jsou v souladu s § 3 odst. (4) této vyhlášky s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále členěny. Jedná o následující způsoby využití s podmínkami stanovenými v kap. F. výrokové části tohoto OOP:

- Plochy bydlení (**B**),
- Plochy bydlení – zeleň soukromá (**BZ**),
- Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci (**RI**),
- Plochy občanského vybavení (**OV**),
- Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (**OS**),
- Plochy smíšené obytné (**SO**),
- Plochy veřejných prostranství (**PV**),
- Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (**PZ**),
- Plochy zeleně – ochranné a izolační (**ZO**),
- Plochy dopravní infrastruktury – drážní dopravy (**DD**),
- Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (**DS**),
- Plochy technické infrastruktury (**TI**),
- Plochy technické infrastruktury – koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov (**Tiv**),
- Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (**VS**),
- Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (**VZ**),
- Plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna (**SVf**),
- plochy vodní a vodohospodářské (**VV**),
- Plochy zemědělské – orná půda (**NZo**),
- Plochy zemědělské – trvalý travní porost (**NZt**),
- Plochy lesní (**NL**)
- Plochy smíšené nezastavěného území (**NS**),
- Plochy smíšené nezastavěného území – farmový chov (**NSf**).

### **J.3 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny:**

Celé katastrální území patří do zranitelných oblastí. Územní plán vytváří předpoklady pro zlepšení prostupnosti zemědělské krajiny a její retenční schopnosti návrhem podmínek využití umožňujících opětovné rozčlenění rozsáhlých intenzivně využívaných zemědělských ploch polními cestami s doprovodnými alejemi a návrhem plošných a liniových protierozních opatření (plochy změn v krajině **K5** – **K8**).

#### **J.3.1 Územní systém ekologické stability**

Územní plán vymezuje plochy biokoridorů a biocenter v nadregionální a regionální úrovni v souladu se ZÚR.

Všechny prvky ÚSES jsou funkční.

Je zpracován místní systém ekologické stability, převzatý z Plánu ÚSES ORP České Budějovice. ÚSES je upraven ve styku s koridorem pro dálnici D3 – respektuje trasu pro dálnici dle DÚR.

Jsou dodrženy návaznosti na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch biocenter a biokoridorů – v kap. F.1 výrokové části tohoto OOP je stanoveno, že překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití ploch přednost. Pro plochy dopravní infrastruktury je v kap. F výrokové části OOP stanoveno, že v dalších stupních projektové dokumentace bude koordinována funkčnost ÚSES.

### **J.3.2 Ochrana před povodněmi a protierozní opatření**

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývají pro zájmové území žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V kap. F. výrokové části tohoto OOP jsou stanoveny podmínky pro zajištění odtokových poměrů a pro ochranu stávajících vodotečí a nádrží. Před zahájením výstavby v zastavitelných plochách dotčených investicemi do půdy je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho stálou funkčnost. Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, Vzhledem k tomu, že je území zranitelnou oblastí, jsou specifikovány podmínky pro zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy a podmínky pro záplavové území. Je přípustné zřizovat vodní plochy na zemědělských a lesních pozemcích.

Zájmové území patří do povodí Malše a Bukovského (Plavnického) potoka jako jejího levostranného přítoku. Malše protéká zástavbou obce od západu k východu a dále směrem k severu. V obci je na Malši pevný jez. Rybníky se v zájmovém území nevyskytují. Z hlavního toku Malše odbočuje v obci Mlýnská stoka. Malše má vyhlášeno záplavové území a území zvláštní povodně z porušení vodního díla Římov. Mimo povodňových stavů z průtoků v Malši se vyskytují povodně z přítoku srážkových vod z jižního a severovýchodního svahu.

#### Protipovodňová opatření:

- vymezená veřejně prospěšná opatření
- VR01 protipovodňová hráz – na pravém břehu Malše vč. prostoru okolo ČOV a navýšení stávající hráze,
- VR02 revitalizace pravého břehu Malše (obnova odstaveného ramene) – v prostoru za ČOV,
- VR03 úprava Plavnického potoka a poldr se stálou minimální hladinou – na tomto potoce,
- VR04 otevřený i zatrubněný odvodňovací příkop – z jižního svahu nad obcí (nad i pod silnicí směr Římov),
- návrh dešťové kanalizace ze severovýchodního svahu – pro řešení povodně z přítoku srážkových vod ze severovýchodního svahu.

Ke zmírnění ohrožení svažitých pozemků (Plav = zranitelná oblast) územní plán dále navrhuje realizaci retenčních opatření (zatravnění, záchytné plochy pro zpomalení odtoku dešťové vody, zalesnění) v plochách **K5** – **K11**.

Plochy **K01** – **K04** vymezené v návrhu územního plánu pro společné jednání okolo dálnice D3 byly na základě vyhodnocení výsledků společného jednání byly vypuštěny a budou řešeny v navazujících stupních projektové dokumentace na stavbu dálnice D3.

V plochách nezastavěného území v nadregionálním biokoridoru NBK 003 (169) podél Malše je vyznačen návrh zatravnění plochami se způsobem využití Plochy zemědělské – trvalý travní porost (NZt) – v plochách **K05**, **K06**, **K07** – důvodem je požadovaný prostor pro rozliv a umístění v záplavovém území; pozemek je na katastru veden jako orná půda. Východně od zmenšené plochy **Z13** je v záplavovém území a v prostoru pro rozliv ponecháno nezastavěné území se způsobem využití NZt.

V plochách nezastavěného území podél silnice na Plavnici je v lokálním biokoridoru LBK 0268 vymezena navržená vodní plocha – v ploše **K08** – z důvodu vybudování případných retenčních opatření (pozemek je na katastru vedena jako trvalý travní porost).

V plochách nezastavěného území je návrh zatravnění v ploše se způsobem využití NZt – v plochách **K10** a **K11** – důvodem je požadovaný prostor pro rozliv a umístění v záplavovém území (pozemek je na katastru veden jako orná půda).

V plochách nezastavěného území podél silnice na Plavnici u lesa je vyznačen návrh zalesnění v ploše se způsobem využití Ploch lesní (NL) – v ploše **K09** – z důvodů větší retence přívalových dešťových vod (pozemky jsou na katastru vedeny jako orná půda).

Dořešení přívalové dešťové vody z polí – realizace protipovodňových opatření (příkopy, dešťová kanalizace) podmiňuje zastavitelnost ploch **Z01**, **Z02**, **Z06**.

## **J.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

### **J.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury**

Koncepce dopravní infrastruktury je stanovena v kap. D.1 výrokové části tohoto OOP při respektování ZÚR (viz kap. C. odůvodnění tohoto OOP) a v návaznosti na územní plány sousedních obcí.

#### **Drážní doprava**

Je vymezena plocha **D3/6** v souladu se ZÚR pro záměr IV. TŽK v tunelu – plocha je upravena na hranicích s katastrálním územím Včelná a s katastrálním územím Kamenný Újezd tak, aby navazovala na územní plány sousedních obcí. Trasa je vedena převážně mimo zastavěné území. Plocha D3/6 je vyznačena překryvnou funkcí.

#### **Silniční doprava**

##### **Dálnice**

Je vymezena plocha **D1/6** v souladu se ZÚR pro záměr dálnice D3 – plocha je vymezena v celém rozsahu OP dálnice, uvnitř plochy pro dálnici D3 je zahrnuta i plocha související úpravy silnice III/15529 v severní části řešeného území.

##### **Jižní tangenta**

Je vymezena plocha v souladu se ZÚR pro záměr jižní tangenty pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156, tato silnice je součástí 2. úseku dálničního přivaděče. Budějovice.

##### **Silnice III. třídy**

Územím prochází silnice III/15529 ve směru České Budějovice – Roudné – Doudleby – Římov. V jižní části řešeného území je vymezena plocha **D01** pro přeložku silnice III/15529 – větší podstatná část je vedena po sousedním správním území sousední obce Doudleby – viz širší vztahy. V severní části je silnice III/15529 součástí plochy **D1/6** pro stavbu dálnice D3.

Pro zajištění průchodu základního dopravního systému řešeným územím jsou v územním plánu vymezeny plochy se způsobem využití **Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)**, V kap. D. výrokové části tohoto OOP je dán požadavek respektovat OP v blízkosti silnice z důvodů splnění hlukových hygienických limitů (opatření nebudou hrazena z prostředků správce komunikace). U zastavitelných ploch pro bydlení je podél silnice III. třídy navržena zeleň ochranná a izolační.

Z důvodů ochrany chráněné zástavby v území podél stávajících a nově navržených komunikací se zvýšenou dopravní zátěží je stanoveno respektovat požadavek místně příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví na dodržení hygienických limitů hluku i v chráněném venkovním prostoru staveb.

##### **Místní a účelové komunikace**

Jsou vymezeny v rámci ploch se způsobem využití **Plochy veřejných prostranství (PV)**, v rozvojových plochách vzniknou nové komunikace v šířkových parametrech a v ostatních požadavcích v souladu s platnou legislativou.

##### **Pěší trasy**

Je stanoveno je zachovat, případně je nahradit, obnovit a umožnit vznik nových. Vyznačená propojení nebudou oplocena a budou veřejně přístupná. Důvodem je lepší dostupnost centra a zlepšení možností požární únikové trasy. Navrhuje se:

- průchod k bytovce na pozemcích parc. č. 31/33, 31/7,
- průchod na pozemcích parc. č. 60/14 a 60/41, 60/42, 60/35,

- průchod na pozemcích parc. č. 116/6, 117/2,
  - zpřístupnit dominantu Svatého Jana z jihu od chat – viz plocha se způsobem využití PV,
  - zpřístupnit zastávku autobusu k lávce přes Malši,
  - zachovat veřejný přístup směrem k památnému dubu,
  - zpřístupnit jez z křižovatky východně od prodejny,
  - zachovat pěší cestu podél pravého břehu Malše – v úseku od jezu k portálu,
  - zpřístupnit ze severu plochu Z02.
- Cyklotrasy, cyklostezky  
Respektovány jsou stávající a navržené cyklotrasy, je navrženo propojení do sousedních katastrů směr Roudné – po obou březích Malše, směr Doudleby – (návrh lávky přes Malši) - doplněno v koordinaci se Svazem měst a obcí Pomalší. Možnost vzniku dalších cyklotras a cyklostezek je zajištěna stanovením přípustných podmínek využití pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. F. výrokové části tohoto OOP)
- Garážování, parkování a odstavování vozidel
- parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku (na 1 rodinný dům – minimálně 2 stání),
  - u nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru (i v rámci přestavby) je nutno, aby byl zabezpečen potřebný počet parkovacích stání pro zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích,
  - garáže nebo přístřešky pro automobily nezřizovat na pozemcích, které jsou součástí předzahrádek a návesních prostorů,
  - nákladní doprava – odstavné plochy budou uvnitř areálů, nikoliv na veřejných prostranstvích.
- Letecká doprava  
V územním plánu je respektováno OP letiště, OP radiomajáku RTH Třebotovice. Zařízení letecké dopravy se v řešeném území nevyskytují, nová se nenavrhují.

#### **J.4.2 Koncepce technické infrastruktury**

Koncepce dopravní infrastruktury je stanovena v kap. D.2 výrokové části tohoto OOP při respektování ZÚR (viz kap. C. odůvodnění tohoto OOP) a v návaznosti na územní plány sousedních obcí.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Vychází ze současných podmínek v území a jejich posouzení z hlediska nových nároků pro navržené rozvojové plochy.

Nadřazený systém: rozvodna 110kV/22kV – MLADÉ.

Obec je napojena na kmenovou linku 22 kV – TRHOVÉ SVINY.

Stávající transformovny 22/0,4 kV, jsou napojeny odbočkami volného vedení 22 kV z výše uvedené kmenové linky 22 kV. Tyto TS (5ks) zásobují elektrickou energií celou obec.

#### Seznam stávajících trafostanic

- Trafostanice TS – T1 – PLAV obec,
- Trafostanice TS – T2 – PLAV,
- Trafostanice TS – T3 – PLAV,
- Trafostanice TS – T4 – PLAV,
- Trafostanice TS – T5 – PLAV UV.

Trafostanice vyhovují současné spotřebě elektrické energie, jsou v dobrém technickém stavu a mají dostatečný výkon pro pokrytí stávajících odběrů. Rovněž odbočky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu.

S ohledem na další rozvoj sídla a v případě, že TS nevyhovují nárůstu odběrů, jsou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými trafostanicemi do 400 kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.



Je nutno počítat i s určitým podílem elektrického vytápění a s nárůstem stávajících odběrů el. energie na el. vytápění.

Pro navržené zastavitelné plochy se navrhuje:

Stávající trafostanice vyhovují pro pokrytí odběrů, v případě potřeby je možno je posílit na větší výkon (možno zvětšit až na 400 kVA). Pro posílení sítě v prostoru jižně od obce Plav je navržena nová sloupová betonová trafostanice TS-T6 (až do 400 kVA). V souvislosti s vypuštěním plochy Z07 a zmenšením plochy Z06 byla vypuštěna trafostanice TS-T7.

V prostoru návrhu ploch pro fotovoltaiku budou osazeny dvě trafostanice TS – T8, TS – T9 – - Betonbau, napojené z nadzemního elektrického vedení. Tyto trafostanice budou včetně kabelových přívodů v majetku investora – nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Velikost bude určena dle výkonu fotovoltaických elektráren.

V prostoru plánované dálnice bude provedena přeložka dvojitého vedení VVN110 kV a vedení VN-22kV.

U nové výstavby bude prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Zokruhováním rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Pro nové vedení bude přednostně využit prostor veřejného prostranství. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí a trafostanic v souladu s příslušnými normami.

S výstavbou, případně rekonstrukcí trafostanic a pokládkou NN kabelů se budou řešit i rozvody veřejného osvětlení a telefonu.

Výkonová bilance

Výpočet proveden dle normy ČSN. Je provedena plynofikace sídla – vytápění je uvažováno převážně plynem.

Uvažováno je i s vařením a pečením na el. sporácích, tzn. stupeň elektrizace „B“.

Pro malou část rodinných domů je uvažováno s elektrickým vytápěním, tzn. stupeň elektrizace „C“.

Je uvažováno i vytápění s tepelnými čerpadly v kombinaci s elektrokotli.

Výkonová bilance navrhované zástavby – Plav:  
Předpokládaná soudobost je dle ČSN 332130 ed.2.

tabulka výkonových bilancí							
plocha					návrh	výhled	celkem
označení	Typ	počet objektů	příkon (kW)	koeficient	příkon (kW)	příkon (kW)	příkon (kW)
Z01, Z02, Z13	bydlení v rodinných domech	48	11,00	0,32	166,57		
	elektrické vytápění	16	7,00	1,00	112,00		278,57
Z14	občanská vybavenost				30,00	0,00	30,00
Z20	rekreace rodinná				5,00	0,00	5,00
Z03, Z04, Z05, P01	bydlení	42	11,00	0,32	149,43		
	elektrické vytápění	14	7,00	1,00	98,00		247,43
Z16	občanská vybavenost				20,00	0,00	20,00
Z06, Z08, Z09, Z10	bydlení v rodinných domech	44	11,00	0,30	145,2		
Z11, Z23	elektrické vytápění	19	7,00	1,00	133,00		330,39
	elektrické vytápění	19	7,00	1,00	133,00		196,00
Z30, Z18	výroba a skladování				50,00	0,00	50,00
Z19	technická infrastruktura.				6,00	0,00	6,00
Z26	výroba skladování				80,00	0,00	80,00
Z24, Z25	fotovoltaika				0,00	0,00	0,00
<b>Nárůst odběrů</b>					<b>1216,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1216,20</b>
<b>Nárůst stávajících odběrů</b>					<b>200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>200,00</b>
<b>Nárůst odběrů celkem</b>					<b>1416,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1416,20</b>

Návrh koncepce byl projektantem územního plánu projednán 09/2013 se společností E.ON České Budějovice, a.s..

### Energetická koncepce

V sídle Plav je provedena celková plynofikace. V kap. D.2.1 výrokové části tohoto OOP je stanoveno, že nové rozvojové plochy budou dle ekonomických možností případně napojeny na stávající místní rozvody a na nové trafostanice.

Dále je v této kapitole stanoveno, že obec bude vytápěna všemi dostupnými médii. Jako hlavní zdroj bude plynové vytápění, částečně spalování dřeva a dřevního odpadu a kvalitního uhlí. Elektrické vytápění není plošně uvažováno, pouze jako doplněk k ostatním médiím. Elektřina (případně kombinace s ostatními médii) se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a podnikatelské technologické procesy.

Využití obnovitelných zdrojů energie – území má potenciál ve využití těchto zdrojů biomasy: odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Doporučuje se stávající kotle kombinovat se spalováním odpadního dřeva, řepky, slámy a sena. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel a solárních kolektorů (pouze v rozsahu pro vlastní potřebu). Lze využít i vytápění s tepelnými čerpadly v kombinaci s elektrokotli. Jako doplněk pro pokrytí spotřeby elektrické energie je možno využít individuálně osazení fotovoltaiky na střeších.

### **Telekomunikace, radiokomunikace**

V obci je realizována kabelizace telekomunikační sítě, V kap. D.2.2 výrokové části tohoto OOP je stanoveno, že pro nové zastavitelné plochy bude nutno provést její doplnění.

V územním plánu jsou respektována radiokomunikační zařízení, přičemž OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice zasahuje na celé správní území obce, nová se nenavrhují. Rovněž je v této kapitole OOP stanoveno, že výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu může být v souladu s § 175 odst. 1 stavebního zákona výškově omezena nebo zakázána.

### **Zásobování plynem**

Sídlo Plav je plynofikováno, rozvoj místních sítí v rozvojových plochách je předpokládán v rámci nových místních komunikací. Bezpečnostní pásmo STL plynovodu je respektováno.

### **Produktovod**

Sídlo Plav je dotčeno OP produktovou (na severní hranici správního území sousedící s katastrálním územím Včelná).

V kap. D.2.4 výrokové části tohoto OOP jsou pro část zastavěného území a zastavitelné plochy, zasahující do OP produktovodu, stanoveny podmínky pro realizaci staveb, které byly dohodnuty s vlastníkem produktovodu.:

- ve vzdálenosti do 100 m od produktovodu je výstavba podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a.s.,
- v rozmezí vzdálenosti 100 m až 300 m od produktovodu musí stavby a činnosti respektovat trasu produktovodu a jeho OP dle platné legislativy a projednat je v předstihu se společností ČEPRO, a.s.

### **Vodohospodářské řešení**

Vychází ze současných podmínek v území a jejich posouzení z hlediska nových nároků pro navržené rozvojové plochy.

### Zásobování pitnou vodou

Obec Plav (403 – 440 m n.m.) je napojena na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy z vodojemu Heřmaň 2 x 200 m<sup>3</sup>, je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Na vodovod je napojena celá zástavba včetně zemědělského areálu severně od obce. Část zástavby v blízkosti katastrálního území Včelná je napojena na vodovodní síť Včelná z vodojemu VDJ Včelná – Benzina 2 x 200 m<sup>3</sup> přes AT stanici.

Zdrojem požární vody je vodovod pro veřejnou potřebu a řeka Malše. Severně od obce se nachází Úpravna vody Plav. Jedná se o centrální úpravnu vody Vodárenské soustavy Jižní Čechy s kapacitou 1400 l/s. Zdrojem surové vody je vodárenská nádrž Římov a vrt Vidov (mimo zájmové území). Z nádrže Římov do úpravy vody je veden ve východní části obce

přivaděč DN1400. Z úpravny vody je rozváděna upravená voda hlavními řady vedenými severně a západně od obce. Do severního okraje zájmového území zasahuje OP vodního zdroje vrtu V1 Vidov.

Zásobování obce Plav pitnou vodou je vyhovující. Nové vodovodní řady jsou navrhovány v rámci zastavitelných ploch a k doposud nenapojeným objektům v zastavěném území.

V územním plánu je v souladu se ZÚR pro záměr zdvojení přívodu z přehrady Římov vymezena plocha V5 se způsobem využití Plochy technické infrastruktury – koridor pro zásobování vodou – zdvojení přívodu z přehrady Římov (Tlv), která má překryvnou funkci.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje, v platném znění.

#### Potřeba vody

- 381 trvale bydlících obyvatel á 120 l/os/den	46 m3/den
- 260 nárůst trvale bydlících obyvatel á 120 l/os/den	32 m3/den
- zemědělský areál (odhad)	20 m3/den
- občanská vybavenost 641 obyvatel á 15 l/os/den	10 m3/den
- celkem Qp	108 m3/den
- max. denní potřeba Qd při kd = 1.5	162 m3/den = 1.9 l/s
- max. hodinová potřeba Qh při kh = 1.8	3.4 l/s

#### Odkanalizování

Obec Plav má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu ve správě obce. Kanalizace je jednotná, převážně gravitační, novější úseky jsou oddílné (splaškové a dešťové) a v místech s nepříznivými výškovými poměry s přečerpáváním (3 x čerpací stanice). Na kanalizaci je napojena téměř celá zástavba. Takto svedené odpadní vody jsou čištěny na mechanicko biologické ČOV severozápadně pod obcí, která byla vystavěna jako rekonstrukce povodní z roku 2002 zničené ČOV. Její součástí je i přečerpávání. Okolo ČOV je stanoveno pásmo ochrany prostředí. Část zástavby v blízkosti katastrálního území Včelná je odkanalizována na kanalizační síť Včelná (ČOV České Budějovice).

Hlavními odpadními vodami jsou splaškové vody z domácností, občanské vybavenosti a rekreace. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

Dešťové vody jsou odváděny kanalizací a systémem příkopů, struh a propustků do recipientu. Zemědělský areál má vlastní systém likvidace odpadních vod.

Odkanalizování a čištění odpadních vod obce Plav je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována v rámci výhledové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům. Kanalizace je navrhována jako gravitační, pro jihovýchodní zástavbu obce (u řeky) s přečerpáváním, v případě blízkého recipientu jako oddílná. Dále je navrženo zvýšení kapacity stávající ČOV.

#### Dešťové vody

Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, a s vyhláškou 501/2006 Sb.

V územním plánu je zohledněna problematika častého zaplavování části obce. Pro převedení (přivalových) dešťových vod ze severovýchodního svahu (silnice směr Heřmaň) je navržena dešťová kanalizace.

#### **Nakládání s odpady**

Je navržena zastavitelná plochá technické infrastruktury pro umístění sběrného dvora východně od zemědělského družstva v jeho pásmu hygienické ochrany.

Zařízení na zneškodňování odpadu (sklárky) se na území obce nenacházejí, ani zde nebudou v budoucnu umístěny. Odvoz pevného domovního odpadu je zajišťován odbornou firmou. V této koncepci bude obec pokračovat i nadále.

V kap. D.2.7 výrokové části OOP je stanoveno, že nové stavby musí mít vyřešené nezávadné nakládání s odpady dle platných zákonů.

#### **Stavby a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu**

V řešeném území se nevyskytují ani nejsou vymežována žádná nová zařízení.

### **J.4.3 Občanské vybavení veřejného charakteru**

Základní občanská vybavenost je v obci stabilizována. Nová plocha se způsobem využití Plochy občanského vybavení (OV) je vymezena v ploše **Z16**.

Dále územní plán vymezuje nové plochy se způsobem využití Plochy pro občanské vybavení – sport a tělovýchova (OS) jako součást zastavitelných ploch lokality **Z13** a **Z27**. (Plocha pro bydlení ze změny č. 1 územního plánu obce Plav východně od plochy přestavby **P01** je v územním plánu určena rovněž pro OS – na základě požadavku obce a z důvodů záplavy se jedná o potvrzení skutečného stávajícího využití.).

Případná potřeba realizace dalších staveb občanské vybavenosti je umožněna v rámci ploch pro bydlení, případně ve smíšených obytných plochách v souladu se stanovenými podmínkami využití těchto ploch.

### **J.4.4 Důsledky řešení ve vztahu k udržitelnému rozvoji**

Územní plán zajišťuje vyvážený poměr podmínek pro příznivé životní prostředí a zároveň i podmínek pro hospodářský rozvoj a podmínek pro soudržnost společenství obyvatel v území. Územní plán řeší celé správní území komplexně, řeší zastavěné i nezastavěné území. Je zajištěna ochrana přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví, ochrana životního prostředí. Jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci.

Přiměřeným návrhem ploch pro bydlení je zajištěna stabilita obce a jsou vytvořeny předpoklady pro nárůst počtu obyvatel.

Pro celé řešené území jsou konkrétně definovány hodnoty území a stanoveny podmínky jejich ochrany. Návrhem je zajištěn trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí. Rozsah nově navrhovaných zastavitelných ploch vychází z požadavků vlastníků pozemků a zastupitelstva obce. Soukromé zájmy jsou koordinovány spolu se zájmy veřejnými tak, aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu.

#### **Přírodní hodnoty**

Územní plán respektuje a rozvíjí přírodní hodnoty území, jsou stanoveny podmínky využití pro jasně vymezené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, prvky ÚSES a plochy smíšené nezastavěného území.

#### **Civilizační hodnoty**

Je respektována stávající technická a dopravní infrastruktura včetně OP. Je zajištěna prostupnost krajiny, je umožněno obnovovat nebo zakládat nové místní a účelové komunikace, je umožněn vznik cyklotras a cyklostezek. Jsou navrženy plochy pro zajištění technické infrastruktury. Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou OP veškerých stávajících a navržených inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, elektřina...).

#### **Kulturní hodnoty**

Kulturní hodnoty sídla jsou respektovány. Územní plán v kapitole B.2.1 výrokové části tohoto OOP stanovuje podmínky ochrany těchto hodnot, včetně ochrany území s archeologickými nálezy – územní plán stanovuje

Komplexním řešením územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

## **K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **K.1 Zhodnocení dosavadního vývoje výstavby – demografické a jiné předpoklady**

Obec Plav se bude nadále rozvíjet především jako sídlo s převažující funkcí obytnou a rekreační. Většina rozvojových ploch je navržena pro bydlení převážně v izolovaných rodinných domech.

Jako podklad pro návrh zastavitelných ploch byl použit územní plán obce Plav z ledna 1999, ve znění jeho pozdějších změn č.1 až.4. Rozsah těchto rozvojových ploch byl aktualizován a upraven dle současných potřeb obce a některých nových záměrů vlastníků pozemků.

#### Vývoj počtu obyvatel v obci Plav

Rok	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1990	2002	2010
počet obyvatel	206	236	325	238	232	209	200	214	232	381

Počet obyvatel v posledních letech výrazně stoupá. **Za posledních 10 let stoupl počet obyvatel o 160 – to je tedy o celých 70 %.**

Předpokládaný **nárůst** počtu obyvatel na základě nových zastavitelných ploch v územním plánu je o 120 **na celkový předpokládaný počet 500 obyvatel.**

Předpoklad rozvoje obce a zvýšení počtu obyvatel vychází z charakteru navrhované zástavby bydlení v izolovaných rodinných domech se zahradami a s menší hustotou zastavění.

Rozvojové plochy jsou navrženy v zastavěném území a v návaznosti na toto území. Do územního plánu proto nebyly zařazeny záměry vlastníků, jejichž pozemky nenavazují na zastavěné území nebo by jejich zástavbou byla nevhodně narušena kompaktnost a tradiční urbanizační forma sídla.

Plochy s rozdílným způsobem využití mají stanoveny podmínky využití (hlavní, přípustné, případně podmíněně přípustné a nepřípustné) – viz kap. F. výrokové části tohoto OOP.

#### Využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu obce, ve znění jeho pozdějších změn

V současné době je již zastavěna lokalita B, C. Částečně je zastavěna lokalita G v jihozápadní části, kompletně je zastavěna lokalita M a lokalita CH na Včelné.

### **K.2 Konkrétní zdůvodnění potřeby navrhovaných ploch v požadovaném rozsahu**

Rozvojové plochy jsou navrženy v zastavěném území a v návaznosti na něj. Nové zastavitelné plochy jsou převzaty z platné územně plánovací dokumentace, jejich rozsah je úměrný budoucímu rozvojovému potenciálu obce.

Pro stabilizaci místního obyvatelstva a imigraci nového, je snahou obce vytvořit optimální podmínky pro bydlení a podnikání a zároveň zachovat kvality životního prostředí, které jsou na vysoké úrovni. Do územního plánu proto nebyly zařazeny záměry vlastníků, jejichž pozemky nenavazují na zastavěné území nebo by jejich zástavbou byla nevhodně narušena kompaktnost a tradiční urbanizační forma sídla.

Velké nároky na nové plochy především pro bydlení vychází z velmi výhodné polohy u Českých Budějovic (za posledních 10 let je zde nárůst o 160 obyvatel, je předpoklad další nárůst o dalších cca 140 obyvatel).

V zadání územního plánu byl dán požadavek prověřit v návrhu možnost vymezení zastavitelných ploch (kap. A., bod 1. zadání). Po prověření nebylo možné v návrhu územního plánu pro společné jednání např. vymezení zastavitelné plochy pro následující záměry:

- návrh bydlení na pozemku parc. č. 728/33 – důvodem je I. stupeň ochrany ZPF a dostatek vhodnějších zastavitelných ploch pro bydlení,
- návrh víceúčelové sportovní haly na pozemku parc. č. 802/18 – důvodem je umístění ve „volné krajině“ nezastavěného území, není zde návaznost na zastavěné území, (dále problém nedostatečného příjezdu – pouze cyklotrasa bez možného vjezdu motorových vozidel).

Navržené rozvojové plochy byly dále významně redukovány s ohledem na požadavky dotčených orgánů v rámci návrhu pro společné jednání..

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

- **Z01** se způsobem využití Plochy bydlení (B), Plochy bydlení – zezeň soukromá (BZ) a Plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO),
- **Z02** se způsobem využití Plochy bydlení (B), Plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO) a Plochy veřejných prostranství – veřejná zezeň (PZ),
- **Z03, Z04** se způsobem využití Plochy bydlení (B) a Plochy veřejných prostranství – veřejná zezeň (PZ),
- **Z05, Z08, Z09, Z23** se způsobem využití Plochy bydlení (B) a Plochy bydlení – zezeň soukromá (BZ),
- **Z06, Z10, Z11** se způsobem využití Plochy bydlení (BZ),
- **Z13** se způsobem využití Plochy bydlení (B), Plochy veřejných prostranství (PV a Plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO),
- **Z14, Z16** se způsobem využití Plochy občanského vybavení (OV) a Plochy veřejných prostranství – veřejná zezeň (PZ),
- **Z17** se způsobem využití Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) a Plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO),
- **Z18** se způsobem využití Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VS) a Plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO),
- **Z19** se způsobem využití Plochy technické infrastruktury (TI) a Plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO),
- **Z20** se způsobem využití Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci (RI),
- **Z24, Z25** se způsobem využití Plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna (SVf),
- **Z26, Z30** se způsobem využití Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VS),
- **Z27** se způsobem využití Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS),
- **Z28** se způsobem využití Plochy bydlení – zezeň soukromá (BZ).

Plochy bydlení (B) – jsou z velké části převzaty z územního plánu obce Plav, ve znění jeho pozdějších změn. Lokalita **Z02** byla již částečně vymezena jako územní rezerva – nyní je vyznačena v návrhu, aby zde mohly být zainvestovány inženýrské sítě a komplexně řešena dopravní infrastruktura. Navíc jsou zde z velké části pozemky ve vlastnictví obce. Nové zastavitelné plochy pro bydlení mají stanoveny minimální plochu nově vymezeného pozemku pro stavbu rodinného domu 650 m<sup>2</sup> a součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 35% plochy pozemku z důvodů potřeby větších zatravněných retenčních ploch (celé správní území je zranitelná oblast).

Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci (RI) – plocha **Z20** je jediná zbytková plocha v návaznosti na stávající RI a je převzata z územního plánu obce.

Plochy občanského vybavení OV – plochy **Z14, Z16** a Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS) – plocha **Z27** jsou nezbytné k zajištění dostatečného zázemí pro stávající a budoucí rozvoj obce (mateřská škola, sociální služby, ...), jsou převzaty z územního plánu obce.

Plochy technické infrastruktury (TI) – plocha **Z19** je malá zbytková plocha mezi stávajícím výrobním areálem a cestou. Je jedinou vhodnou plochou pro technické zázemí obce, případně sběrný dvůr či kompostárnu.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) – plocha **Z17** je malá zbytková plocha mezi stávajícím výrobním areálem a cestou.

Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VS) – plochy **Z30, Z18** jsou malé zbytkové plochy mezi stávajícím výrobním areálem a cestou. Plocha **Z26** je jedinou větší plochou pro výrobu – navazuje na plochy technické vybavenosti (úpravna vody) a na výrobní plochy v katastrálním území Heřmaň.

Plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna (SVf) – plochy **Z24** a **Z25** jsou určeny pro stavby fotovoltaických elektráren s omezenou životností, jedná se o stavby dočasné a jsou převzaty z územního plánu obce.

## L. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

## M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení je zpracováno dle metodického doporučení MMR a MŽP z července 2011 – „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“. V souladu s touto metodikou nebyly do vyhodnocení zařazeny plochy uvnitř zastavěného území menší než 0,2 ha (obvykle PV) a plochy pro bydlení uvnitř zastavěného území. Stanovení tříd ochrany bylo provedeno na základě Vyhlášky ze dne 22. února 2011 o stanovení tříd ochrany. Dle této vyhlášky došlo v řešeném území ke změně tříd ochrany oproti údajům uvedeným v územně analytických podkladech.

### M.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

**Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch k vynětí ze ZPF a podílu půdy náležející do ZPF, a to podle třídy ochrany ZPF a podle účelu dalšího využití:**

Celkově se jedná o zábor **30,4 ha půdy**, z toho **29,7 ha půdy ze ZPF**, ostatní plochy **0,70 ha**.

V těchto navržených rozvojových plochách je zahrnut zábor pro dálnici a další plochy, které jsou převzaty z platné dokumentace (územního plánu a jeho změn) a je k nim již vydán souhlas se zábořem ZPF. Z toho plochy pro dopravu, které vyplývají především ze ZÚR činí celých **8,56 ha ZPF**.

Tímto územním plánem zcela nově navržené plochy jsou na celkem **8,89 ha půdy ze ZPF**, z toho plochy pro dopravu činí cca 2 ha a plochy pro zalesnění (které jsou v proluce lesa) cca 1 ha.

**Údaje o již uskutečněných investicích do půdy:**

V řešeném území jsou stávající meliorace vyznačeny (výkres č. II. 3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu), zasahují na rozvojové plochy **Z1, Z2, Z6, D3/6** a na plochy změn v krajině **K7, K9**. Stávající meliorační systém musí být respektován, musí být zachována jeho funkčnost.

**Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech:**

Stávající zemědělský areál v Plavě – je stabilizován, navrženo je odclonění ochrannou zelení.

**Údaje o uspořádání ZPF v řešeném území:**

Rozvoj zástavby je směřován především na plochy navazující na zastavěné území. Tyto plochy jsou v případě sídla Plav převážně zemědělské půdy III. třídy ochrany. Zastavěné území sídla tvoří kvalitní zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, tyto jsou však téměř vyčerpány; malé proluky jsou daleko menší než 2000 m<sup>2</sup>, a proto nejsou dále v tabulkách vyhodnoceny.

- třída ochrany

Půda s nejvyšší třídou ochrany se v řešeném území vyskytuje v plochách **Z03, Z11, Z23**, v kterých navrženo bydlení (včetně veřejné zeleně) – všechny tyto plochy jsou převzaty z územního plánu obce Plav, ve znění jeho pozdějších změn, v rámci jeho pořizování k nim již byl vydán souhlas s odnětím ze ZPF.

Jediná nová plocha **Z13** vyplňuje proluku, je v úzkém pruhu u komunikace a je navržena pro ochrannou a izolační zeleň (ZO), bydlení (B) a především pro veřejné prostranství (PV). Plocha celá má výměru cca 0,38 ha – z toho na I. stupni ochrany je cca 0,28 ha. Zbytek je na III. stupni ochrany. Část plochy – méně než 1/3, která je vymezena pro

bydlení (celkem 0,11 ha) – z toho je na horší bonitě (0,03 ha), tedy tato plocha by byla příliš malá, a nebylo by ji možné vůbec zastavět, což vzhledem k proluce, a také k možnosti současného zpevnění svahu mimo záplavu je v této lokalitě žádoucí a ve veřejném zájmu. Převažující část plochy (více než 2/3) je určena pro obsluhu = místní či účelovou komunikaci stávajících již zastavěných ploch, neboť současná šíře pěšiny neumožňuje plnohodnotný příjezd hasičů ani vozidel pro svoz komunálního odpadu ke stávající zástavbě a místní obyvatelé se tímto cítí ohroženi. Je zde tedy veřejný zájem, který představuje především funkce PV (místní komunikace) a dále pak také funkce ZO (zeleň ochranná) – tedy umožní především ochranu před hlukem a zároveň kořenovým systémem stromů umožní zajištění ochrany svahu. V této lokalitě tedy převažuje jak plošně, tak i způsobem využití jednoznačně veřejný zájem, který vzhledem k rozsahu plochy převažuje nad zájem ochrany ZPF I. třídy ochrany.

Plocha **D26/2** je plocha pro jižní tangentu – je vymezena ve veřejném zájmu a je v souladu se ZUR, její přemístění na horší bonity by znamenalo nesoulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

#### - II. třída ochrany

Plocha **Z03** pro bydlení (včetně veřejné zeleně) je převzata z územního plánu obce Plav, ve znění jeho pozdějších změn, v rámci jeho pořizování k nim již byl vydán souhlas s odnětím ze ZPF.

Plocha **Z05** pro bydlení je převzata z územního plánu obce Plav ve znění jeho pozdějších změn, v rámci jeho pořizování k nim již byl vydán souhlas s odnětím ze ZPF. Většina plochy se nachází na III. stupni ochrany a na ostatní ploše. Nově navrženo je rozšíření této plochy o 0,14 ha, ale již na III. stupni ochrany, a to tak, aby bylo využito kompaktně celé území až ke koridoru zdvojení dálkového vodovodu V5 - což je veřejně prospěšná stavba dle ZÚR a je tedy územně stabilizovaná a významná.

Plocha **Z09** pro bydlení je převzata z územního plánu obce Plav, ve znění jeho pozdějších změn, v rámci jeho pořizování k nim již byl vydán souhlas s odnětím ze ZPF na 0,33 ha – nově navrženo je rozšíření této plochy o 0,01 ha na III. stupni ochrany a dále na V. stupni ochrany (0,04 ha). Tato nově navržená část tvoří proluku mezi stávající zástavbou při silnici na Heřmaň.

#### - III. třída ochrany

Plocha **Z04** pro bydlení (včetně veřejné zeleně) je převzata z platného územního plánu obce Plav, ve znění jeho pozdějších změn, kde byla vymezena jako územní rezerva – navazuje na zastavěné území a zarovnává zastavěné území svou zastavitelnou plochou do kompaktního tvaru. Proto byla touto dokumentací zařazena do návrhových rozvojových ploch ovšem bez cípu na svém severním okraji, kde není možné tuto plochu napojit na veřejnou kanalizaci a dále tato část zasahuje již do kompaktního celku obhospodařované zemědělské půdy.

Plocha **Z06** pro bydlení je převzata z platného územního plánu obce Plav, ve znění jeho pozdějších změn, v rámci jeho pořizování k nim již byl vydán souhlas s odnětím ze ZPF na 0,66 ha. Tvoří spolu s navrženou plochou **Z08** oboustranné obestavení místní komunikace na Heřmaň do kompaktního tvaru a je zde předpoklad dobrého napojení a dále tedy účelného využití inženýrských sítí.

Plocha **Z13** pro bydlení (včetně veřejné zeleně), z její rozlohy je 0,28 ha na I. stupni ochrany, zbytek na III. stupni ochrany. Tato nově navržená část zarovnává proluku mezi zastavěnými územími. Zastavitelné území tvoří kompaktní tvar zástavby podél silnice. Je zde předpoklad dobrého napojení a dále tedy účelného využití inženýrských sítí.

Plocha **Z30** pro výrobu a skladování navazuje na zastavěné území, zarovnává zastavěné území do kompaktního tvaru.

Plocha **K08** – jedná se plochu v ZPF z části na III. stupni ochrany s rozlohou 0,04 ha navrženou k vodní ploše – je vyhodnocena v záboru ZPF.

Plocha **K09** – jedná se plochu v ZPF na III. stupni ochrany s rozlohou 1,05 ha navrženou k zalesnění. Tato nově navržená plocha zarovnává proluku na okraji lesa do kompaktního tvaru.



- IV. a V. třída ochrany

Všechny ostatní nově navržené lokality jsou na horších bonitních stupních ochrany:

Plocha **Z16** pro občanské vybavení (včetně veřejné zeleně) zarovnává zastavěné území do kompaktního tvaru a spolu se stávajícím objektem domu seniorů tvoří oboustranné obestavení místní komunikace. Je zde dobré napojení a dále tedy účelné využití inženýrských sítí.

Plocha **Z17** pro zemědělskou výrobu (včetně ochranné zeleně), plocha **Z18** pro lehký průmysl (včetně ochranné zeleně) a plocha **Z19** pro technickou infrastrukturu (včetně ochranné zeleně) (sběrný dvůr) jsou uvnitř OP zemědělského areálu a navazují na jeho zastavěné území mezi stávající cestou, rovněž zarovnávají zastavěné území do kompaktního tvaru.

Plocha **Z26** pro lehký průmysl s rozlohou 1,26 ha na V. stupni ochrany ZPF navazuje na zastavěné území výroby, je u stávající cesty, také zarovnává zastavěné území do kompaktního tvaru.

Plocha **Z27** pro sport a tělovýchovu je ostatní plocha, která navazuje na zastavěné území ve Včelné a je v proluce mezi lesem a zástavbou rodinných domů.

Plocha **K08** – jedná se plochu v ZPF z části na IV. stupni ochrany s rozlohou 0,04 ha navrženou k vodní ploše – je vyhodnocena v záboru ZPF.

**Popis položení lokalit podle průběhu hranic územních obvodů obcí, katastrálních území a hranic současně zastavěného území:**

Správní území obce Plav tvoří 1 katastrální území. Většina navržených lokalit navazuje na zastavěné území obce. Do vzdálených poloh jsou situovány 2 zastavitelné plochy pro fotovoltaiku (Z24 a Z25), ke kterým byl již vydán souhlas se zábořem ZPF ve změně č. 4 územního plánu obce Plav.

**Zdůvodnění ve srovnání s jiným možným řešením z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ostatních zákonem chráněných obecních zájmů:**

Z hlediska záboru jsou upřednostněny především horší stupně ochrany – viz dále tabulka odnětí ZPF dle třídy ochrany.

- Zábor ZPF pro bydlení

Při vymezení ploch pro bydlení byly upřednostňovány pozemky, jejichž zastavěním bylo dosaženo zarovnání současně zastavěného území. Tyto plochy jsou lze dobře napojit na stávající infrastrukturu, navazují na zastavěné území sídla a kompaktně ho uzavírají.

K rozšíření vymezených zastavitelných ploch pro bydlení vede obec snaha podpořit nárůst počtu obyvatel. Plocha celkového navrženého záboru ZPF je úměrná velkému zájmu o bydlení v přírodně hodnotném území, velmi příznivé vzdálenosti od spádového sídla České Budějovice s potřebnou občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi. Obec má snahu zlepšit vlastní zázemí občanské vybavenosti i místní pracovní příležitosti.

Z hlediska počtu obyvatel se obci daří díky vytvářeným podmínkám počet obyvatel navyšovat (viz kap. K. odůvodnění tohoto OOP). V zájmu obce je tento trend udržet.

- Zábor ZPF pro veřejné prospěšné stavby a opatření

Veřejně prospěšné stavby **VD01** pro dálnici D3 (plocha **D1/6**) a **VD03** pro přeložku silnice III. třídy (plocha **D01**) byly vymezeny již v územním plánu obce Plav, ve znění jeho pozdějších změn.

Veřejně prospěšná stavba **VD02** pro IV. TŽK (plocha **D3/6**) nepředstavuje zábor ZPF – je vedena v tunelu.

Veřejně prospěšná stavba pro jižní tangentu (plocha **D26/2**) představuje zábor ZPF cca 1,37 ha – je vymezena ve veřejném zájmu při převzetí ze ZUR.

Veřejně prospěšné stavby technické liniové infrastruktury nemají územní nároky na zábor ZPF.

## M.2 Vyhodnocení navrhované změny druhu pozemku

Ke zmírnění ohrožení svažitéch pozemků (Plav = zranitelná oblast) pro zvýšení retenčních schopností území a snižování ohrožení území územní plán dále navrhuje realizaci retenčních opatření (zatravnění, záchytné plochy pro zpomalení odtoku dešťové vody zalesnění, vodní plocha...), plochy změn v krajině – konkrétní návrhy bude řešit podrobná projektová dokumentace. Základním požadavkem je trvalé zatravnění orné půdy, tedy **změna druhu pozemku z orné půdy na louky (trvalý travní porost - TTP)** – nejde o zábor ZPF, ale pouze o změnu kultury.

Plocha **K05, K06, K07, K10, K11** jsou navrženy k zatravnění – zůstanou součástí ZPF.

Plocha **K08** je navržena pro vodní plochu – je vyhodnocena v záboru ZPF.

Plocha **K09** je navržena k zalesnění – je vyhodnocena v záboru ZPF.

V nezastavěném území je vymezena plocha **K12** pro farmový chov – využívání zůstane jako trvalý travní porost – zůstane tedy součástí ZPF. Plocha je převzata ze změny č. 2 územního plánu obce v upravené (zmenšené) rozloze z důvodu souladu se ZÚR.

V ploše **Z28** se způsobem využití Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ) je navržena změna druhu pozemku z louky na zahradu – sad – zůstává součástí ZPF.

### **CELKOVÉ předpokládané odnětí (pro celé řešené území)**

způsob využití	data	Plav
B	<b>odnětí ZPF</b>	<b>9,35</b>
	odnětí půdy	9,64
TI	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,16</b>
	odnětí půdy	0,16
OS	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0</b>
	odnětí půdy	0,3
OV	<b>odnětí ZPF</b>	<b>2,15</b>
	odnětí půdy	2,15
VV	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,08</b>
	odnětí půdy	0,08
ZO	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,58</b>
	odnětí půdy	<b>0,58</b>
PV	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,37</b>
	odnětí půdy	0,43
PZ	<b>odnětí ZPF</b>	<b>1,97</b>
	odnětí půdy	<b>1,97</b>
DS	<b>odnětí ZPF</b>	<b>8,56</b>
	odnětí půdy	8,61
VS, VZ	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,98</b>
	odnětí půdy	0,98
RI	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,2</b>
	odnětí půdy	0,2
SVf	<b>odnětí ZPF</b>	<b>4,25</b>
	odnětí půdy	4,25
NL	<b>odnětí ZPF</b>	<b>1,05</b>
	odnětí půdy	1,05
<b>celkem odnětí ZPF</b>		<b>29,7</b>
celkem odnětí půdy		30,4

stupeň ochrany	Plav - ZPF
I. třída	1,62
II. třída	2,32
III. třída	7,64
IV. třída	16,37
V. třída	1,75
<b>odnětí půdy - ZPF</b>	<b>29,7</b>

**Celkové předpokládané odnětí ZPF (podle jednotlivých k.ú) = plochy z územního plánu obce + nově navrhované plochy**

**Plav**

označení plochy	způsob využití	I. tř.			II. tř.			III. tř.			IV. tř.			V. tř.			ostatní plocha	odnětí celkem	odnětí ZPF	vzhledem k zast. území	
		TTP	orná	sad	TTP	orná	sad	TTP	orná	sad	TTP	orná	sad	TTP	orná	sad				uvnitř	mimo
Z01	B										1,85						1,85	1,85		x	meliorace
Z01	ZO										0,20						0,20	0,20		x	meliorace
Z01	PV										0,05						0,05	0,05		x	meliorace
Z02	B											3,10					3,10	3,10		x	meliorace
Z02	PZ											0,24					0,24	0,24		x	meliorace
Z02	ZO											0,14					0,14	0,14		x	meliorace
Z03	B		0,16			1,02											1,18	1,18		x	
Z03	PZ		0,07			0,42											0,49	0,49		x	
Z04	B								0,88						0,54		1,42	1,42		x	
Z04	PZ								0,54						0,15		0,69	0,69		x	
Z05	B								0,14						0,12		0,26	0,26		x	
Z05	B					0,07			0,29							0,29	0,65	0,36		x	
Z06	B								0,48								0,48	0,48		x	
Z06	PV								0,05								0,05	0,05		x	
Z06	PV								0,05								0,05	0,05		x	
Z09	B							0,01							0,04		0,05	0,05		x	
Z09	B				0,23										0,10		0,33	0,33		x	
Z11	B		0,05														0,05	0,05		x	
Z13	PV	0,19						0,03									0,22	0,22		x	
Z13	B	0,08						0,03									0,11	0,11		x	
Z13	ZO	0,01						0,04									0,05	0,05		x	
Z14	OV							0,81			0,99				0,02		1,82	1,82		x	
Z14	PZ							0,07									0,07	0,07		x	
K08	VV							0,04							0,04		0,08	0,08		x	
Z16	OV							0,09									0,09	0,09		x	
Z16	OV							0,24									0,24	0,24		x	
Z16	PZ							0,05									0,05	0,05		x	
Z17	TI										0,15						0,15	0,15		x	

Z17	ZO										0,10							0,10	0,10		x
Z18, Z19	VZ, VS										0,25							0,25	0,25		x
Z18, Z19	ZO										0,09							0,09	0,09		x
Z20	RI										0,20							0,20	0,20		x
Z30	VS								0,05							0,01		0,06	0,06		x
Z23	B		0,16															0,16	0,16		x
Z24	SVf											2,30						2,30	2,30		x
Z24	PZ											0,34						0,34	0,34		x
Z25	SVf											1,95						1,95	1,95		x
Z25	PZ											0,09						0,09	0,09		x
Z26	VS														0,74			0,74	0,74		x
Z27	OS																0,30	0,30	0,00		x
K09	NL								1,05									1,05	1,05		x
D01	DS							0,55										0,55	0,55		
D01	DS										0,22	0,41						0,63	0,63		
D1/6	DS		0,90						2,20	2,41	0,50							6,01	6,01		
D26/2	DS					0,58						0,79					0,05	1,42	1,37		x
<b>součet</b>		0,28	1,34	0,00	0,23	2,09	0,00	1,58	6,11	0,00	6,51	9,86	0,00	0,94	0,82	0,00	0,64	<b>30,40</b>	<b>29,76</b>		

meliorace

meliorace

Předpokládané odnětí (pro celé řešené území) pouze **nově navrhované plochy**

Plav

označení plochy	způsob využití	I. tř.			II. tř.			III. tř.			IV. tř.			V. tř.			ostatní plocha	odnětí celkem	odnětí ZPF	vzhledem k zast. území		
		TTP	orná	sad	TTP	orná	sad	TTP	orná	sad	TTP	orná	sad	TTP	orná	Sad				uvnitř	mimo	
Z2	B											3,10						3,10	3,10		x	meliorace
Z2	PZ											0,24						0,24	0,24		x	meliorace
Z2	ZO											0,14						0,14	0,14		x	meliorace
Z5	B								0,14						0,12			0,26	0,26		x	
Z6	PV								0,05									0,05	0,05		x	
Z9	B							0,01						0,04				0,05	0,05		x	
Z13	PV	0,19						0,03										0,22	0,22		x	
Z13	B	0,08						0,03										0,11	0,11		x	
Z13	ZO	0,01						0,04										0,05	0,05		x	
Z16	OV								0,24									0,24	0,24		x	
Z16	PZ								0,05									0,05	0,05		x	
Z17	TI										0,15							0,15	0,15		x	
Z17	ZO										0,10							0,10	0,10		x	
Z18, Z19	VZ, VS										0,25							0,25	0,25		x	
Z18, Z19	ZO										0,09							0,09	0,09		x	
Z30	VS							0,05							0,01			0,06	0,06		x	
Z26	VS													0,74				0,74	0,74		x	
Z27	OS															0,30		0,30	0,00		x	
K09	NL								1,05									1,05	1,05		x	meliorace
D01	DS										0,22	0,41						0,63	0,63			
D26/2	DS					0,58						0,79					0,05	1,42	1,37		x	meliorace
<b>součet</b>		0,28	0,00	0,00	0,00	0,58	0,00	0,11	1,58	0,00	0,81	4,68	0,00	0,78	0,13	0,00	0,35	<b>9,30</b>	<b>8,95</b>			

**Předpokládané odnětí (pro celé řešené území) pouze nově navrhované plochy**

data	Plav
I. třída	0,28
II. třída	0,58
I. třída	1,69
IV. třída	5,49
V. třída	0,91
<b>odnětí půdy - ZPF</b>	<b>8,95</b>

způsob využití	data	Celkový součet
B	<b>odnětí ZPF</b>	<b>3,52</b>
	odnětí půdy	3,52
TI	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,15</b>
	odnětí půdy	0,15
OS	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0</b>
	odnětí půdy	0,3
OV	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,24</b>
	odnětí půdy	0,24
ZO	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,38</b>
	odnětí půdy	0,38
PV	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,27</b>
	odnětí půdy	0,27
PZ	<b>odnětí ZPF</b>	<b>0,29</b>
	odnětí půdy	0,29
DS	<b>odnětí ZPF</b>	<b>2</b>
	odnětí půdy	2,05
VS, VZ	<b>odnětí ZPF</b>	<b>1,05</b>
	odnětí půdy	1,05
NL	<b>odnětí ZPF</b>	<b>1,05</b>
	odnětí půdy	1,05
celkem odnětí ZPF		<b>8,95</b>
celkem odnětí půdy		9,3

Vysvětlivky:

**B** – Plochy bydlení (B)

DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy

TI – Plochy technické infrastruktury

OS – Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova

OV – Plochy občanského vybavení

PV – Plochy veřejných prostranství

ZO – Plochy zeleně - ochranná a izolační

PZ – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

VS – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl

VZ – Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

NL – Plochy lesní

VV – Plochy vodní a vodohospodářské

RI – Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci

SVf – Plochy smíšené výrobní – fotovoltaická elektrárna

### **M.3 Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Na lesních pozemcích je pouze plocha **D1/6** pro dálnici D3, ke které již byl vydán souhlas.

Nově navrhované zastavitelné plochy nejsou vymezeny na lesních pozemcích.

Vzdálenost 50 m od kraje lesa zasahuje na zastavitelné plochy **Z01, Z14, Z20, Z26, Z27, Z28, Z30** – v kap. F. výrokové části tohoto OOP je stanoveno, že bude respektováno pro stavby 30 m od kraje lesa.

## **N. NÁVRH ROZHODNUTÍ O UPLATNĚNÝCH NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ**

### **N.1 Rozhodnutí o námitkách k veřejnému projednání o návrhu dle § 52 stavebního zákona**

O uplatněných námitkách rozhodlo dne 15. 2. 2016 Zastupitelstvo obce Plav usnesením č. 18/4/2016.

Námitky uplatnili:

#### **1. Společnost A.K.U.P.I., spol. s r. o., Čéčova 26, České Budějovice**

doručeno dne 15. 6. 2015

Text námitky:

Tímto Vám předkládáme námitky k návrhu územního plánu Plav, který byl vyvěšen od 7. 5. 2015 na úřední desce.

Námitky se vztahují k pozemkům uvedeným na LV číslo 467 v k. ú. Plav 721549, vlastnické právo A.K.U.P.I., spol. s r. o., Čéčova 625/26, 370 04 České Budějovice 3.

Námitky:

- 1) Pozemek p. č. 824/1 v k. ú. Plav žádáme zahrnout do ploch „VS“ – výroba a skladování a do zastavitelné plochy.
- 2) V návrhu územního plánu Plav v textové části žádáme rozšířit hlavní využití ploch „VS“ o objekty pro administrativní činnost.
- 3) V návrhu územního plánu Plav v textové části podmínek prostorového uspořádání ploch „VS“ žádáme o doplnění počtu nadzemních podlaží objektů (max. 3 nadzemní podlaží + využití podkroví), případně max. výšku objektu 16 m (hřebene nebo atiky). Možnost zastřešení objektů i plochou střechou.

V případě, že nebude možné náš požadavek z Vaší strany akceptovat, žádáme o stanovení maximálního limitu výšky objektu (hřebene nebo atiky).

Předem děkujeme za zapracování našich námitek do finální verze nového územního plánu Plav.

Rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě dohodovacího jednání, které se uskutečnilo dne 29. 9. 2015 u pořizovatele s dotčenými orgány na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a na úseku ochrany přírody a krajiny za účasti projektanta územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) a p. starostky jako pověřené zastupitelky pro spolupráci, s přihlédnutím k poloze a malé rozloze pozemku parc. č. 824/1, lze vymezit tento pozemek jako zastavitelnou plochu se způsobem využití *Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VS)* v návaznosti na stávající plochu v zastavěném území se shodným způsobem využití. To znamená, že **ve všech příslušných výkresech a kapitolách územního plánu je doplněna tato nová zastavitelná plocha se způsobem využití *Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VS)*.**

Na základě výše uvedeného dohodovacího jednání lze dále začlenit mezi přípustné činnosti ve způsobu využití VS i objekty pro administrativní činnost. To znamená, že

v kapitole F. výrokové části územního plánu je ve způsobu využití *Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VS)* doplněn text týkající se přípustného využití takto:

**Přípustné využití:**

- **stavby pro administrativní činnost,**
- *plochy ochranné a izolační zeleně,*
- *nezbytná technická a dopravní vybavenost,*
- *liniové sítě technické infrastruktury,*

Požadavku na upřesnění prostorových a plošných regulativů lze po prověření na místě samém dne 6. 10. 2015 za účasti obce, projektanta a pořizovatele územního plánu a s přihlédnutím k regulativům pro plochu s částí areálu společnosti v katastrálním území Heřmaň, které jsou stanoveny v územním plánu Heřmaň, vyhovět tak, že v kapitole F. výrokové části územního plánu byl ve způsobu využití *Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VS)* doplněn text týkající se podmínek prostorového uspořádání takto:

**Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

**Výšku zástavby lze připustit maximálně 16,0 m nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu při splnění podmínky *neumísťovat výškově nepřiměřené stavby (nové nežádoucí dominanty) na místech, kde by se nevhodně pohledově uplatňovaly a narušily tak krajinný ráz. Negativní vlivy areálů eliminovat výsadbou pásu izolační zeleně po obvodu.***

Záznamy z dohodovacích jednání ze dne 29. 9. 2015 a 6. 10. 2015 jsou uloženy v dokladové části územního plánu.

**2. p. Ilona Škopková, kpt. Jaroše 3, České Budějovice**

doručeno dne 15. 6. 2015

Text námítky

Vážení,

v otevřené lhůtě v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tímto v rámci řízení o územním plánu Plav v katastrálním území Plav podávám námítku proti návrhu územního plánu tak, jak byl projednán na veřejném projednání dne 8. 6. 2015 na Obecním úřadu Plav, takto:

- jsem majitelkou všech pozemků určených pro farmový chov zvěře v lokalitě A stávající územně plánovací dokumentace, kdy
- nynějším návrhem (tam jako lokalita K12) je navrhováno zmenšení lokality A o západní část plochy v nadregionálním biokoridoru NBK 117 (vložené LBC, které je součástí NBK), kdy
- v současné době je celá lokalita A oplocena v souladu s rozhodnutím o umístění stavby značky SU/3641/2009 Ni, před jejímž vydáním bylo mimo jiné úplně vyhověno všem požadavkům na zachování funkce tohoto území jako významného prvku.

Nesouhlasím s žádnou změnou územně plánovací dokumentace, která by se týkala jakéhokoliv z mých pozemků, nyní určených k faremnímu chovu zvěře, zejména pak se žádným zmenšením ploch určených k faremnímu chovu zvěře oproti nyní platnému stavu stávající územně plánovací dokumentace.

Odůvodnění:

Navrhované zmenšení plochy pouze na lokalitu K 12 znamená faktické zrušení možnosti chovu dančí zvěře na mých pozemcích, neboť navrhované zbytkové území je pouze travnatým lučním pozemkem, bez porostu a permanentně osluněným. Lesní část navržená k vyloučení je naopak imanentní a nezbytnou součástí životního prostoru pro chovanou zvěř, kdy jde o jedinou část, která svým terénním zářezem a bohatou vzrostlou vegetací umožní zvěři nezbytné závětrí a stín. Migrace zvěře z volné přírody do velikosti zajíce polního není stávajícím oplocením nijak omezena, a to jak suchou, tak mokrou cestou.

Zároveň vlastním stavební pozemky bezprostředně navazující na pozemky navržené k vyloučení a plynulá návaznost těchto pozemků na pozemky farmového chovu je pro mě zcela zásadní. Mimo to nemám, nikdy jsem neměla a nebudu mít zájem na chovu zvěře na menších pozemcích, než je uvedeno v nyní platné územně plánovací dokumentaci a na případně zmenšených pozemcích proto realizovat nebudu.



Současně před vlastním vyřízením této námítky v rámci předvídatelnosti případných škod uvádím, že na studie a administrativní náklady spojené s přípravou území pro farmový chov zvířete spolu s oplocením pozemků a ostatními dosavadními úpravami pozemků tak, aby na něm mohla být zvířata chována, byly mnou vynaloženy finanční prostředky v řádech milionů Kč. Případnou realizací navrhovaných změn by došlo k snížení hodnoty mých pozemků taktéž v řádech milionů Kč. Veškeré eventuální mi vzniklé škody budu uplatňovat.

Zdvořile žádám kladné vyřízení této mé námítky a o ponechání veškerých mých pozemků lokality A beze změn.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha K12 se způsobem využití *Plochy smíšené nezastavěného území – farmový chov (NST)*, která byla do návrhu územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) pro společné jednání převzata ze změny č. 2 územního plánu obce Plav (dále jen „změna č. 2 ÚPO“) z 12/2008, byla v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zmenšena o západní část, která je dle následně v 9/2011 vydaných Zásad územního rozvoje Jč. kraje (dále jen „ZÚR“) součástí územního systému ekologické stability – nadregionálního biokoridoru NBK Červené blato-K118 NBK 003 (169). Toto zmenšení je v souladu s **§ 54 stavebního zákona, který stanovuje, že obec je povinna uvést do souladu územní plán s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje. Do té doby nelze rozhodovat podle těch částí územního plánu, které jsou se ZÚR v rozporu.**

V r. 2008, tzn. v době vydání změny č. 2 ÚPO, byla část této plochy dotčena lokálním biocentrem LBC 77. Proto bylo v kapitole e) výrokové části opatření obecné povahy, kterým byla změna č. 2 ÚPO vydána, stanoveno: „Toto vymezené lokální biocentrum bude oploceno pro farmový chov v části a způsobem, dohodnutým s příslušným dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny a ochrany lesa. Biocentrum bude funkční i po této úpravě.“

V ZÚR z r. 2011, a to i ve znění pozdějších aktualizací, se jedná o součást nadregionálního biokoridoru, který byl v souladu s § 54 stavebního zákon převzat do návrhu územního plánu. Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití je zároveň v kapitole F. výrokové části územního plánu stanoveno, že v podmínkách využití má přednost překryvná funkce územního systému ekologické stability.

Jak vyplývá z výše uvedených skutečností, již od nabytí účinnosti ZÚR (7. 11. 2011) nelze rozhodovat podle změny č. 2 ÚPO v částech, které jsou v rozporu se ZÚR. Územní plán musí respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci, nicméně neznamená to, že vydáním územního plánu přestává platit územní rozhodnutí uvedené v námítce. Pouze nelze, a to již od vydání ZÚR, povolit v části území dotčeném nadregionálním biokoridorem, další činnosti vyžadující jakékoliv další správní rozhodnutí, které by byly v rozporu s režimem tohoto nadregionálního prvku územního systému ekologické stability. Po dohodě s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny lze souhlasit pouze s rozšířením plochy K12 v malém severozápadním cípu na část pozemku parc. č. 104/2.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 29. 9. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

### 3. Vodohospodářské stavby, spol. s r. o., Litvínovická 4, České Budějovice

doručeno dne 12. 6. 2015

Text námítky

Věc: Námítka k návrhu územního plánu Plav v k.ú. Plav

Jako vlastník pozemků parc. č. 92/1, 90/3 a 90/4 v k.ú. Plav uplatňuji v souladu s § 52 stavebního zákona tuto námítku k návrhu změny územního plánu obce Plav, okr. České Budějovice (dále jen změna ÚP):

Požaduji opětovně začlenit do řešení návrhu ÚP plochu s výše uvedenými pozemky, která byla v návrhu pro společné jednání označena indexem Z 13. V návrhu pro společné jednání bylo území s pozemky navrženo takto: v části B navrženo zastavitelné území, v části ZO zeleň ochranná, v části ZS zeleň soukromá, v části OS občanské vybavení,

sport a tělovýchova. Plocha určená pro výstavbu zaujímala cca 25% předmětného území, plocha pro soukromé využití obyvatel obce cca 50% rozsahu. Jedná se o frekventované území v prostoru mezi stávající zástavbou a centrem volnočasových aktivit na pravém břehu řeky Malše. Jedná se tedy o významnou část obce s významným potenciálem využití – s ohledem na omezené možnosti obce, jejíž katastr se nachází podél vodního toku a je prostorově jednoznačně vymezen přírodními mantinely.

Návrh změny ÚP tuto lokalitu potlačuje a stanovuje pravidla využití, odlišná od návrhu ÚP pro společné jednání a neumožňuje využití potenciálu daného území.

Dotčené území s výše uvedenými pozemky se nachází v intravilánu obce, přirozeně tvoří ve východní části (v blízkosti lávky přes Malši) plochu předurčenou ke sportovním a rekreačním aktivitám. Navazuje na stávající sportovní areál situovaný na pravém břehu řeky Malše (hokejbalové, nohejbalové hřiště a hřiště pro plážový volejbal), který je při povodňových stavech pravidelně zatápen a poškozován. Levobřežní prostor je výškově situován o min. cca 1,50 m výše, riziko poškození průchodem povodňových vod je minimální. V západní části území (podél komunikace České Budějovice – Římov) a v části území podél stávajících zahrad RD (jižní část pozemku) požadujeme využít pro individuální zástavbu RD, tím dojde k logickému propojení stávající zástavby v oblasti „Kopanina“ a zástavby v prostoru mezi autobusovou zastávkou a odbočkou do obce Plav. Lokalita se kompletně nachází mimo aktivní zónu záplavového území stanovenou KÚ Jč kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví, čj. KUJCK 12603/2009 OZZL/4 Wo ze dne 15. 6. 2009. V době mezi stanovením záplavového území a dnešním stavem došlo k několika zásadním protipovodňovým úpravám toku:

V roce 2014 byla provedena zásadní prohrábka koryta řeky Malše a odstranění nánosů a náletových dřevin z prostoru bermy v úseku od jezu k soutoku s Mlýnským náhonem (obnoven profil upraveného – zadlážděného koryta).

V roce 2012 až 2013 byla realizována stavba Obnova odstavného ramene a revitalizace pravobřežní inundace (Malše ř. km 9,6 až 10,0) s pozitivním dopadem na odtokové poměry povodňových vod z intravilánu obce Plav a tím plnohodnotné využití mostního objektu přes koryto Mlýnského náhonu, tato skutečnost se potvrdila při průchodu povodňových vod v červnu 2013.

Po povodni v roce 2002 byl opraven hlavní most přes Malši a kompletně proveden nový dvoupolový mostní objekt přes Mlýnský náhon, touto stavbou došlo k výraznému zkapacitnění odtokových mostních otvorů a tím umožněn odtok povodňových vod z prostoru obce Plav.

V roce 2003 byl odbornou firmou VH-TRES s.r.o. proveden hydrotechnický posudek uvedené lokality vč. posouzení mostních otvorů na toku řeky Malše v obci Plav. S ohledem na provedení dalších protipovodňových opatření v následujícím období lze uvedené hydrotechnické posouzení aktualizovat, přičemž vyhodnocení všech opatření lze očekávat pozitivní.

V rámci komplexního vyřešení dané lokality jsem coby vlastník uvedených pozemků společně s Obcí Plav připraven aktivně řešit vzájemné vazby a souvislosti:

- majetkoprávní vztahy na částech pozemků, na kterých jsou v současné době stavby ve vlastnictví obce (kanalizační řad, zpevněný chodník k lávce přes řeku Malši),
- zachování propojení pro pěší od lávky k autobusové zastávce (tj. i požadavek zpracovatele ÚP),
- komunikační vyřešení předmětné lokality v patě svahu pro zpřístupnění stávajících zahrad starousedlíků a objektů určených k rekreaci (dtto požadavek zpracovatele ÚP),
- zachovat podél řeky Malše souvislý zelený pás v šířce 8 m od břehové čáry pro umožnění výkonu správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí),
- podílet se na případném hledání vhodné kombinace umístění jednotlivých volnočasových aktivit na obou březích řeky Malše s ohledem na riziko poškození průchodem povodně, které nejsou ohroženy povodňovými průtoky (např. lanový park, drobné vodní plochy apod.).

Scelení daného území do plochy s jedním účelem využití má za následek komplexní blokaci výše popsaných vzájemných rozvojových aktivit budoucích soukromých majitelů pozemků a Obce Plav. Scelení dále velmi pravděpodobně znemožní či do významné míry omezí možnost úpravy vzájemných vztahů majitelů pozemků v dané lokalitě v souladu s výše popsanými potřebami.

Žádáme ve smyslu výše uvedeného o stanovení podmínek, za nichž je možno realizovat výstavbu v rozsahu dle původního návrhu ÚP pro společné jednání. Do dalších stupňů projektových příprav pro budoucí výstavbu budou navržena taková technická řešení, která nebudou bránit rozlivu vody a umožní její bezproblémový odliv (např. tzv. průtočné domy, objekty založené na pilotách apod.).

Předem děkuji za kladné vyřízení námítky.

Rozhodnutí

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Námítce nelze vyhovět s ohledem na stanovené záplavové území Malše ze dne 15. 6. 2009 č.j.: KUJCK12603/2009 OZZL/4 Wo a v souladu se závěrem dohodovacího jednání, které se uskutečnilo u pořizovatele dne 29. 5. 2015 s dotčeným orgánem na úseku vodního hospodářství za účasti projektanta územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) a p. starostky jako pověřené zastupitelky pro spolupráci.

Zastavitelná plocha Z13 byla v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zmenšena oproti návrhu pro společné jednání na malou jihozápadní část mimo stanovené záplavové území řeky Malše, a to v souladu s požadavkem ze stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, odd. vodního hospodářství, jako příslušného dotčeného orgánu.

Dopad již zrealizovaných protipovodňových opatření uvedených v námítce je nutné posoudit příslušným dotčeným orgánem ve spolupráci se správcem toku v rámci přehodnocení, případně stanovení nového záplavového území. Teprve následně po tomto přehodnocení lze podat na obec návrh na pořízení změny územního plánu, a pokud zastupitelstvo obce rozhodne kladně o tomto návrhu na pořízení, zahájit proces pořízení změny územního plánu k prověření požadavku na zvětšení zastavitelné plochy dle námítky.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 29. 9. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

**4. p. Martin Berka, Plav 2, resp. na základě plné moci Ing. arch. Václav Čada, Plav 99**  
doručeno dne 17. 6. 2015

Text námítky

Jako zástupce jednoho z majitelů pozemků v řešeném ÚP Plav jsem oprávněn konstatovat:

Pozemek č. parc. 1154/4 – majitel Berka Martin, Plav 2, lokalita označená v ÚP jako Z06, navrhovaná jako pozemky pro bydlení. Tak, jak je navržena, zahrnuje i nevyužitelné části pozemku při místní komunikaci na Heřmaň – přeložené vedení vody, současně vedené sítě – voda, telefon pro místního občana a spodní část pozemku – cíp nad Domovem seniorů je odstřižen úplně. Původní, v současné době platný ÚP využívá uvedený pozemek celý, tj. včetně onoho cípu.

Vzhledem k tomu, že nový ÚP počítá s obsluhou území – úpravou místní komunikace do platných parametrů, zdá se logické, že pro tuto úpravu bude potřebovat v budoucnu pozemek. Dojde tedy k rozšíření komunikace na pozemek pana Berky – na protější straně jsou domy až u komunikace. Proto navrhuje: oddělit od pozemku 1154/4 potřebný pruh pozemku v majetku p. Berky jako nezastavitelnou rezervu pro obec pod samostatným parcelním číslem, začlenit do nového ÚP cíp pozemku 1154/4 jako v současném ÚP a kompenzovat odnětí část pozemku Z06 z obecního pozemku Z16 a tuto část zařadit do území pro bydlení.

Pro obec i majitele pozemku to určitě bude přijatelné řešení. Navrhované řešení jsem ochoten osobně předložit orgánům JČKÚ k posouzení a zajistit všechny potřebné geodetické práce, které nabízí hradit majitel pozemku č. parc. 1154/4 pan Berka.

Pro orientaci příkládám skutečné zaměření pozemku pana Berky, včetně známých i neznámých tras vedení sítí.

Děkuji a jsem s pozdravem Václav Čada, ing. arch., Plav 99, 370 07 České Budějovice, osoba s plnou mocí zastupovat majitele pozemku.

Rozhodnutí

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Námitce nelze vyhovět v souladu se závěrem dohodovacího jednání, které se uskutečnilo u pořizovatele dne 29. 5. 2015 s p. starostkou jako pověřenou zastupitelkou pro spolupráci za účasti projektanta územního plánu Plav (dále jen „územní plán“), a to vzhledem k tomu, že umístění objektu v ploše Z16 se způsobem využití *Plochy občanského využití (OV)* je velmi omezeno venkovním vedením VN a jeho ochranným pásmem, které se nachází v cca jižní polovině plochy. Obec má zájem zde realizovat občanskou vybavenost pro zlepšení komfortu bydlení obyvatel obce.

Lze pouze zmenšit plochu s navrženým způsobem využití *Plochy veřejných prostranství (PV)* tak, aby zahrnovala trasu přeloženého vodovodu a jeho ochranné pásmo podél komunikace. To znamená, že severozápadní hranice zastavitelných ploch Z05 se způsobem využití *Plochy bydlení (B)* a Z16 se způsobem využití *Plochy občanského vybavení (OV)* je rozšířena k hranici ochranného pásma vodovodu, přičemž toto řešení znamená ponechání celkového veřejného prostoru s obslužnou komunikací v šířce min. 10 m.

Případné majetkové vypořádání za část pozemku parc. č. 1154/4 v ploše se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství (PV)*, v které je vedena stávající veřejná technická infrastruktura, nemůže být předmětem řešení územně plánovací dokumentace.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 29. 9. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

## 5. p. Radomíra Pilbauerová, Plav 10

doručeno dne 29. 5. 2015

Text námítky

Věc: Námitka k návrhu územního plánu Plav

Jako vlastník pozemku parc. č. 802/18 v katastrálním území Plav – viz příložené LV 417, uplatňuji tímto dopisem v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námitku k návrhu územního plánu Plav (dále jen ÚP):

Pozemek parc. č. 802/18 je dle návrhu ÚP součástí nezastavěného území se způsobem využití *Plochy zemědělské trvalý travní porost NZt*, kde jako podmíněně přípustné využití mimo jiné možné umístit přístřešek pro úkryt dobytka do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Mám zájem pozemek využívat jako pastvinu pro koně, včetně potřebného zázemí, a to především objektu pro jeho ustájení s půdorysnou plochou cca 150 m<sup>2</sup>. Vlastní pastva koní by probíhala na východní větší části pozemku, která je velmi limitována nadzemními elektrickými vedeními VN a jejich ochranným pásmem. Potřebné zázemí včetně objektu pro ustájení by bylo vhodné umístit do západní části pozemku od hranice ochranného pásma VN.

Z tohoto důvodu požaduji změnu způsobu využití západní části pozemku (viz příloha č. 2) tak, aby bylo možné objekt pro ustájení koní o půdorysné ploše cca 150 m<sup>2</sup> zde realizovat.

Rozhodnutí

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Námitce nelze vyhovět v souladu se závěrem dohodovacího jednání, které se uskutečnilo u pořizovatele dne 29. 5. 2015 s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu za účasti p. starostky jako pověřené zastupitelky pro spolupráci a projektanta územního plánu Plav (dále jen „územní plán“), a to vzhledem k tomu, že v územním plánu je v nezastavěném území se způsobem využití *Plochy zemědělské – trvalý travní porost (NZt)* podmíněně přípustné umístit jednoduché stavby pro uskladnění krmiva a nezbytného zázemí vybavení pro lesní a zemědělskou výrobu nebo přístřešky pro úkryt dobytka, a to do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, což je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu v nezastavěném území s hlavním využitím pro intenzivní i extenzivní hospodaření zcela dostačující. Umístění stavby se zastavěnou plochou cca 150 m<sup>2</sup> by vyžadovalo vymezení nové zastavitelné plochy se způsobem využití *Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)*. V územním plánu je předpokládán rozvoj především kvalitního bydlení s odpovídajícím občanským vybavením a rozvoj rekreačních aktivit s ohledem na polohu obce v blízkosti krajského města a rekreační a krajinný

potenciál řeky Malše. Proto je možnost rozvoje zemědělské výroby se stavbami pro zemědělství navržena pouze v ploše stávajícího zemědělského areálu. Záznam z dohodovacího jednání ze dne 29. 9. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

#### 6. MUDr. Ivona Králová, Plav 108

doručeno dne 10. 6. 2015

Text námítky

Věc: Námitka proti návrhu územního plánu Plav v katastrálním území Plav

Jako vlastník pozemku parcelní č. 31/33 zapsaného na listu vlastnictví č. 269 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice pro obec a k. ú. Plav, tímto podávám námitku proti návrhu územního plánu Plav, konkrétně proti navržené pěší trase vedoucí přes výše uvedený pozemek. Pozemek je oplocen a spolu se sousedním pozemkem p. č. 31/28 tvoří jeden funkční celek, který slouží jako zahrada osázená ovocnými stromy. K oplocení pozemku p. č. 31/33 dala obec Plav souhlas již r. 2002 včetně výstavby vjezdové brány, která pozemek p. č. 31/33 odděluje od pozemku p. č. 31/58. Dle návrhu územního plánu nemá tato pěší trasa sloužit ani jako turistická trasa ani jako cyklostezka, není tedy dle mého názoru žádný veřejný zájem, pro který by měla tato pěší trasa vést přes můj pozemek.

Tato námitka je sepsána ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení k podání na Obec Plav, jedno vyhotovení k podání na Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování. Přiloženy jsou kopie z mapy návrhu územního plánu Plav s vyznačením pěší trasy, které se tato námitka týká.

Děkuji za zvážení námítky a jsem s pozdravem.

Rozhodnutí

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění

Požadavku na zrušení pěší trasy přes pozemek parc. č. 31/33 lze po prověření na místě samém dne 6. 10. 2015 za účasti obce, projektanta a pořizovatele územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) vyhovět, a to s ohledem na již stávající oplocení. Zároveň z důvodu nemožnosti propojení na stávající cestu s parc. č. 31/58 v územním plánu **je zrušena i zbývající část této pěší trasy přes pozemek parc. č. 31/7**. To znamená, že v územním plánu část plochy se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství (PV)* s vyznačenou pěší trasou na pozemcích parc. č. 31/1 a 31/33 začleněna do stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy bydlení (B)*.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 6. 10. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

#### 7. p. Jiří Hošek, K. Štěcha 9, České Budějovice

doručeno dne 10. 6. 2015

Text námítky

Vyjádření vlastníků poz. č. 48/9 ost. plocha k. ú. Plav (celkem 16 osob) k územnímu řízení Žádáme zpracovatele o provedení změny u poz. č. 48/9 k. ú. Plav v tom smyslu, že nesouhlasíme s provedením veřejné cesty pro pěší na tomto pozemku, neboť se jedná o soukromé vlastnictví. Nemáme námitek proti zachování stávajícího stavu, tzn. užívání na vlastní riziko cizího pozemku.

Rozhodnutí

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění

Požadavku na zrušení plochy se způsobem využití *Plochy veřejných prostranství (VP)* s vyznačenou pěší trasou na pozemku parc. č. 48/9 lze po prověření na místě samém dne 6. 10. 2015 za účasti obce, projektanta a pořizovatele územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) vyhovět tak, že **je zrušena tato samostatně vymezená plocha** a je zahrnuta do stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci (RI)* s tím, že zde zůstala v územním plánu graficky znázorněna pěší trasa přes tento způsob využití pro zachování stávající prostupnosti krajiny pro pěší

průchod územím podél řeky, která je významným rekreačním a krajinným potenciálem území v širších vazbách.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 6. 10. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

**8. p. Marie Špulková, Straňany 33; p. Jitka Skořepová, Plav 119; p. Jiřina Mešejdová, Plzeňská 48, České Budějovice; Ing. Ludvík Říha, Plav 16; p. Ondřej Mrkvan a p. Alena Mrkvanová, Rudolfovská 4, České Budějovice; p. František Šimánek a p. Marie Šimánková, Doudleby 59**

doručeno dne 1. 6. 2015

Text námítky

Věc: Zařazení pozemků do nového ÚPO Plav

Vážení,

Obracíme se na Vás s návrhem na zařazení našich pozemků do nového územního plánu obce Plav podle ustanovení § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Jsme vlastníci níže uvedených pozemků v katastrálním území obce Plav, které nejsou v návrhu nového ÚPO Plav zahrnuty jako pozemky určené k zástavbě.

Jedná se o tyto pozemky s uvedením vlastníků.

parcelní číslo 109/1 – Špulková Marie, Straňany 33, Doudleby 370 07,

parcelní číslo 109/2 – Skořepová Jitka, Plav 119, Plav 370 07,

parcelní číslo 109/3 – Mešejdová Jiřina, Plzeňská 2166/48, České Budějovice 370 04,

parcelní číslo 109/4 – Říha Ludvík Ing., Plav 16, Plav 370 07,

parcelní číslo 109/5 – Mrkvan Ondřej a Mrkvanová Alena, Rudolfovská 1817/4, České Budějovice 370 01.

parcelní číslo 109/6 – Šimánek František a Šimánková Marie, Doudleby 59, Doudleby 370 07.

Přes větší část uvedených pozemků v současné době prochází elektrické vedení a v roce 2012 byla na pozemku p. č. 109/5 vybudována transformační stanice k zásobování nově budovaných rodinných domů elektrickou energií. Při jednání s energetickou společností E.ON ohledně transformační stanice bylo potvrzeno, že se v místě počítá s budoucím rozvojem bydlení a oblast může být bez problémů elektrickou energií zásobena. V současnosti jsou výše uvedené pozemky využívány jako trvalý travní porost a jsou dobře přístupné z obecního pozemku p. č. 111/6, kdy se jedná o ostatní plochu se způsobem využití jako ostatní komunikace.

S přihlédnutím k záplavovému území, jež v minulosti činilo nemalé problémy celé obci, se domníváme, že dotčené pozemky jsou ideálním místem k budoucímu rozvoji obce. V nedalekých Českých Budějovicích už prakticky nejsou žádné volné stavební pozemky a v okolních obcích se ceny takových pozemků pohybují v astronomických částkách. Vzhledem k tomu je velice pravděpodobné, že pokud dojde ke schválení navrhované změny územního plánu obce a k rozvoji dotčené oblasti, přivede možnost vybudování vlastního bydlení do obce Plav mnoho nových perspektivních občanů.

Předem děkujeme za posouzení našeho návrhu a jsme s pozdravem.

Rozhodnutí

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Námítce nelze vyhovět, resp. v části je nadbytečná. Severovýchodní polovina pozemku parc. č. 109/1 a podstatné části pozemků parc. č. 109/2, 109/3 jsou v územním plánu Plav (dále jen „územní plán“) součástí zastavitelné plochy Z01 se způsobem využití *Plochy bydlení (B)*, části pozemků parc. č. 109/2 a 109/3 při východní hranici v pásu podél lesa jsou součástí plochy se způsobem využití *Plochy bydlení - zeleň soukromá (BZ)*.

Požadovanému rozšíření zastavitelné plochy Z01 jižním směrem nelze v souladu se závěrem dohodovacího jednání, které se uskutečnilo u pořizovatele dne 29. 5. 2015 s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu za účasti p. starostky jako pověřené zastupitelky pro spolupráci a projektanta územního plánu. V územním plánu je v současné době vymezeno celkem 9,35 ha pro nové plochy bydlení, z toho 3,5 ha je zcela nově vymezeno, zbytek byl převzat z rozvojových ploch vymezených v územním plánu obce, které jsou dosud nenaplněny. Návrh územního plánu pro veřejné

projednání byl upraven oproti návrhu územního plánu pro společné jednání (předchozí fáze) ve smyslu zmenšení některých zastavitelných ploch do hranic vymezených v původním územním plánu obce Plav ve znění jeho změn 1 až 4, některé nově navržené plochy pro bydlení musely být na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu úplně vyjmuty.

Vymezení těchto ploch znamená předpokládaný nárůst o cca 180 rodinných domů s 540 obyvateli. To i s ohledem na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a občanské vybavení je více než dostačující. Nelze tedy prokázat potřebu vymezení dalších nových zastavitelných ploch pro splnění § 55 odst. (4) stavebního zákona.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 29. 9. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

## **9. Ing. Pavlína Brennerová, Urbinská 141, Český Krumlov**

doručeno dne 8. 6. 2015

Text námítky

Věc: Námitka vlastníka pozemku k návrhu územního plánu Plav

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 35/6 v k. ú. Plav, obec Plav, zapsaného na LV č. 475, uplatňuji dle § 52 odst. 3 stavebního zákona tuto námitku k návrhu územního plánu Plav, který byl veřejně projednán dne 08. 06. 2015 na Obecním úřadě Plav.

V návrhu územního plánu nesouhlasím s nezařazením celé plochy pozemku parc. č. 35/6 o výměře 3 239 m<sup>2</sup> do zastavitelné plochy Z05 se způsobem využití pro bydlení tak, aby celá výměra pozemku byla v zastavitelné ploše.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 35/6 se nachází v těsné blízkosti již dříve i nově stavěných rodinných domů. V návrhu územního plánu Plav byla vytvořena nová zastavitelná plocha Z05, těsně navazující na plochu zastavěnou rodinnými domy. Do této zastavitelné plochy Z05 byla zahrnuta pouze malá část pozemku parc. č. 35/6, nad kterou se navíc nachází elektrické vedení. Nezařazením větší (přp. celé plochy) pozemku parc. č. 35/6 nám bude znemožněna stavba rodinného domu, přestože pozemek těsně hraničí s plochou využívanou dříve i dne k bytové výstavbě. Tento požadavek není v rozporu s odůvodněním územního plánu Plav, neovlivňuje koridor technické infrastruktury a ani širší vztahy.

Rozhodnutí

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Námitce s požadavkem na začlenění celého pozemku parc. č. 35/6 do zastavitelné plochy Z05 se způsobem využití *Plochy bydlení (B)* nelze v souladu se závěrem dohodovacího jednání, které se uskutečnilo u pořizovatele dne 29. 5. 2015 s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu za účasti p. starostky jako pověřené zastupitelky pro spolupráci a projektanta územního plánu Plav (dále jen „územní plán“), vyhovět. Vlastník uplatnil tento požadavek již jako připomínku k návrhu územního plánu pro společné jednání. Připomínce vyhověno nebylo a důvody tohoto nevyhovění trvají i nadále.

V územním plánu je v současné době vymezeno celkem 9,35 ha pro nové plochy bydlení, z toho 3,5 ha je zcela nově vymezeno, zbytek byl převzat z rozvojových ploch vymezených v územním plánu obce, které jsou dosud nenaplněny. Návrh územního plánu pro veřejné projednání byl upraven oproti návrhu územního plánu pro společné jednání (předchozí fáze) ve smyslu zmenšení některých zastavitelných ploch do hranic vymezených v původním územním plánu obce Plav, některé nově navržené plochy pro bydlení musely být na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu úplně vyjmuty.

Vymezení těchto ploch znamená předpokládaný nárůst o cca 180 rodinných domů s 540 obyvateli. To i s ohledem na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a občanské vybavení je více než dostačující. Nelze tedy prokázat potřebu vymezení dalších nových zastavitelných ploch pro splnění § 55 odst. (4) stavebního zákona.

Rovněž obec prostřednictvím určené zastupitelky má nadále zájem na ponechání volného prostoru naproti domu Centrum seniorů, jako problém se jeví dle obce i nedostačující úzký profil obslužné komunikace.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 29. 9. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

## **10. Společnost ČEPRO, a. s., Dělnická 12, Praha 7**

doručeno dne 8. 6. 2015

Text námítky

Věc: Veřejné projednání návrhu územního plánu Plav – připomínky a námítky vlastníka a správce technické infrastruktury

V severozápadní části řešeného území prochází katodově chráněná trasa produktovodu s jejím ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 161/2013 Sb. a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Zákonem č. 161/2013 Sb. jsou v Čl. II potvrzována ochranná pásma vzniklá podle nařízení vlády č. 29/1959 Sb., která trvají po nabytí účinnosti tohoto zákona, včetně oprávnění, která se k nim váží. Informativní zakres našeho zařízení přikládáme v příloze tohoto dopisu.

K výše uvedenému návrhu předkládá ČEPRO, a.s., následující připomínky:

1. V textové části návrhu územního plánu není informace o produktovodu a o jeho ochranném pásmu v šířce 300 m po obou stranách od osy potrubí a o konkrétních omezeních a opatřeních, která jsou v nich stanovena. Tyto informace jsme předali všem úřadům v rámci aktualizace ÚAP v roce 2014 podle stavebního zákona. Z tohoto důvodu žádáme o doplnění textové části odůvodnění o tyto informace.
2. V severozápadním cípu k. ú. Plav je v návrhu, proti platnému ÚP, navrhováno rozšíření stabilizované plochy bydlení označené B (v platném ÚP označené CH) o pozemek p. č. 394/57 v k. ú. Plav a zároveň byla v textové části návrhu vypuštěna podmínka nutnosti respektování produktovodu a jeho ochranného pásma podle nařízení vlády č. 29/1959 Sb. a dále vypuštěna nutnost projednávání všech plánovaných staveb a činností v OP produktovodu se společností ČEPRO, a. s. Návrh bydlení na ploše B nerespektuje OP produktovodu a je v rozporu se zákonem č. 161/2013 Sb., kde je zakázáno do bezpečnostní vzdálenosti 100 m od produktovodu provádět souvislou zástavbu obce. Ve zcela výjimečných případech může společnost ČEPRO, a.s., po individuálním posouzení jednotlivých případů, dát souhlas s umístěním stavby pro bydlení ve vzdálenosti 50 m až 100 m od trasy produktovodu. Stavby pod 50 m hranicí jsou z hlediska bezpečnosti osob a ochrany majetku zcela vyloučeny. Z tohoto důvodu se s návrhem ÚP v této lokalitě zásadně nesouhlasíme a žádáme o:
  - vyřazení části plochy B (pro bydlení, tj. včetně p. č. 394/57 v k. ú. Plav) ve vzdálenosti do 50 m od produktovodu z územního plánu Plav,
  - část plochy B musí být v rozmezí vzdálenosti 50 m až 100 m od produktovodu barevně odlišena a v legendě koordinačního výkresu a v textové části návrhu popsána jako plocha bydlení, která je podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností od společnosti ČEPRO, a. s.,
  - plocha B bude v rozmezí vzdálenosti 100m až 300 m od produktovodu barevně označena ve výkresové části podle návrhu (tzn. červeně) a v textové části odůvodnění a v legendě koordinačního výkresu musí být popsána plocha, kde je u staveb a činností nutno respektovat trasu produktovodu a její ochranné pásmo podle zákona č. 161/2013 Sb. a podle ČSN 65 0204 a budou předem se společností ČEPRO, a. s., projednány.
3. V textové části návrhu na str. 24 v čl. „Pro všechny úlohy s rozdílným způsobem využití platí:“ je uvedeno, že budou respektována ochranná pásma veškerých sítí včetně sítí technické infrastruktury a přitom tomu tak podle bodu 2. Tohoto dopisu není. Je tedy patrný rozpor mezi textovou a výkresovou částí návrhu ÚP. Žádáme proto o jeho odstranění, které je žádáno a navrženo ve výše uvedeném bodě 2.

Opět připomínáme, že všechny stavby a činnosti situované do ochranného pásma produktovodu musí být v rámci projekční přípravy projednány s naší společností ČEPRO, a. s., která kromě dozorové činnosti v tomto pásmu je také účastníkem územního, stavebního a kolaudačního řízení.



Rozhodnutí

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění

Námitce lze vyhovět v souladu se závěrem dohodovacího jednání, které se uskutečnilo u pořizovatele dne 6. 1. 0. 2015 se zástupci společnosti ČEPRO, a. s. za účasti p. starostky jako pověřené zastupitelky pro spolupráci a projektanta územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) takto:

- Pozemky parc. č. 394/56, 394/57 a 395/58 v severozápadním cípu stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy bydlení (B)*, která sousedí na jihozápadě se správním územím obce Kamenný Újezd a na západě se správním územím obce Včelná, byly z této plochy vyjmuty a začleněny do nové stabilizované plochy se způsobem využití ***Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ)*** (pozn.: Na základě vyhovění námitce uplatněné k opakovanému veřejnému projednání ve vydaném územním plánu je plocha s uvedenými pozemky vrácena do způsobu využití *Plochy Bydlení (B)* s podmínkou schválení jednotlivých staveb společností ČEPRO, a.s. – viz kap. N.2 níže v textu.).
- Rovněž část této plochy **ve vzdálenosti do 50 m od produktovodu** byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vyčleněna z *Plochy bydlení (B)* a začleněna do stabilizované plochy se způsobem využití ***Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ)*** s upřesňující podmínkou, že **stávající objekty pro bydlení je přípustné rekonstruovat ve stávajícím půdorysu a objemu stavby bez možnosti jakýkoliv přístaveb a nástaveb** (pozn.: Tato podmínka je na základě vyhovění námitce uplatněné k opakovanému veřejnému projednání ve vydaném územním plánu změněna, resp. upravena shodně s podmínkou původně pro rozmezí 50 m až 100 m – viz kap. N.2 níže v textu.).
- V části této stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy bydlení (B)* **v rozmezí vzdálenosti 50 m až 100 m** od produktovodu byla v kapitole I. F. textové části návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání stanovena podmínka, že **výstavba je podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a.s.** (pozn.: Tato podmínka je na základě vyhovění námitce uplatněné k opakovanému veřejnému projednání ve vydaném územním plánu změněna, resp. rozšířena na vzdálenost 100 m od produktovodu – viz kap. N.2 níže v textu.).
- Ve zbývající části této plochy se způsobem využití *Plochy bydlení (B)* **v rozmezí vzdálenosti 100 m až 300 m** je v kapitole F. výrokové části územního plánu stanovena podmínka, že **u staveb a činností je nutné respektovat trasu produktovodu a její ochranné pásmo podle zákona č. 161/2013 Sb., resp. podle zákona č. 189/1999 Sb., v platném znění, a podle ČSN 65 02 04 a projednat v předstihu se společností ČEPRO, a.s.**
- v kapitole F. výrokové části územního plánu v podkapitole „Pro všechny plochy s rozdílným využitím platí:“ je v první odrážce doplněn text takto: ***Respektována budou ochranná a bezpečnostní pásma veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí, včetně ochranného a bezpečnostního pásma produktovodu, objektů dopravní a technické infrastruktury, veškeré limity.***
- V koordinačním výkrese návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byla (a je i ve vydaném územním plánu) **doplněna trasa produktovodu; dále byly v rámci ochranného pásma produktovodu vyznačeny bezpečnostní vzdálenosti 50 m a rozmezí vzdálenosti 50 m až 100 m od produktovodu, rozmezí vzdálenosti 100 m až 300 m v rámci ochranného pásma produktovodu.** Tato bezpečnostní pásma byla v legendě popsána obdobně jako v textové zprávě návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání (pozn.: Vzdálenost 50 m a rozmezí vzdálenosti 50 m až 100 m bylo na základě vyhovění námitce uplatněné k opakovanému veřejnému projednání ve vydaném územním plánu sloučeno na vyznačenou vzdálenost 100 m od produktovodu – viz kap. N.2 níže v textu.).

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 6. 10. 2015 je uložen v dokladové části územního plánu.

## **N.2 Rozhodnutí o námitkách k opakovanému veřejnému projednání o návrhu dle § 53 stavebního zákona**

Námitku uplatnil:

### **1. Ing. Daniel Kurz, Na Chalupy 353, 370 06 Srubec**

doručeno dne 15. 6. 2015

Text námitky:

Věc: Námitka k návrhu územního plánu Plav v rámci opakovaného veřejného projednání  
Jako vlastník pozemků parc. č. 394/60 a 394/57 v katastrálním území Plav – viz příložené LV 349, uplatňuji tímto dopisem námitku k návrhu územního plánu Plav (dále jen ÚP) v rámci opakovaného veřejného projednání, a to v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona k částem řešení v rozsahu úprav původního veřejně projednávaného návrhu ÚP. Podstatná část pozemku parc. č.394/60 a celý pozemek parc. č. 802/18 jsou dle návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nově součástí stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ)* s upřesňující podmínkou, že stávající objekty pro bydlení je přípustné rekonstruovat ve stávajícím půdorysu a objemu stavby bez možnosti jakýkoliv přístaveb a nástaveb.

Do této plochy jsou nově začleněny, protože v původně projednávaném návrhu ÚP byly oba pozemky součástí stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy bydlení (B)* s možností výstavby rodinného domu.

Z textové části návrhu ÚP vyplývá, že výše uvedena změna způsobu využití byla provedena na základě požadavku z námitky společnosti ČEPRO, a.s., a to vzhledem k tomu, že jsou tyto pozemky ve vzdálenosti 50 m od produktovodu. V podstatě v ploše se způsobem využití BZ se v současné době na pozemcích se sousedících východně od mých pozemku nachází již zástavba dvou rodinných domů a na západní straně je dotčena touto vzdáleností do 50 m pouze část, takže lze umístit objekt bydlení mimo ní.

V příloze č. 3 k této námitce dokládám vyjádření společnosti ČEPRO, a.s. z 29. 6. 2000, v kterém doporučuje udělit výjimku z ochranného pásma produktovodu na výstavbu na některých pozemcích, včetně pozemku parc. č. 394/60 za podmínky, že bude podél produktovodu vybudována ochranná železobetonová stěna.

Dále dokládám:

- Protokol z vykonání státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby, zpracovaný Stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice na základě prohlídky dne 3. 3. 2015 na stavbě této ochranné stěny podél produktovodu – příloha č. 4,
- Sdělení stavebního úřadu ze dne 30. 3. 2015 pod zn.: SU/9826/2014 We k provedené prohlídce – příloha č. 5,
- Územní rozhodnutí ze dne 20. 7. 1998 zn.: SÚ-3434/98-KI, kterým bylo umístěno kromě ZTV i 20 samostatně stojících rodinných domů na původních pozemcích parc. č. 394/38 a 394/43 v k. ú. Plav“, když následně oddělené pozemky z těchto dvou uvedených zahrnují i pozemek parc. č. 394/60 – příloha č. 6. Toto územní rozhodnutí dle Sdělení stavebního úřadu ze dne 30. 3. 2015 o vykonané prohlídce neztratilo platnost.

Na základě všech výše doložených příloh si dovoluji požádat o přehodnocení požadavku ČEPRO, a.s, vrátit plochu BZ s mými pozemky parc. č. 394/60 a 394/57 v katastrálním území Plav zpět do stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy bydlení (B)* a stanovit zde shodnou podmínku jako u plochy B ve vzdálenosti v rozmezí vzdálenosti 50 m až 100 m od produktovodu, že výstavba je podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a.s.

Děkuji předem za kladné vyřízení mé námitky.

(Přílohy námitky jsou spolu s originálem námitky uloženy v dokladové části ÚP).

Rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na dohodovacím jednání, které se k uplatněné námitce uskutečnilo dne 20. 10. 2016 u pořizovatele se společností ČEPRO, a.s. za účasti projektanta územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) a p. starostky jako pověřené zastupitelky pro spolupráci, bylo dohodnuto, že na základě příložených dokladů z námitky, které v době prvního veřejného

projednání nebyly společnosti ČEPRO, a.s. známy, lze vyhovět a plochu se způsobem využití *Plochy bydlení – zeleň soukromá (BZ)* i s pozemky parc. č. 394/60 a 394/57 **vrátit do stabilizované plochy se způsobem využití *Plochy bydlení (B)* v rozsahu dle vymezení v návrhu ÚP pro první veřejné projednání, a stanovit zde shodnou podmínku** jako u plochy ve vzdálenosti v rozmezí 50 m až 100 m od produktovodu, tj., že **výstavba je podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a.s.**

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 20. 10. 2016, jehož součástí je předmětná námitka včetně doložených dokladů, je uložen v dokladové části územního plánu.

## O. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

### O.1 Vyhodnocení připomínek k návrhu pro společného jednání dle § 50 stavebního zákona

Připomínky k návrhu územního plánu v rámci zveřejněného společného jednání dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona uplatnili:

#### 1. Ředitelství silnic a dálnic ČR

doručeno dne 11. 12. 2013

Text připomínky

ŘSD ČR, oddělení předinvestiční přípravy zasílá následující připomínky k návrhu územního plánu (dále jen ÚP) obce Plav.

ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady. Zpracovává vyjádření k ÚPD, která jsou podkladem pro stanovisko Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon).

Správním územím obce Plav prochází plánovaná dálnice D3. Na stavbu 0310/II „Hodějovice – Třebonín“ byla zpracována v roce 2005 Dokumentace pro územní rozhodnutí (dále DÚR, Valbek, spol. s r.o.) a v říjnu 2011 nabylo vydané územní rozhodnutí právní moci.

Dle Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích je v tomto úseku již vyhlášeno silniční ochranné pásmo dálnice.

Již k zadání územního plánu obce Plav jsme požadovali vymezení koridoru VPS dálnice pro umístění VPS dálnice D3 v minimální šíři zahrnující nejen stavbu dálnice D3 včetně staveb s její výstavbou souvisejících, ale i její silniční ochranné pásmo. Tento požadavek i nadále zůstává v platnosti. Osou koridoru musí být osa trasy dálnice D3 dle výše uvedené DÚR.

V tomto koridoru nesmí být umístěny nové rozvojové lokality.

Protože nejsou v návrhu ÚP umístěny nové rozvojové lokality v blízkosti budoucí dálnice D3 ani v jeho silničním ochranném pásmu a nejsou navrhována žádná nová dopravní připojení na plánovanou dálnici D3, nemáme k návrhu ÚP Plav z hlediska námi sledovaných záměru dalších připomínek.

Vyhodnocení

Připomínce se vyhovuje.

V kapitole D. výrokové části územního plánu, v podkapitole D.1) *Dopravní infrastruktura* je upraven text název týkající se silnic I. třídy takto:

#### **Dálnice a silnice I. třídy**

Zároveň byl v této kapitole text upraven tak, že je zřejmé, **se jedná o plochu pro dálnici D3, která je vymezena v koordinaci s projektovou dokumentací pro územní rozhodnutí na stavbu „D3 stavba 0310/II Hodějovice – Třebonín“ (projektant Valbek, s.r.o., Liberec) (pravomocné územní rozhodnutí zn.: SU/6738/2007/Bou ze dne 28. 8. 2008).** Dále byl doplněn text týkající se křížení dálnice D3 se silnicí III/15529 dle

**požadavků ze stanoviska krajského úřadu** (stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu je uloženo v dokladové části územního plánu).

V grafické části je ve všech příslušných výkresech upraven rozsah vymezení pro dálnici D3 v **minimální šíři zahrnující nejen stavbu dálnice D3 včetně staveb s její výstavbou souvisejících, ale i její silniční ochranné pásmo. Osou koridoru je osa trasy dálnice D3 dle výše uvedené DÚR.**

## 2. MUDr. Jiří Fiedler PH.D. a MUDr. Lenka Fiedlerová, Plav 152

doručeno 30. 12. 2013

Text připomínky

Připomínky k plochám Z 09 a Z 10 v návrhu plánu UR Plav

Podle § 50 odst. (3) stavebního zákona uplatňujeme připomínky k návrhu územního plánu Plav

1)

Plocha poř. č. Z 09 je nově navržené místo pro bydlení. Rádi bychom diskutovali trojúhelníkovou plochu v horní hranici této plochy (u cesty na Heřmaň).

Tento uvedený pozemek je nově navržen k bydlení. Je prakticky celý v ochranném pásmu koridoru pro zdvojení vodovodu (v plánu jde o úsek mezi VT01 a VT05). V plánu je pro bydlení namalovaná trojúhelníková plocha v severní hranici pozemku. Na zmíněném pozemku je již nyní mohutná navážka, která výrazně přesahuje rozsah vyznačený v plánu. Nezaznamenal jsem, že by tato navážka byla povolena. Tato navážka je prakticky celá v rozsahu ochranného pásma zdvojení přivaděče vody. V případě, že dojde k povolení využití pozemku pro bydlení, máme obavy, že dojde k zastavění plochy na navážce v mnohem větším rozsahu než je v plánu – stejně tak, jako je tam nyní načerno tato obrovská navážka.

Větší ochranné pásmo nad přivaděčem vody má být údajně využito pro implantaci druhé roury. V případě, v této oblasti je již mohutná, 6 m vysoká navážka materiálu a na této navážce bude v budoucnu stát nemovitost, nebude možno využít tuto oblast pro druhou rouru. Obáváme se, aby poté nebyl tlak na nás se zavedením druhé roury na mé zahradě blíže k mé nemovitosti.

2)

Plocha poř. č. Z1 - část, která leží pod vedením elektrického proudu.

Přes tento pozemek běží elektrické vedení. V případě, že budou tyto pozemky určeny pro bydlení, jak bude vyřešena přeložka elektrického vedení? V návrhu plánu UR jsem toto nenašel.

Podle našeho názoru nelze v územním plánu definovat plochu pro bydlení bez toho, že je i stejným výrokem definováno přeložení elektrického vedení, které brání nové výstavbě.

Vyhodnocení:

Připomínce se v části 1) nevyhovuje, v části 2) je nadbytečná.

Ad1)

Vymezená plocha pro bydlení Z09 je mimo ochranné pásmo přírodního vodovodního řádu z nádrže Římov, které bylo vymezeno rozhodnutím Okresního národního výboru zn.: VÚP/748/79-An ze dne 16. 5.1979, a to v úseku portál 2 – úpravna Plav 30 m vpravo, 15 m vlevo.

Zároveň je v územním plánu Plav (dále jen „územní plán“) upřesněna, tj. zúžena, hranice koridoru pro zdvojení přivaděče surové vody ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, a to právě proto, že v uvedeném rozhodnutí je stanovena šíře 30 m dostačující pro toto zdvojení vodovodního řádu.

Proto byla v územním plánu plocha Z09 ponechána. V ploše je dána povinnost územní studie, která podrobněji prověří možnost umístění rodinného domu.

Na dohodovacím jednání k uplatněné připomínce, které se uskutečnilo dne 7. 4. 2014, bylo dohodnuto, že majitel vodovodního řádu (JVS Č. B.) prověří ve věci stávající navážky povolení.

Ad 2)

Stávající VN napětí v ploše Z10 bylo již v návrhu územního plánu pro společné jednání navrženo k přeložení.

Zápis z jednání dne 7. 4. 2014 k připomínce za účasti obce, JVS Č. B. a projektanta územního plánu je uložen v dokladové části územního plánu.

**3. p. Ing. Pavlína Brennerová, Urbinská 141, Český Krumlov**

doručeno dne 29. 11. 2013

Text připomínky

Věc: připomínka k návrhu územního plánu Plav zveřejněného dle § 50 stavebního zákona Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 35/6 v k.ú. Plav, obec Plav, požaduji zahrnout část tohoto pozemku do zastavitelné plochy Z05 se způsobem využití pro bydlení tak, aby celý pozemek parc. č. 35/6 byl v této zastavitelné ploše.

Vyhodnocení

Připomínce se nevyhovuje.

Připomínce nelze vyhovět zejména s ohledem na nesouhlasné stanovisko příslušného dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) s požadavkem na vymezení cca 7 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení v návrhu územního plánu Plav (dále jen „územní plán“) pro společné jednání. Vzhledem k velikosti a charakteru obce Plav byl tímto orgánem z hlediska ochrany ZPF hodnocen jako předdimenzovaný. Zároveň v tomto nesouhlasném stanovisku je dán požadavek na redukci zastavitelných ploch pro bydlení. Na dohodovacím jednání k tomuto stanovisku bylo dohodnuto zmenšení některých zastavitelných ploch z návrhu územního plánu pro společné jednání do hranic převzatých z původního územního plánu obce, některé plochy musely být před řízením dle § 52 stavebního zákona dokonce vypuštěny. (více – viz stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví jako orgánu ochrany ZPF je uloženo v dokladové části územního plánu).

Dále obec Plav prostřednictvím určeného zastupitele uvedla, že má zájem na ponechání volného prostoru naproti domu Centrum senioru, jako problém se jeví dle obce i nedostačující úzký profil obslužné komunikace.

**4. p. MUDr. Ladislav Dolanský, Jeronýmova 20, České Budějovice**

doručeno dne 23. 12. 2013

Text připomínky

Vážení,

Vznáším připomínku k návrhu územního plánu obce Plav.

Jsem majitelem pozemku 35/5 zapsaném na LV 365. Požaduji jej celý zaujmout do zastavitelné plochy Z05, způsob využití pro bytovou výstavbu. V současném návrhu je do výstavby zahrnuta jeho dolní část a okrajová čára tvoří podle mého úsudku v horní části pozemku jeho nelogické „vykousnutí“

Domnívám se, že přirozenou hranici bytové zástavby by lépe tvořilo ochranné pásmo, resp. koridor pro zásobování pitnou vodou přivaděče Římov Plav.

Vyhodnocení

Připomínce se nevyhovuje.

Připomínce nelze vyhovět ze stejných důvodů jako připomínce č. 3 tohoto vyhodnocení.

**5. p. Ilona Škopková, kpt. Jaroše 765/3, České Budějovice**

doručeno dne 31. 12. 2013

Text připomínky

Vážení,

v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona uplatňuji tímto písemnou připomínku v rámci veřejné vyhlášky, kterou se oznamuje zveřejnění návrhu ÚZEMNÍHO PLÁNU PLAV v katastrálním území Plav, OÚP/2013/O-1671/SI-V ze dne 29. 10. 2013. Připomínka spočívá v plánu využití pozemku parc. č. 105/1 a ostatních přilehlých ploch v KÚ Plav. Jde o rozšíření stávajícího záměru chovu okrasného stáda zvěře o vybudování rekreačně kulturního a duchovního centra v souladu s bodem OV – občanské vybavení textové části Územního plánu Plav z října 2013. Jeho předmětem by měla být třípodlažní stavba repliky starogotického kláštera. Ta by měla sloužit jednak k bydlení majitelů, dále jako vzdělávací, kulturní a kultovní a ubytovací centrum pro uzavřenou skupinu především teologicky vzdělaných duchovních. Plocha stavby kláštera by měla být do cca 5.000 m<sup>2</sup>, bezprostředně přilehlé zázemí jako je nádvoří, parkovací plochy a plochy technického

zabezpečení stavby pak taktéž do cca 5.000 m<sup>2</sup>. Jedná se o záměr stavby v uzavřeném areálu pro faremní chov zvěře o výměře cca 10 ha s přístupem po výhradně vlastních pozemcích, vše ve vlastnictví jednoho majitele.

Jednotlivé technické parametry stavby budou specifikovány dále po předpokládaných jednáních s příslušnými dotčenými orgány tak, aby se plně vyhovělo jejich požadavkům a toto využití pozemků aby bylo v maximální míře v souladu s šetrným využitím krajiny, která má být tímto záměrem citlivě zhodnocena. Od obce Plav nejsou očekávána žádná plnění, např. typu veřejného osvětlení, odklizení sněhu atd. Provoz duchovního centra do života obce nemá zasáhnout negativním způsobem.

Žádám tímto zdvořile o projednání této mé připomínky, o její zařazení do právě probíhajícího procesu územního plánování a o průběžné sdělování jakýchkoliv k připomínce relevantních informací či požadavků.

Dopisem ze dne 8. 1. 2014 doplnila p. Škopková svou připomínku výpisem z LV a katastrální mapou s přibližným zákresem zájmového území.

Vyhodnocení

Připomínce se nevyhovuje na základě dohodovacího jednání ze dne 14. 3. 2014 s dotčenými orgány z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Připomínce nelze vyhovět z těchto důvodů:

1. Představuje vymezení nové zastavitelné plochy do volné krajiny bez návaznosti na stávající zástavbu,
2. Výše uvedený záměr by narušil historický a kulturní ráz jihočeské krajiny, který je v těchto místech prostý replik historické architektury,
3. Vzhledem k předpokládané výšce by jednoznačně došlo k porušení pohledových horizontů zejména směrem k historickému sídlu Doudleby.

Zápis z dohodovacího jednání je uložen v dokladové části územního plánu.

## **O.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona**

Nebyla uplatněna žádná připomínka.

## **O.3 Vyhodnocení připomínek k návrhu pro opakované veřejné projednání dle § 53 stavebního zákona**

Připomínku uplatnil:

### **1. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí**

doručeno dne 5. 10. 2016

Připomínka z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

## **P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ**

1. Dokumentace odůvodnění územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 48 stran textové části (strany 47 až 94 tohoto OOP).
2. Grafická část odůvodnění územního plánu je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy:

- II.1 Koordinační výkres	1:5 000
- II.2 Výkres širších vztahů	1:50 000
- II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

### **POUČENÍ:**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

### **UPOZORNĚNÍ:**

Územní plán je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Plav, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti je poskytnut Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydaném územním plánu a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Plav <http://www.plav.cz>.

.....  
Oldřiška Ribolová, v. r.  
starostka obce

.....  
Ing. Petr Jerhot, v. r.  
místostarosta obce