

příloha odůvodnění

Srovnávací text

- změna č. 3 územního plánu Dráčov

I. ÚZEMNÍ PLÁN

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. srpna 2016. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Stávající území obce je návrhem ÚP doplňována a navazuje navrhovanými plochami na zástavbu venkovského charakteru stávajících sídel, která se tím stávají kompaktnější. Rozvíjet se bude s ohledem na stávající charakter zástavby s rozvolněnou zastavitelností, výškovou hladinou převážně jednopodlažních objektů s podkrovím a se sklonem a tvarem střech odpovídajícím venkovskému charakteru zástavby.

Návrh předpokládá asanaci stávajícího bytového fondu převážně rekonstrukcí a průběžnou údržbou jednotlivých objektů s možností dostavby objektů pro bydlení v rámci celého zastavěného území obce. Dále jsou navrženy lokality, které umožňují v případě potřeby ucelenější výstavbu rodinných domů. Jedná se o okrajové lokality za hranicí současně zastavěného území.

Plochy přestaveb v sídlech nejsou.

Je nutno respektovat následující hodnoty území:

- Natura 2000- Evropsky významná lokalita: Lužnice a Nežárka, kód lokality: CZ0313106
- Přírodní rezervace Dráčovské tůně
- Lokální a regionální biocentra
- Lokální a regionální biokoridory

V řešeném území se nenachází národní kulturní památky. Mezi nemovité kulturní památky je zahrnut kostel, tvrz a rozcestník. Krajinný ráz, zachovalá urbanistická struktura a architektonické hodnoty Dráchova budou respektovány.

Správní území je územím se zvýšeným výskytem archeologických nálezů.

Rozsah zemědělské velkovýroby je stabilizován. U stávajících objektů zemědělské velkovýroby pásma hygienické ochrany nebyla stanovena. Dnes již bývalý chov krav je zrušen, stanovení o.p. není aktuální.

Stávající dopravní síť se nemění a je doplněna o nové místní obslužné komunikace.

Technická infrastruktura území obce je v návrhu ÚP doplněna návrhem odkanalizování sídla Dráchova včetně ČOV.

Plně je respektován stávající stav územního systému ekologické stability, který navrhovanými změnami ÚP není dotčen.

Území obce mimo současně zastavěné a zastavitelné území je rozčleněno do několika zón charakterizovaných těmito plochami:

- plochy lesní
- plochy zemědělské
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy přírodní

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

Dráchova

Sídlo má minimální občanskou vybavenost – prodejnu potravin, budovu obecního úřadu s veřejnou knihovnou, hasičskou zbrojnicí, restaurací a kostel. Občanská vybavenost je dostatečná. Nerušící občanská vybavenost

může vznikat i v plochách pro bydlení.

Zemědělský areál na severním okraji sídla je v současné době bez využití a požadavky na jeho další rozvoj nejsou.

Návrh ÚP řeší možnost dalšího plošného rozvoje ploch pro bydlení z velké části na západním okraji sídla. Nové plochy pro výrobu a skladování nejsou navrženy.

Všechny rozvojové plochy navazují na současně zastavěné území. Navržené plochy vyplňují proluky, zarovnávají a celí zastavěné území. V grafické části je vymezena hranice zastavěného a hranice zastavitelného území.

01 – Lokalita o rozsahu 1,3 ha na západním okraji sídla umožňující výstavbu až 10ti rodinných domků

02 – Lokalita o rozsahu 1,02 ha na západním okraji sídla umožňující výstavbu až 8mi rodinných domků

03 – Lokalita o rozsahu 0,28 ha v jihozápadní části sídla umožňující výstavbu až 2 rodinných domků

04 – Lokalita o rozsahu 5,38 ha na západním okraji sídla umožňující výstavbu až 40ti rodinných domků

05 – Lokalita o rozsahu 2,08 ha uvnitř sídla navržená pro veřejné prostranství.

06 – Lokalita o rozsahu 0,42 ha na západním kraji správního území, umožňující výstavbu rekreačních objektů na které je již vydáno platné stavební povolení.

07 – Lokalita na jihozápadním okraji sídla umožňuje výstavbu 2 rodinných domů. Dopravní napojení proběhne ze stávající komunikace.

Z-1 Plocha rekreace-návrh, plocha přírodní-stav – kapacita autokempu bude upřesněna navazující územní studií, dopravní napojení pouze ze stávající účelové komunikace

Plocha veřejných prostranství pro veřejnou zeleň je navržena v severní části sídla na dosud nezastavěném území (lokalita 05). Plochy veřejných prostranství všeobecně by měly vznikat v nově navrhovaných plochách bydlení.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Občanská infrastruktura a veřejná prostranství

Požadavky na rozšíření občanské vybavenosti v řešeném území nejsou. Jako veřejná prostranství je nutno respektovat významnější plochy zeleně s parkovou úpravou ve veřejném prostoru.

Dopravní řešení

Ve správním území obce Dráčov je stávající komunikace II/159 a stávající komunikace obslužné.

Stávající obslužná komunikační síť bude doplněna o nové sjízdne komunikace v nových zastavitelných plochách na západním okraji Dráchova. Chodníky jsou ojedinělé. v navrhovaných plochách je počítáno s výstavbou chodníků minimálně po jedné straně obslužné komunikace.

Ostatní trasy stávajících obslužných komunikací jsou zachovány beze změn.

Plocha Z-1 bude napojena pouze ze stávající účelové komunikace, přímé napojení na silnici I/3 je nepřipustné.

Zásobování plynem

Obec je zásobena plynem. V jižní části správního územím obce prochází trasy VVTL a VTL plynovodu.

Zásobování teplem

Dnes jsou v obci kotelny s menším výkonem pro vytápění rodinných domků na bázi tuhých paliv, případně kotelny středního výkonu pro větší objekty. Ojediněle se využívá pro otop rodinných domků el. energie.

Vzhledem k charakteru osídlení se i nadále počítá s individuálním zásobováním teplem jednotlivých obytných i občanských objektů.

Zásobování vodou

Dráčov je zásoben vodou z obecního vodovodu (zkolaudován v roce 2007). Vodovod je napojen na vodovodní přívaděč u areálu pily Dráčov a je napojen na VSJČ. Před vlastním rozvodem vody po obci je umístěna ATS s akumulací o objemu 30m³. Systém zásobování vodou se nebude měnit ani v budoucnosti.

Vodovodní síť lze rozšiřovat podle potřeb nové zástavby.

Navrženo je prodloužení vodovodu do nových navržených ploch pro bydlení.

Plocha Z-1 bude napojena na stávající centrální vodovod již existujícího rekreačního areálu.

Kanalizace

Dráčov nemá systematické odkanalizování. Je zde dešťová kanalizace, která vznikla zatrubněním struh příkopů. Dešťová a v současné době i splašková voda (po předčištění v septicích) je sváděna nejkratším směrem do Lužnice. Zastupitelstvu obce v roce 2008 nechalo zpracovat projekt odkanalizování obce oddílnou kanalizací včetně ČOV. Navrhovaná splašková kanalizace je navržena jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace vzhledem k nepříznivým spádovým poměrům v obci. Kanalizace bude napojena na ČOV. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do řeky Lužnice.

Stávající kanalizace bude dále provozována pouze jako kanalizace dešťová. Stávající septiky budou odstaveny.

Plocha Z-1 bude napojena na stávající čistírnu odpadních vod již existujícího rekreačního areálu v severní části.

Zásobování elektrickou energií

V současné době je obec napájena z vedení VN. Elektrifikace obce byla provedena v letech 1995-1996.

z 5ti stávajících trafostanic jsou 4 trafostanice jsou v majetku E-ON.

Sekundární rozvody jsou z převážné části provozovány vrchním vedením.

Do budoucna se uvažuje s odběrem el. energie pro svícení, vaření a ostatní domácí spotřebiče. Přímotopné systémy vytápění rodinných domků se předpokládají jen ojediněle.

Nově navržené plochy pro bydlení představují maximální možnost výstavby cca 60 rodinných domků. v tom případě, kdy je příkon jednoho RD cca 16kW a celkový stávající příkon sídla se zvýší maximálně cca o 960 kW.

Vedle stávajících trafostanic, které i nadále budou provozovány ve stávající kapacitě. Je navržena další nová trafostanice s kabelovým vedením VN v navrhované lokalitě 04.

Ochranná pásma energetických zařízení a podmínky pro činnosti v nich jsou dána novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1.1.2001.

Telekomunikace

Telekomunikační sítě jsou v sídle nově realizované. Jsou ve správě telekomunikačního obvodu Pelhřimov.

Správním územím prochází severojižním směrem radioreléová trasa z Batkovic Lhoty do Rudolfova. Návrhem ÚP není tato trasa dotčena.

Distribuce TV signálu je zajišťována TV vysílači ležícími mimo řešené území a pokrytí rozhlasovými programy plošných vysílačů je vyhovující.

Produktovod

Řešeným územím neprochází trasa produktovodu.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech. Stávající stav včetně stávajícího sběrného dvoru v Dráčově vyhovuje a není nutné navrhovat další plochy pro sběrný dvůr.

Černé skládky na území obce nejsou.

Občanské vybavení

Stávající občanská vybavenost je vzhledem k velikosti sídla dostatečná. Občanská vybavenost menšího rozsahu může vznikat i v obytné zástavbě.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

Eroze a protierozní opatření

V celém správním území Dráchova trpí většina zemědělsky obdělávaných půd nadměrnými splachy orné půdy. Omezení těchto splachů je nutno provést podle samostatně vypracovaného odborného projektu.

Odtokové poměry

Území se částečně nachází v záplavovém území – ochrana před povodněmi je nutná. Ochrana plochy Z1 před povodněmi je zajištěna tím, že na plochách ležících v záplavovém území (aktivní zónu), nebudou vymežovány žádné stavby, které by znemožnily či výrazně omezily průtok povodňové vlny a znamenaly obecné ohrožení osob.

Dobývání ~~nerostů~~ ložisek nerostných surovin

Jsou zde ložiska nerostných surovin – písky. [Zohlednit územní rezervu PT/O Dráchov – pro výhledovou těžbu štěrkopísků v jihovýchodní části správního území.](#)

Rekreace

V návrhu se předpokládá rozšíření ploch k rekreaci v nezastavitelném území podle již vydaného platného stavebního povolení. Nová plocha Z-1 vymezuje další plochy rekreace pro karavanová stání, možné ubytování s restaurací a zázemím areálu.

Vztah zastavěného, zastavitelného a nezastavěného území

Návrh územního plánu se omezuje na rozšíření sídla formou zjednodušení průběhu dnešních hranic zastavěného území a návrhu nových zastavitelných území v těsné návaznosti na stávající zastavěné území. v žádném případě neproniká do stávajících ploch, které jsou součástí územního systému ekologické stability krajiny.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je v řešeném území na nízké úrovni. Jedná se o intenzivně zemědělsky využívanou krajinu s rozsáhlými plochami polí. Je nutno postupně zlepšovat prostupnost krajiny obnovou bývalého systému cestní sítě převážně s nezpevněným povrchem. Konkrétní řešení je nutno navrhnout v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami ve vazbě na přístupnost jednotlivých pozemků a s ohledem na vlastnické vztahy. Vhodné bude obnovit tradici solitérních stromů v krajině pro zviditelnění rozcestí, hranic pozemků a doplnit mimolesní zeleň ve formě remízků. Lze předpokládat, že tato obnova bude i ve prospěch snížení současných splachů orné půdy.

Prostupnost krajiny kolem vodních ploch a toků bude zajištěna cca 4m až 6m širokými pásy volných ploch podél břehů a kolem řeky Lužnice 8m širokým pásem volné plochy podél břehu.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Ve správním území Dráchova nejsou navrženy žádné nové prvky ÚSES.

Koncepce uspořádání krajiny

V nezastavěném území jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské, plochy přírodní, plochy lesní, plochy územního systému ekologické stability, plochy přirozených ekosystémů.

Plochy přírodní jsou hodnotná území s dlouhodobou stabilizací ploch, na kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy.

Ve volné krajině je možné zalesňování na k tomu vhodných plochách, mělo by se zpravidla jednat o plochy navazující na stávající PUPFL, plochy jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL, nemělo by se jednat o I. tř. ochrany ZPF.

Ve volné krajině je možné zřizování malých vodních ploch na k tomu vhodných plochách, nemělo by se jednat o I. tř. ochrany ZPF.

Ve volné krajině mohou být pouze objekty technické infrastruktury a objekty určené k nezbytnému zemědělskému obhospodařování půdy – včelíny, seníky apod.

Nosnou funkcí v nezastavěném území je zachování vysoké kvality přírodního prostředí, respektován bude charakter členění krajiny. Je nutno respektovat vysokou přírodní kvalitu, hlavní přírodní hodnoty sídla, průhledy, dálkové pohledy, dominanty.

Lesní celky zůstanou kompaktní, nejsou narušeny.

Vymezení kostry ekologické stability

Kostru ekologické stability tvoří v současnosti existující ekologicky významné segmenty krajiny (které ale nemusejí být nutně součástí prvků ÚSES). Kostru ekologické stability vymezujeme na základě srovnání přírodního a aktuálního stavu ekosystémů v krajině. v první řadě jsou vymezovány zbytky přírodních a přirozených společenstev s nejvyšší ekologickou stabilitou. Jsou to například zbytky lesů s dřevinnou skladbou odpovídající

přírodní, louky s převahou přirozeně rostoucích druhů rostlin, mokřady, různé typy lad s vysokou biologickou rozmanitostí, přirozené břehové porosty, rybníky s pobřežními lemy, významné solitérní stromy, popřípadě skupiny dřevin a podobně.

Zachování kostry ekologické stability má pro krajinu zásadní význam. Její příznivé ekologicko-stabilizační působení se totiž projevuje již v současnosti a je podmíněno tím, že se zde po určitou dobu nerušeně vyvíjela přírodě blízká společenstva. ÚSES musí proto v první řadě využívat tyto existující hodnoty, neboť nově navrhované části, které je třeba v krajině vytvořit, začnou plně fungovat až po mnoha letech či desetiletích.

Regionálně významné krajinné celky

Niva řeky Lužnice mezi Soběslaví a Veselím nad Lužnicí v řešeném území.

Lokálně významné krajinné celky

leží mimo správní území obce Dráčov

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES:

Pro využití ploch biocenter

a. hlavní využití:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

b. přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

c. podmíněně přípustné využití :

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

d. nepřípustné činnosti:

- změny funkčního 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,
- jakékoli změny funkčního 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 činnosti podmíněné.

Pro využití ploch biokoridorů

a. hlavní využití:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;

b. přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití

a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů;

c.podmíněně přípustné využití :

nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu;

d. nepřípustné činnosti:

- změny funkčního 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,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

Zvláště chráněné území do řešeného území zasahující:

NATURA 2000 - Evropsky významná lokalita: Lužnice a Nežárka, kód lokality: CZ0313106

V řešeném území zahrnuje evropsky významná lokalita tok a říční nivu řeky Lužnice.

Přírodní rezervace Dráčovské tůně

Výměra 39,57 ha; vyhlášeno 1996, nadmořská výška 404- 407 m

Charakteristika: Přírodní rezervaci tvoří plochá niva řeky Lužnice severovýchodně od obce Dráčov

Ve správním území Dráčov jsou tyto stávající prvky ÚSES:

Čís:	Název:	Katastrální území:	Mapový list:	ekologicky významný segment	Plocha/délka:	Kultura:	Geobiocenologická typizace:
RBC 1908	Pod Řípcem	Dráčov, Veselí nad Lužnicí, Řípec	23-31-16, 23-31-21	REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM		vodní tok, vodní plocha, louka, les (ODD 713A,B, C,H,719D), ostatní plocha	3BC4-5, 4AB3, 4AB2, 4A4
RBK 459	Řeka Lužnice	Dráčov	23-31-16	REGIONÁLNÍ BIODORIDOR	500 m	vodní tok, vodní plocha, louka, les, ostatní plocha	3A3, 3AB3, 3BC3, 3BC4-5
RBC 699	Dráčovský luh	Dráčov, Řípec	23-31-16	REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM		vodní tok, vodní plocha, louka, les, ostatní plocha	3A3, 3AB3, 3BC3, 3BC4-5
LBK 02		Dráčov, Vesce	23-31-16, 23-31-21	LOKÁLNÍ BIODORIDOR	1450 m	les, orná půda	4AB4, 4B3,
LBK 05		Dráčov	23-31-21	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	1200 m	vodní tok, vodní plocha, louka, les, ostatní plocha	4AB4, 4B4
LBK 04		Dráčov, Žišov, Borkovice	23-31-21	LOKÁLNÍ BIODORIDOR	750 m	vodní tok, vodní plocha, louka, les, ostatní plocha	4AB4, 4A4
LBK 01	Podvesný potok	Dráčov,	23-31-16	LOKÁLNÍ BIODORIDOR	1350 m	vodní tok, louky, vodní plocha	3BC4-5
LBK 03		Dráčov, Borkovice	23-31-16, 23-31-21	LOKÁLNÍ BIODORIDOR	900 m	les	3A2, 4A4, 4A3
LBC 01	Návětrní rybník	Dráčov, Čeraz	23-31-16	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	4 ha	vodní tok, vodní plocha, louka	3B5, 3BC4-5
LBC 02	Vesecký les	Dráčov,	23-31-16	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	8 ha	les (ODD 105 B)	5A5, 4AB4, 4A4
LBC 03		Dráčov,	23-31-16	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	9 ha	les (ODD 105 B)	5A5, 4AB4, 4A4
LBC 04	Řečické paseky	Dráčov,	23-31-21	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	5 ha	les (ODD 116 D, 117 D)	4A4

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

V grafické části z Hlavního výkresu a Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Dráčov do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Regulařiv platí pro stávající i navrhované funkční využití.

Podle významu se rozlišují zejména :

plochy zastavitelné - v souhrnu tvoří plochy vymezené hranicí zastavěného a zastavitelného území.
zastavěné území – zahrnuje stavební objekty a k nim přilehlé pozemky určené ke stejnému funkčnímu využití a další pozemky (i nezastavěné) uvnitř hranic zastavěného území (viz grafická část).

zastavitelné území - rozumí se veškerá území navržená touto ÚP k zastavění

plochy územních rezerv – nejsou navrženy

plochy ke změně, obnově, rekonstrukci a rekultivaci – se v řešeném území nevyskytují

plochy nezastavěného území (volná krajina) jsou nezastavitelné. v nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny - seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybníčního hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu.

Definování pojmů -Zásadním regulačním prvkem je způsob využití dané plochy.

Popis způsobu využití plochy je v souladu s vyhláškou 501/2006, která určuje hlavní způsoby využití.

Dále se v dané ploše z hlediska přípustnosti využití člení na:

a. **přípustné využití**: realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou.

Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury

b. **podmíněně přípustné využití**: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

c. **nepřípustné činnosti**: nerealizovatelné za žádných podmínek (za doby platnosti tohoto ÚP). Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nesplňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části.

- veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd.

ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

Plochy bydlení venkovského typu (§ 4 vyhl.501/2006 Sb.)

BV

Je charakterizováno venkovským charakterem zástavby se vzájemně se prolínajícími funkcemi (obytné domy, chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí). Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby, bude mít maximálně 2NP.

Hlavní využití:

bydlení venkovského typu v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití:

- související obč. vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.
- plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku,
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost pokud nebude negativně působit na sousední pozemky a danou lokalitu
- chov domácího zvířectva – ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.

Je-li plocha zatížena hlukem, je bydlení přípustné pouze za podmínky, že budou provedena protihluková opatření nebo bude prokázána zátěž, která vyhoví příslušné normě.

Nepřípustné využití:

- jsou veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- doporučený koeficient míry využití území k ZP = 0,25 (koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje max 2NP nad okolní terén

Plochy občanského vybavení (§ 6 vyhl.501/2006 Sb.)

OV

Hlavní využití:

občanské vybavení, pozemky staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy technické a plochy dopravní infrastruktury musí být přístupné z veřejné komunikace.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- celoroční i sezónní ubytování včetně stravování, zdravotnická zařízení, sociální péče, školská zařízení, kulturní zařízení, veřejná správa a administrativa
- obchod, sportovní zařízení -fitcentra, tělocvičny, hřiště, kulturní centra
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku.
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

Podmíněně přípustné využití:

- byt majitele, správce

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- doporučený koeficient míry využití území k ZP = 0,50 (koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje 12 m nad okolní terén

Plochy výroby a skladování (§ 11 vyhl.501/2006 Sb.)

VS

Hlavní využití:

Výroba a skladování, území s zemědělskou, chovatelskou a pěstitelskou výrobou a podnikatelskou, průmyslovou a výrobní funkcí a skladování

–stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a pro výrobu a skladování

Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Přípustné využití:

–parkovací a odstavné stání.

–zařízení pro obchod a administrativu

–nezbytná technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

–zřizování provozních bytů pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nákupní zařízení, sociální a zdravotní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

Veškeré stavby které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek, skladování nebezpečných látek, odpadů apod., činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami)

Podmínky prostorového uspořádání:

- doporučený koeficient míry využití území k ZP = 0,4 (koeficient zastavění pozemku)

- výšková hladina zástavby se stanovuje 7 m nad okolní terén

Plochy rekreace (§ 5 vyhl.501/2006 Sb.)

RH

Hlavní využití:

Rekreace, plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace.

–stavby, zařízení a jiná opatření pro rekreaci

–pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

Přípustné využití:

- chaty

- otevřená sportoviště a hřiště, dětská hřiště, stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci

–nezbytná technická infrastruktura

–parkoviště pro osobní automobily

Podmíněně přípustné využití:

- dřevěné i zděné, drobné stavby

- malé vodní plochy

pokud svým rozsahem a vzhledem nenaruší stávající hodnoty a charakter území

Nepřípustné využití:

- všechny děje neuvedené jako hlavní, přípustné a podmíněné.

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998)

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- doporučený koeficient míry využití území k ZP = 0,2(koeficient zastavění pozemku)

- výšková hladina zástavby se stanovuje 7 m nad okolní terén

Plochy rekreace RH v zastavitelné ploše Z-1

Hlavní využití: rekreace

- plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace

- stavby, zařízení a jiná opatření pro rekreaci

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- chaty
- otevřená sportoviště a hřiště, dětská hřiště, stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci
- nezbytná technická infrastruktura
- parkoviště pro osobní automobily
- karavanová stání – autocamp
- ubytování a stravování
- recepce, občerstvení, příp. malé restaurační zařízení

Nepřípustné využití:

- všechny děje neuvedené jako hlavní, přípustné a podmíněné
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby se stanovuje 7m nad okolní terén
- 50% nezastavěných ploch

Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl.501/2006 Sb.)**VP****Hlavní využití:**

veřejná prostranství, pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejná zeleň, parkově upravená veřejná prostranství, malá dětská hřiště)

Přípustné využití:

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočinkové plochy s lavičkami
- altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

Podmíněně přípustné využití: Nejsou navrženy

Nepřípustné využití: Nepřípustné jsou všechny děje neuvedené jako hlavní, přípustné a podmíněné.

–veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Plochy technické infrastruktury (§10 vyhl.501/2006 Sb)**TI****Hlavní využití:**

Technická infrastruktura, pozemky staveb technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, vodojem, zdroje a úpravna vody).

–Výhradně obslužná zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

Přípustné využití:

–Drobná výroba, sklady, vedlejší výrobní, servisní a administrativní činnost, související se základní technickou funkcí, sběrný tříděného odpadu, areál údržby komunikací atd.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné jsou všechny děje neuvedené jako hlavní a přípustné

–veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998)

Regulativy prostorového a objemového uspořádání:

–Koefficient zastavění, výšková omezení budou stanovena dle konkrétního zařízení. Podíl zastavěných ploch max. 60 %, výška zástavby max. 12 m.

– Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby musí respektovat měřítko a kontext se zástavbou v okolí.

Plochy dopravní infrastruktury (§9 vyhl.501/2006 Sb)**Hlavní využití :**

Dopravní infrastruktura slouží k zabezpečení potřeb dopravy (zařízení pozemních komunikací, včetně

ochranných pásem)

Přípustné využití:

- silniční pozemky silnic II. a III. třídy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- místní a účelové komunikace
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě.

Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je umístění sítí a technické infrastruktury, pokud jejich umístění neohrozí ani neomezí funkci hlavní (viz. přípustné). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístěny do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní.

Nepřípustné využití :

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání :

- výšková hladina zástavby nepřekročí výšku 10 metrů.

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 vyhl.501/2006 Sb.)



Hlavní využití:

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- ponechání stávající způsobu využití těchto ploch. Zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.
- ČOV

Podmíněně přípustné využití:

- v blízkosti toků a melioračních stok (do 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
- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.
- stavby související s rekreací a sportem (mola) pokud negativně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné jsou všechny děje neuvedené jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v celém správním území obce podél všech vodních toků a vodních ploch zachovat průchozí prostory umožňující údržbu těchto toků a ploch.

Plochy zemědělské (§ 14 vyhl.501/2006 Sb.)



Hlavní využití:

Zemědělské využití travních a lučních porostů. Hospodaření na zemědělské orné půdě. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- extenzivní či intenzivní zemědělské využití travních a lučních porostů.
- trvalý travní porost (TTP = louky a pastviny), orná půda, ostatní plochy.
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- izolační a doprovodná zeleň
- změny kultur za splnění všech zákonných podmínek.
- ohrazené pastviny

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic, skládky organické hmoty, bažantnice, posedy, krmelce apod.).
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- změny kultur (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy) za splnění všech zákonných podmínek.
- měnit funkční využití na lesní pozemky nebo vodní pozemky
- podél vodních toků – volně přístupný manipulační pruh

Nepřípustné využití:

- všechny děje neuvedené jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998)

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Upozornění: Hlavní využití v záplavovém území je možné pouze pro trvalé a luční porosty s vyloučením orné půdy.

Plochy lesní (§ 15 vyhl.501/2006 Sb.)**Hlavní využití:**

Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch)
- vzrostlá zeleň
- účelové komunikace (pěší, cyklistické, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních
- nezbytné objekty pro údržbu lesa,

Podmíněně přípustné využití:

- pouze stavby nezbytně nutné pro hospodaření v lese a myslivost
- stavby seníků, včelínů apod.
- křížení liniových staveb
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku malého rozsahu (max. nárůst 20%prvně zkolaudované podlahové plochy)
- zřizování malých vodních ploch
- pouze činnost v souladu s lesním zákonem

Nepřípustné využití:

Nepřípustné jsou všechny děje neuvedené jako přípustné a podmíněně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Plochy přírodní (§ 16 vyhl.501/2006 Sb.)**Hlavní využití:**

- dohodobá stabilizace ploch, na kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy
- příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů. v přírodních plochách jsou zahrnuty (včetně jejich ochranných pásem):
- prvky územního systému ekologické stability
- část ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES

Přípustné využití:

- realizace opatření a činností, směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

-vše co není přípustné a podmíněně přípustné.

Prostorové a objemové uspořádání území:

-nestanovuje se.

Upozornění: v případě, že je v grafické části zakreslen překryv výše uvedené plochy v nezastavěném území plochou ÚSES – platí regulativy pro plochy ÚSES!

Plochy přírodní ZP v zastavitelné ploše Z-1

Hlavní využití:

- dlouhodobá stabilizace ploch, na kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy

- příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů v přírodních plochách jsou zahrnuty (včetně jejich ochranných pásem):
- prvky územního systému ekologické stability
- část ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES

Přípustné využití:

- realizace opatření a činností, směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba dopravní a technické infrastruktury
 - karavanová stání se zpevněnými propustnými plochami
 - dřevěné otevřené pergoly a terasy, každá z nich do 50 m² zastavěné plochy
- Realizace je možná za předpokladu, že nedojde k narušení funkce regionálního biocentra

Nepřípustné využití:

- vše co není přípustné a podmíněně přípustné

Prostorové a objemové uspořádání území:

- 80% nezastavěných ploch

Výstupní limity – podmínky pro využití ploch

Hygienické limity – plocha Z-1

Na stavby na plochách rekreace, na které se vztahují platné hygienické limity pro chráněný venkovní prostor, chráněné venkovní prostory staveb a pro chráněné vnitřní prostory staveb, jsou jen podmíněně přípustné, kdy podmínkou je nepřekročení těchto limitů nebo navržení technických opatření k eliminaci negativních vlivů z provozu I/3 a D3, kdy tato opatření nebudou realizována ze státních prostředků na silničních pozemcích.

Ochrana lesa – plocha Z-1

Umístění staveb hlavních na vymezených plochách zástavby je přípustné minimálně 25 metrů od hranice lesa, staveb vedlejších a oplocení pak minimálně 10 metrů od hranice lesa.

Letecké koridory

Koridory jsou vymezeny jako ochranná území prostřednictvím ochranných pásem leteckého koridoru v koordinačním výkresu. V tomto výkresu nesmí být navrhovány stavby vyšší než je stanovující zástavba, to ale vyplývá také ze stanovené výškové hladiny 7 m v podmínkách prostorového uspořádání. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění dostatečného prostoru pro leteckou dopravu.

Ochrana letiště

Území je vymezeno jako ochranné území prostřednictvím ochranného pásma letiště v koordinačním výkresu. V tomto výkresu nesmí být navrhovány stavby vyšší než je stanovující zástavba, to ale vyplývá také ze stanovené výškové hladiny 7m v podmínkách prostorového uspořádání. Toto území je nutno chránit z důvodu

zajištění dostatečného prostoru pro leteckou dopravu.

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

Územním plánem jsou dle § 170 stavebního zákona stanoveny následující veřejně prospěšné stavby:

WT 01 – protipovodňová opatření (protipovodňová stěna)

Pro zamezení zaplavení zastavěného území obce od řeky Lužnice

WT 02 – splašková kanalizace a ČOV, kabel VN a trafostanice

Pro odvedení splaškových vod a zajištění čištění odpadních vod celé zastavěné území i zastavitelné plochy

WT 03 – kabel VN a trafostanice

Pro umožnění bytové výstavby v lokalitě 04

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou navrhovány.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Seznam výkresů:

1) Řešení územního plánu

01. Základní členění území

02. Hlavní výkres

03. Technická infrastruktura

04. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

2) Odůvodnění územního plánu

05. Koordinační výkres

06. Výkres širších vztahů

07. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Počet stran zprávy: Textová část ÚP 16 stran

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

Lokalita 04 – plochy bydlení venkovského typu – je vzhledem k velikost lokality, dopravního napojení a napojení inženýrských sítí vhodná pro vypracování územní studie. Studii nutno vypracovat před rozhodnutím zahájit v dané lokalitě bytovou výstavbu nebo před zahájením výstavby inženýrských sítí.

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií US je stanovena pro zastavitelnou plochu Z-1 (rekreace). Územní studie pro tuto plochu bude pořízena, schválena a data o ní budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 3 let od vydání návrhu územního plánu.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- na plochách rekreace bude upřesněna kapacita autokempu

- na plochách rekreace zajistit dostatečný podíl výsadeb převážně vzrostlé zeleně

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

Na jihovýchodní hranici správního území obce je vymezena plocha územní rezervy pro těžbu štěrkopísků. Do území neumisťovat žádné stavební záměry, které by ztížily budoucí prověření možnosti těžby. Možnosti těžby je nutno prověřit zejména ve vztahu k ochraně přírody a krajiny.