

### III. Příloha - Textová část územního plánu Vráto s vyznačením změn:

#### I.(1) Obsah územního plánu

##### a) Vymezení zastavěného území

Na území obce Vráto se vymezuje více zastavěných území. Hranici každého zastavěného území tvoří uzavřený polygon vedený po hranici parcel, ve výjimečných případech jej tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Zastavěné území je vymezeno ke dni 18.12.2009 a graficky vyznačeno ve výkresové části územního plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Zastavěné území je aktualizováno k datu 1.7.2015.

##### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území, tak aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot.

#### 1. Přírodní hodnoty

Správní území obce Vráto zahrnuje jedno katastrální území Vráto o rozloze 152,55 ha. Obec se nachází cca 4 km východním směrem od Českých Budějovic, v nadmořské výšce 430 – 450 m, pod západním úbočím Lišovského prahu. Jak z následujících tabulek vyplývá tak v řešeném území převládá podíl zemědělské půdy a z toho je markantní převaha orné půdy. Navíc je v řešeném území téměř úplná absence lesních ploch a minimum zastoupení vodních ploch. To je příčinou velmi nízkého koeficientu stupně ekologické stability v řešeném území.

OBEC	Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	Podíl lesů z celkové výměry (%)	Koeficient ekologické stability	Orná půda (ha)
	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007
Vráto	75,8	83,6	10,3	22,9	1,3	0	0,16	97

OBEC	Zahrady (ha)	Ovocné sady (ha)	Trvalé travní porosty (ha)	Lesní půda (ha)	Vodní plochy (ha)	Zemědělská půda (ha)	Zastavěné plochy (ha)	Ostatní plochy (ha)
	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007
Vráto	6	1	12	0,18	2	116	7	28

Proto jsou z přírodních hodnot v řešeném území při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, včetně interakčních prvků ve formě remízků. V řešeném území nejsou vyhlášeny žádné lokality soustavy NATURA 2000. Součástí řešení územního plánu je i vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodohospodářské řešení, včetně návrhu rozvoje kanalizace a jejího napojení na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV).

## **2. Kulturní hodnoty**

V řešeném území nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu NPÚ.

Z hlediska architektonického a kulturního dědictví je podle územního plánu potřeba dále respektovat zejména :

- dochované zemědělské usedlosti s hodnotnými architektonickými prvky na fasádách
- návesní kaple, boží muka, kříže,
- kamenné zídky, předzahrádky a další formy drobné vesnické architektury
- návesní prostory a veřejná prostranství vytvářející neopakovatelný charakter sídla
- vymezené archeologické zóny

V území s předpokládanými archeologickými nálezy (vymezené archeologické zóny) doporučujeme, aby v případě zástavby nebo rekonstrukcí byl proveden záchranný archeologický výzkum některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

## **3. Civilizační hodnoty**

První zmínky o sídle Vráto (*původní název Brad, Brod*) pocházejí z roku 1375. V letech 1850 až 1951 bylo Vráto samostatnou obcí (před 1. světovou válkou čítala ves 837 obyvatel, z toho 556 české a 281 německé národnosti), poté mezi roky 1952 a 1975 přičleněno k městu České Budějovice, počínaje rokem 1976 pro změnu k Rudolfovu. Status obce získalo Vráto znovu ke dni 24. listopadu 1990; osada Hlinsko, která do té doby sdílela osudy s Vrátem, však tehdy zůstala součástí Rudolfova. Urbanistický vývoj sídla Vráto se odehrál ve formě komunikačního sídla okolo „císařské třeboňské silnice“ oboustrannou zástavbou původních drobnějších zemědělských usedlostí a nevýrazným návesním prostorem jižně od komunikace. Tento doposud částečně dochovaný prostor návsí není řešením návrhu ÚP nikterak negativně dotčen.

V řešeném území mají civilizační hodnoty poměrně velmi silné zastoupení ve formě příměstského bydlení a navazujících ploch výrobních areálů nadmístního významu. Hustota obyvatel v řešeném území je 142 ob./km<sup>2</sup>. Civilizační hodnoty v řešeném území budou posíleny zejména návrhem nových ploch pro dopravu mezinárodního významu (koridor D3), obytnou funkci, pro výrobu a podnikání, pro sport, rekreaci a využití volného času obyvatelstva a návrhem rozvoje technické a dopravní infrastruktury. Z hlediska urbanistických hodnot je potřeba respektovat zejména :

- urbanistickou stopu historického jádra sídla s návesním prostorem

## **4. Požadavky na ochranu nezastavěných území**

Nezastavěným územím se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavit výjimečně a to za zvláštních podmínek touto územně plánovací dokumentací, dle hlavních a přípustných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovených pro plochy vymezené mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

V nezastavěných územích není přípustné umísťovat záměry naplňující atributy mezinárodního, republikového a nadmístního významu stanovené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

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

### **1. Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce řešení ÚP Vráto vychází ze stávající urbanistické struktury obce. Je respektováno historické jádro obce s dochovaným návesním prostorem a původní komunikační uspořádání s částečně dochovanými původními drobnějšími zemědělskými usedlostmi. Novodobá obytná zástavba se rozrostla ve formě řadových a izolovaných rodinných domů severním směrem. Na tuto zástavbu navazují navržené zastavitelné plochy bydlení pro bydlení čisté (bez domovního hospodářství), tak aby byly doplněny dosud volné proluky stávající zástavby a bylo kompaktně uzavřeno zastavitelné území obce na severní straně území. Další plochy pro bydlení smíšené (s

možností domovního hospodářství a drobných řemeslných dílen) jsou situovány na severovýchodní okraj sídla, blíže k budoucí dálnici D3, od které ji navrhujeme odclonit plochou pro smíšenou výrobu a komerci a pásem izolační zeleně. Další menší plochy pro bydlení smíšené jsou navrženy na severním okraji řešeného území, za Rudolfovským potokem, v proluce mezi stávajícími plochami smíšeného bydlení, na jižním okraji sídla v bezprostřední vazbě na stávající smíšenou obytnou zástavbu a na jihovýchodním okraji řešeného území, ve vazbě na stávající obytnou zástavbu v sousední obci Dubičné. Ve vazbě na největší navrhované plochy pro bydlení je na severním okraji sídla navržena plocha veřejného prostranství ohraničená rovněž pásem izolační zeleně. Plochy občanského vybavení jsou navrženy v centrální části sídla ve vazbě na stávající plochy občanského vybavení. Specifické plochy občanského vybavení sportovně rekreačního jsou navrženy ve formě malého rekreačního areálu na jižním okraji sídla, za Vráteckým potokem a ve formě malé sportovní plochy na západním okraji řešeného území, za areálem velkoobchodního skladu. Plochy výroby a skladování jsou v řešeném území navrženy ve formě přestavby části nevyužitého zemědělského areálu s charakterem brownfields na jižním okraji řešeného území. Další plochy výroby a skladování komerčního charakteru jsou navrženy po obou stranách koridoru dálnice D3, ale bez dopravního napojení na D3, tak aby plnily mimo jiné i funkci odclonění stávající a navrhované obytné zástavby a zmírnění nepříznivých vlivů D3 na obytnou zástavbu. Koridor pro D3 byl upřesněn na základě aktuální DÚR D3 0310/1 Úsilné – Hodějovice, v dostatečné šíři aby umožnil budoucí bezproblémovou realizaci této stavby. Součástí řešení koridoru D3 je i plocha pro technickou vybavenost (retenční nádrže) a zázemí pro realizaci dálnice D3 - dočasný zábor pro plochu zařízení staveniště. Stávající místní komunikace Vráto – Hlinsko bude výstavbu D3 přerušena a její zbylé části budou sloužit pro dopravní obsluhu stávajících zastavěných a navrhovaných zastavitelných ploch. Adekvátní náhradní řešení za tuto komunikaci, se kterým by souhlasila obec Vráto, se přes veškerou snahu projektanta nepodařilo nalézt. Jsou navržena i důležitá pěší propojení a navržena cyklotrasa severojižním směrem která umožňuje pohyb cyklistů mimo frekventovanou silnici II/634 s napojením na stávající i navrhované cyklotrasy na území sousedních obcí.

**Hlavním cílem řešení Změny č. 1 je rozvoj zejména obytné funkce, občanské vybavenosti a ploch pro výrobu a skladování a účelné využití pozemků na základě aktuálních majetkoprávních vztahů a aktuálního vývoje a rozvoje dopravní a technické infrastruktury v řešeném území.**

## **2. Vymezení zastavitelných ploch**

Zastavitelné území je rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy), které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce, pořadové číslo plochy území (např. **SO.1.**). Využití nově navrhovaných lokalit zejména pro obytnou zástavbu je přípustné až po jejich vybavení veškerou technickou a dopravní infrastrukturou, zejména každá novostavba musí být napojena, pokud je to technicky možné, na veřejný vodovod a kanalizaci.

Plochy s rozdílným způsobem využití zastavitelného území jsou členěny na následující funkční typy ploch s tímto označením :

<b>BC.</b>	Plochy bydlení - bydlení čisté
<b>SO.</b>	Plochy smíšené obytné
<b>OV.</b>	Plochy občanského vybavení
<b>OVS.R.</b>	Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační
<b>RR.</b>	Plochy rekreace - rekreace rodinná
<b>VS.</b>	Plochy výroby a skladování
<b>VSK.</b>	Plochy výroby a skladování - komerční
<b>VSZ.</b>	Plochy výroby a skladování - zemědělské
<b>VP</b>	Plochy veřejných prostranství
<b>TV.</b>	Plochy technické infrastruktury
<b>TV.V.</b>	<b>Plochy technické infrastruktury – koridor pro dálkový vodovod</b>
<b>VS-ZS.</b>	Plochy výroby a skladování - zařízení staveniště
<b>DI-D3</b>	Plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3
<b>DI-II, DI...</b>	Plochy dopravní infrastruktury – <b>koridor silnice II. a III. třídy</b>
<b>DI.</b>	Plochy dopravní infrastruktury – cyklotrasy
<b>MK.</b>	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní

Přehled vybraných ploch zastavitelného území:

Evidují se plochy, které jsou větší nebo rovny 10,0 ha. Takovéto plochy se v řešeném území nenacházejí.

### **3. Vymezení ploch přestavby**

Jako plochy přestavby jsou vymezeny zastavěné plochy ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. V ÚP Vráto se jedná o využití části zemědělského areálu na jižním okraji obce, který má charakter „brownfields“ a nelegální skládky. Po nezbytné asanaci je navrženo využití této plochy pro výrobu a sklady.

V řešeném území jsou navrženy a vymezeny tyto plochy pro přestavbu :

Katastrální území	Označení	Stávající funkce	Přestavba na funkci	Výměra v ha
Vráto	VS.2	Plochy výroby a skladování - zemědělské	Plochy výroby a skladování	2,4913
Vráto	OV.1	Plochy výroby a skladování - zemědělské	Plochy občanské vybavenosti	0,06

### **4. Vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně obce Vráto je vymezen jako stávající plochy zeleně veřejné, zeleně krajinné, zeleně krajinné rekreační, zeleně ostatní - izolační, [zeleně soukromé](#), pozemků určených k plnění funkcí lesa (lesní plochy – PUPFL). Dále jsou vymezeny základní skladebné prvky (biokoridory a biocentra) a interakční prvky v rámci systému ÚSES, které jsou rovněž významnými nositeli zeleně.

Jedná se o území zeleně převážně vně a na obvodu zastavěného a zastavitelného území obce. Tyto plochy jsou koncipovány jako území veřejně přístupná ([kromě zeleně soukromé](#)), sloužící v případě zeleně krajinné pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. V případě zeleně krajinné rekreační pro odpočinek a trávení volného času obyvatel v území. Důležité jsou navržené plochy zeleně ostatní – izolační, které mají za úkol chránit obytnou zástavbu před nepříznivými účinky provozu na navržené D3. Tyto plochy jsou součástí urbanistické koncepce obce a jejího začlenění do krajinného obrazu a jako takové musí být respektovány a chráněny. [Vlivem řešení Změny č. 1 dojde k posílení systému územní zeleně. Je navržena plocha veřejného prostranství VP.2. S respektem k prvkům ÚSES \(LBK1, LBK2\) jsou navrženy plochy zeleně krajinné ZK.3, ZK.4 a zeleň rekreační ZKR.2. Dále přibyla plocha zeleně ostatní – izolační ZO.3 a plocha zeleně soukromé ZS.1. Lokalita Změna č. 1 přidává část biokoridoru LBK1, který byl doplněn podle ORP ČB z roku 2011. Tím bude zajištěno spolupůsobení prvků ÚSES v rámci širších vztahů.](#)

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

V nově navržených plochách pro bydlení je možná zástavba až po vybudování veřejné infrastruktury, zejména každá novostavba musí být napojena, pokud je to technicky možné, na veřejný vodovod a kanalizaci.

#### **1. Dopravní řešení**

##### **Navržená dálnice D3**

Dopravně nejvýznamnější komunikací v řešeném území je (budoucí) dálnice D3. Trasa dálnice D3 prochází územím severojižním směrem. [Dálnice D3 je navržena v šířkové kategorii D 27.5/120. V řešeném území je vymezen koridor dálnice D3 dle ZÚR JČK v platném znění.](#) Práce na návrhu ÚP Vráto byly koordinovány s pracemi na dokumentaci pro územní rozhodnutí stavby D3 0310/I [Úsilné – Hodějovice](#). V územním plánu Vráto je převzata trasa dálnice D3 jako nevariantní v intencích koridoru vymezeného [v ZÚR JČK v platném znění. Změnou č. 1 ÚPVÚC ČBSRA.](#) Tento koridor je v ÚP Vráto upřesněn jako plocha dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3 - ~~DI-1-~~ **D3** ( kde je to technicky možné je koridor vymezen na šířku ochranného pásma dálnice D3 ), dle podkladu aktuální DÚR D3 0310/1 Úsilné – Hodějovice v dostatečné šíři, aby umožnil budoucí bezproblémovou realizaci této stavby. V místě křížení D3 se silnicí II/634 je navržen překrytý zářez v délce necelých 100 m (staničení 133,12 – 133,22 km). Součástí řešení D3 jsou i navržené protihlukové stěny zajišťující ochranu stávající a navrhované chráněné zástavby před nadlimitním hlukem z dopravy. V ÚP jsou navíc navrženy plochy výroby a skladů komerčních a plochy zeleně ostatní izolační, tak aby přispěly k ochraně navržené obytné zástavby a veřejných prostranství. Součástí řešení návrhu D3 je i plocha technické vybavenosti TV.1. umožňující vybudování retenční nádrže zachycující a zpomalující odtok dešťových vod z D3 a zázemí pro realizaci - plocha výroby

a skladování – zařízení staveniště VS-ZS.1., která je navržena jako dočasný zábor pro zařízení staveniště D3.

Významnou stavbou pro budoucí dálnici D3 je navrhovaný koridor „komunikace nižší třídy související s realizací dálnice“. V grafické části je tato komunikace včetně křižovatky se silnicí II/634 vymezena jako plochy silnic II. a III. třídy, kde je označena kódem DI.X a její vymezení je upřesněno obrysem oranžovou čárkovanou čarou.

### Silnice II. a III. třídy

#### **Silnice II/634 České Budějovice (Okružní, Rudolfovská) – Vráto – Rudolfov – Klauda.**

Silnice vykazuje řadu dopravních závad a to jak liniového, tak bodového charakteru, nicméně vzhledem k dopravnímu významu (determinován ze sítě silnic I. třídy do sítě silnic II. třídy) a reálným možnostem v daném území považována za územně stabilizovanou. ~~To se týká i dopravně závadné křižovatky s Hlincovskou ulicí (silnice III/1468) řešení problému se předpokládá konzervativním způsobem, tj. na stávající ploše křižovatky.~~ Změna č. 1 ÚP Vráto řeší v ploše dopravní infrastruktury označené **DI.1** dopravně závadnou křižovatku silnic II/634 a III/1468 (Hlincovská ulice) v k.ú. Vráto. Podkladem pro vymezení plochy pro rekonstrukci této křižovatky je projektová dokumentace ve stupni DÚR, zpracovatelský ateliér je BLAHOPROJEKT, s.r.o., Čechova 727, 370 01 České Budějovice. Součástí řešení bude změna polohy stávající zastávky MHD ve směru Rudolfov – České Budějovice a bezpečný pohyb chodců v prostoru křižovatky a podél obou silnic.

#### **Plocha dopravní infrastruktury – koridor silnice II. a III. třídy (DI.X)**

*Tento koridor řeší komunikaci propojující silnice II/634 a III/0341, jdoucí v souběhu s dálnicí D3, po její východní straně. Komunikace zatím nemá určenou kategorii, proto je tento koridor chráněn názvem „koridor komunikace nižší třídy související s realizací dálnice D3“ (v grafické části je její vymezení upřesněno obrysem oranžovou čárkovanou čarou). Plocha obsahuje i křižovatku se silnicí II/634 (Rudolfovská ul.) u obce Vráto. Zpracovatelský ateliér je PRAGOPROJEKT, a.s., ateliér České Budějovice, Čechova 726/50, 370 01 České Budějovice. Projekt je ve fázi studie.*

### Místní komunikace

Komunikační skelet sídla je doplněn **sítí místních a účelových komunikací**. Stávající síť místních komunikací je považována za dostatečnou a územně stabilizovanou. Pro to, aby komunikační skelet řešeného území nebyl determinujícím prvkem pro jeho další rozvoj, je nezbytné aby nově uvažované (zejména v rámci nově navrhovaných obytných ploch s předepsanou územní studií) **obslužené komunikace byly navrženy funkční třídy C** (funkční třídy C3 dle předchozího znění normy ČSN 73 6110). **případně D** (dopravně zklidněné).

Stávající místní komunikace Vráto – Hlinsko bude výstavbu D3 přerušena a její zbylé části budou sloužit pro dopravní obsluhu stávajících zastavěných a navrhovaných zastavitelných ploch. Adekvátní náhradní řešení za tuto komunikaci, se kterým by souhlasila obec Vráto, se přes veškerou snahu projektanta nepodařilo nalézt.

Řešením Změny č. 1 dojde k návrhu místních komunikací:

Lokalita Z1.2 – navrhovaná místní komunikace MK.4 v trase stávající, ale upravená do předepsaných parametrů veřejného prostranství s komunikací – min. 8 m. Komunikace v místě přechodu přes Rudolfovský potok bude řešena mostkem.

Lokalita Z1.4 - navrhovaná místní komunikace MK.5 - min. 6 m.

Řešením Změny č. 1 dojde ke zrušení místní komunikace:

Lokalita Z1.8 - zrušená místní komunikace MK.2.

### **Autobusová (vnější linková) doprava**

Dopravní návrh nadále předpokládá obsluhu řešeného území osobní hromadnou autobusovou dopravou.

**Parkování osobních aut:** U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení. Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací (kapitola 14.1). Při výpočtu potřebného počtu parkovacích míst doporučujeme použít hodnoty součinitele vlivu stupně automobilizace  $k_a = 1.0$  (pro stupeň automobilizace 1:2.5).

**Garážování a odstavení osobních aut** obyvatel rodinných domů bude zajištěno vesměs na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech. Výhledová garážovací potřeba bude pokryta beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby. Vzhledem k prostorovým

možnostem řešeného území bude zajištěna u rodinných domů na vlastních pozemcích i s dostatečnou kapacitou pro parkování vozidel (druhé a další automobily, návštěvy apod.), například před vjezdy do garáží.

**Cyklotrasy a pěší trasy:** Jsou navržena i důležitá pěší propojení a navržená cyklotrasa severojižním směrem která umožňuje pohyb cyklistů mimo frekventovanou silnici II/634 s napojením na stávající i navrhované cyklotrasy na území sousedních obcí.

## **2. Vodohospodářské řešení**

### **Vodovody a vodní zdroje**

Obec Vráto je napojena na vodovod Dubičné-Rudolfov z vodojemu Dubičné 5000 m<sup>3</sup> (462.00/457.00). Vodovodní řady jsou z LT 200 – 80 a IPE 100 v celkové délce cca 1,2 km. V obci je 98 vodovodních přípojek. V řešeném území se v trase navrhované dálnice D3 nachází stávající dálkový vodovodní řad DN 1000 mm s ochranným pásmem 10 m od ~~osy~~ ~~hrany~~ potrubí na obě strany.

**Návrh:** Provozovaný vodovodní systém vyhovuje i do budoucna, a proto zůstane zachován. Je nutno vzhledem k špatnému technickému stavu rozvodných řadů provést jejich postupnou výměnu. Součástí DÚR D3 0310/1 Úsilné – Hodějovice je navržena přeložka dálkového vodovodního řadu DN 1000mm východně od navrhované trasy dálnice **a komunikace nižší třídy související s realizací dálnice. V grafické části je přeložka znázorněna koridorem o šířce bezpečnostního pásma – 20 m (10 m od osy na obě strany).**

### **Kanalizace**

Obec má v roce 2003 vybudovanou oddílnou kanalizaci. Splašková kanalizace je kanalizačním sběračem PVC 300 napojena na kanalizaci obce Hlinsko a dále přes kanalizaci města České Budějovice na ČOV České Budějovice. Dešťové vody jsou svedeny do místní vodoteče Vráteckého potoka.

**Návrh:** Oddílná kanalizace je technicky i kapacitně vyhovující. Uvažuje se pouze s dobudováním oddílné kanalizační sítě pro novou zástavbu. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, je potřeba zajistit jejich retardaci před odváděním do povrchových vod Vráteckého, respektive Rudolfovského potoka. Pro výpočet akumulačního objemu doporučujeme v dalších stupních projektové dokumentace uvažovat návrhový déšť o intenzitě 130 l/s/ha. Součástí řešení návrhu D3 jsou i plochy technické vybavenosti TV.1. umožňující vybudování retenční nádrže zachycující a zpomalující odtok dešťových vod z D3. Dešťové vody nebudou napojeny na stávající jednotný kanalizační řad, do kterého budou napojeny pouze odpadní vody splaškové. U plochy SO.3b smíšené obytné je stanovena podmínka, že v této ploše budou vybudovány maximálně 42 RD. Odkanalizování je možno provést formou domovní ČOV – ideálně 1 společná ČOV pro ~~všechny~~ ~~obě~~ RD.

### **Vodoteče a vodní plochy**

V řešeném území není stanoveno záplavové území. Řešeným územím protéká na severu Rudolfovský potok a na jihu Vrátecký potok. Na Rudolfovském potoce jsou na severním okraji řešeného území vybudovány dešťové zdrže.

**Návrh:** V rámci řešení území jsou zachovány stávající vodoteče a vodní plochy. Protipovodňová opatření v lokalitě se nenavrhují. Před odváděním srážkových vod z navržených zastavitelných ploch do obou vodotečí je nutno zajistit jejich retardaci.

**Při řešení jednotlivých lokalit Změny č. 1 a jejich následné realizaci je potřeba respektovat vedení a ochranná pásma veřejné technické infrastruktury. Likvidace srážkových dešťových vod bude ve všech lokalitách Změny č.1 řešena podle platných předpisů, přednostně jimáním a zpomalení jejich odtoku v rámci každé řešené lokality. Z důvodů zpomalení odtoku srážkové vody z území v lokalitách určených pro novou výstavbu, bude před svedením do vodotečí zasakována nebo zadržována na přilehlých pozemcích.**

### **3. Zásobování el. energií**

#### **Energetická koncepce**

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami.

Řešeným územím prochází severojižním směrem navržený koridor vedení VVN 110 kV Strakonice – Vimperk, který je navržen pro zabezpečení dodávky a posílení sítě 110 kV.

Je navrženo využití rezerv stávajících venkovních a kabelových vedení VN a NN. V navrhovaných lokalitách musí být na vyčleněných plochách vybudovány nové transformační stanice, které se napojí na stávající rozvody VN. Umístění musí být navrženo s možností volného přístupu správce sítě. Kabelová vedení VN a NN ukládat do výkopu v chodníku podél komunikací do jednoho koridoru s ostatními technickými sítě v souladu s příslušnými normami. Stávající i navrhovaná ochranná pásma elektrických sítí musí být pokud možno plně respektována.

Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, elektrické pohony a nutné technologické procesy. Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním topným médiím.

Doporučuje se použít přímotopné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory.

Navrhujeme racionálně koordinovat výstavbu inženýrských sítí a tak minimalizovat investiční náklady. Navržená koncepce respektuje záměry energetiky.

#### **Výkonová bilance navrhované zástavby**

V případě realizace zástavby v plném rozsahu se předpokládá nárůst zatížení v rozvodných sítích VN a v případě potřeby rekonstrukce stávajících, případně vybudování nových distribučních trafostanic.

#### **Telekomunikace a spoje**

Hlavní trasy telekomunikačních (optických) kabelů budou uloženy ve výkopu v chodnicích a v zelených páslech podél komunikací. Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

#### **Radiokomunikační sítě**

Návrh nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením. Nové zařízení, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.—

### **4. Zásobování teplem a plynem, produktovody**

#### **Regulační stanice**

- VTL RS Rudolfov
- VTL RS Panelárna - Prazdroj

#### **STL sítě plynovodů**

Z regulační stanice VTL plynu Rudolfov je přiveden STL zemní plyn až do nové zástavby na severním okraji sídla Vráto. Do výrobních areálů na západním okraji obce je přiveden STL zemní plyn ze samostatné regulační stanice. Z těchto STL plynovodů budou dále rozšiřovány plynovody zahušťováním a rozvojem stávající STL sítě v závislosti na postupu výstavby a poptávce.

#### **Vysokotlaké plynovody**

V řešeném území se na západním okraji nachází VTL plynovod, který koliduje s trasou navrhované dálnice D3. Součástí DÚR D3 0310/1 Úsilné – Hodějovice je navržená přeložka tohoto VTL plynovodu západně od navržené trasy D3. V grafické části je vyznačena – včetně bezpečnostního pásma.

### **5. Nakládání s odpady**

Ukládání odpadů je řešeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Zároveň bude obec organizovat třídění PDO přímo na svém území. Tříděný odpad je ukládám do kontejnerů a odvážen pověřenou firmou. Nebezpečný odpad je dvakrát ročně odvážen pověřenou firmou, která je oprávněnou osobou pro nakládání s nebezpečnými odpady. Nelegální, problematická skládka odpadu v části zemědělského areálu na jižním okraji řešeného území je navržena k asanaci.

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**

1. **Koncepce uspořádání krajiny**

Řešené území se nachází cca 4 km východním směrem od Českých Budějovic, v nadmořské výšce 430 – 450 m, pod západním úbočím Lišovského prahu. V řešeném území převládá podíl zemědělské půdy a z toho je markantní převaha orné půdy. Navíc se je v řešeném území téměř úplná absence lesních ploch a minimum zastoupení vodních ploch. To je příčinou velmi nízkého koeficientu stupně ekologické stability v řešeném území. Řešené území leží na rozhraní oblastí krajinného rázu Českobudějovická pánev – Lišovský práh – západní Třeboňsko. Z hlediska typu krajinného rázu se jedná o silně urbanizované území, jehož další urbanizace se bude rozvíjet v souvislosti s výstavbou dálnice D3. Z přírodních hodnot v řešeném území jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, včetně interakčních prvků ve formě remízků, alejí a stromořadí. V řešeném území nejsou vyhlášeny žádné lokality soustavy NATURA 2000.

2. **Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES)**

ÚSES je vymezen jako území se zvláštní ochranou (zákon 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny) a je tvořen biokoridory, biocentry, interakčními prvky a jejich propojením vymezenými v grafické části.

ÚSES se pro účely této ÚPD rozumí v prostoru spojitá a v čase trvajících sítí jednotlivých prvků ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky), která stavem svých podmínek umožňuje trvalou existenci a rozmnožování přirozeného geofundu krajiny a zároveň umožňuje migraci zvěře a živočichů.

Vymezení ploch ÚSES (dle Generelu ÚSES okres České Budějovice – Ing. Wimmer) je součástí řešení územního plánu a je graficky vyjádřeno v hlavním a koordinačním výkrese. Seznam prvků ÚSES a jejich prostorové nároky jsou popsány v následující tabulce.

Tabulka prvků ÚSES

Označení	Název	Typ prvku	Katastrální území	Výměra (ha)
LBC 1	U Panochů	Lokální biocentrum	Vráto	3,00
LBK 1	Vrátecký potok	Lokální biokoridor	Vráto	3,20
LBK 2	Rudolfovský potok I	Lokální biokoridor	Vráto	1,50
LBK 3	Rudolfovský potok II	Lokální biokoridor	Vráto	0,50
IP 1	Světlíky	Interakční prvek	Vráto	0,35

**Pro vymezené základní skladebné prvky ÚSES**

- **Je přípustné:** současné využití a budoucí využití ploch navržené tímto ÚP, případně navazujícím dalším stupněm ÚPD, za předpokladu, že bude zajištěna přirozená druhová skladba bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Dále využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo ke zhoršení přírodní funkce základních skladebných prvků ÚSES.
- **Jsou podmíněně přípustné:** pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a případně rekreační plochy přírodního charakteru, podporující trvale udržitelný rozvoj území, při co nejmenším zásahu do základních skladebných prvků ÚSES.  
**Oplocení v prostoru LBK 2 pouze ohradníky s podmínkou zachování jeho funkčnosti.**
- **Je nepřipustné:** funkční využití, které by snižovalo současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do základních skladebných prvků ÚSES, dále pak funkce, které jsou v rozporu s funkcí základních skladebných prvků ÚSES nebo by znemožnily založení chybějících základních skladebných prvků ÚSES. Nepřipustné je umístování staveb, mimo



staveb uvedených jako podmíněně přípustných, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod.

- **Podmínky prostorového uspořádání:**

V místě překryvu funkce ÚSES a dálnice D3 je podmínkou zajištění koordinace obou záměrů v mimoúrovňovém křížení, prvky ÚSES nesmí ohrozit ani omezit koridor dálnice.

Změna prvků ÚSES v rámci Změny č. 1 ÚP

- je doplněna část lokálního biokoridoru LBK 1 podél východní hranice s k.ú. Rudolfov, dle vymezení v ORP ČB z roku 2011;
- je zpřesněn navrhovaný lokální biokoridor LBK 1 podle aktuální projektové dokumentace dálnice D3
- lokální biokoridor LBK 2 procházející po jižní hranici plochy SO.6 byl upraven (zúžen) specialistou na ÚSES tak, aby byla zachována jeho funkčnost a zároveň, aby dotčené zastavitelné pozemky byly limitovány tímto prvkem co nejméně.

### 3. **Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny v řešeném území do značné míry omezí navržený koridor dálnice D3, který bude mít charakter dopravní bariéry. Prostupnost krajiny pro migraci živočichů a rostlin v řešeném území bude zajištěna realizací navržených opatření v prvcích ÚSES a dostatečně kapacitními prostupy v tělese dálnice. Propustnost krajiny pro člověka je zajištěna prostřednictvím navržených tras pro pěší a cyklisty, komunikace nižší třídy související s realizací dálnice D3 včetně křižovatky se silnicí II/634 (DI.X), rekonstrukcí křižovatky silnicí II/634 a III/1468 (DI.1)-a navrženým překrytým zářezem D3 o šířce 100 m.

### 4. **Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

V řešeném území není stanoveno záplavové území. V řešeném území nejsou plochy ohrožené sesuvy. V řešeném území nejsou navržena protipovodňová opatření, avšak okolo vodních toků je potřeba zakládat a udržovat trvalé travní porosty, střídání plodin a provádění protierozních opatření. Pasivní protipovodňová opatření a protierozní funkci plní stávající a navrhované prvky ÚSES, stávající a navrhované plochy zeleně ostatní a zeleně krajinné a v nich navržena opatření.

### 5. **Rekreace**

Plochy pro rekreační využití jsou vymezeny jako navržené plochy občanského vybavení – sportovně rekreační a zeleně krajinné rekreační. Tyto plochy jsou navrženy ve formě malého rekreačního areálu na jižním okraji sídla, za Vráteckým potokem a ve formě malé sportovní plochy na západním okraji řešeného území, za areálem velkoobchodního skladu. Rekreační využití je v řešeném území možné i ve formě cykloturistiky, pěší turistiky, hipoturistiky a v zimní období i turistiky na běžkách, s využitím navrhovaných cyklotras a jejich napojení na stávající cyklotrasy na území sousedních obcí.

### 6. **Dobývání nerostů**

V řešeném území se nenacházejí žádné ložiskové objekty, ani dobývací prostory. V řešeném území není navrženo žádné území určené k dobývání nerostů ani území k jeho zabezpečení.

V řešeném území jsou dle registru Geofondu evidována tato poddolovaná území malého rozsahu (bodová) po těžbě nerostů:

Klíč	Název	Surovina	Rozsah	Rok pořízení záznamu	Stáří
2104	RUDOLFOV U ČESKÝCH BUDĚJOVIC	Polymetalické rudy	system	1988	před r. 1945
2059	ČESKÉ BUDĚJOVICE 4	Uhlí černé	system	1988	do 19. století
2063	HŮRY-KAROLINA 5	Uhlí černé	system	2004	před r. 1945

### Hlavní (stará) důlní díla

Klíč	Název	Lokalita	Surovina	Druh díla	Aktualizace	Katastrální území	Rok ukončení provozu
12138	668 Pět bratří	Rudolfov	Polymetalické rudy	Šachta	2003	Vráto	Do 19.st. včetně
12360	669 CB 61	Rudolfov	Polymetalické rudy	Šachta	2003	Vráto	Do 19.st. včetně
9112	České Budějovice 4 230	České Budějovice	Uhlí černé	Šachta	2001	Č. Budějovice 4, Vráto	Do 18.st. včetně

Registr poddolovaných území představuje signální informaci upozorňující, že ve vymezených lokalitách jsou evidována podzemní důlní díla. Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

#### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu**

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce, pořadové číslo plochy (např. **SO.1.**). Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

#### **Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny na následující funkční typy a jsou takto označeny**

<b>BC.</b>	Plochy bydlení - Bydlení čisté
<b>SO.</b>	Plochy smíšené obytné
<b>OV.</b>	Plochy občanského vybavení
<b>OVS.R.</b>	Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační
<b>RR.</b>	Plochy rekreace - rekreace rodinná
<b>VS.</b>	Plochy výroby a skladování
<b>VSK.</b>	Plochy výroby a skladování - komerční
<b>VS-ZS.</b>	Plochy výroby a skladování – zařízení staveniště
<b>VP.</b>	Plochy veřejných prostranství
<b>TI.</b>	Plochy technické infrastruktury
<b>TI.V.</b>	<b>Plochy technické infrastruktury – koridor pro dálkový vodovod</b>
<b>PUPFL.</b>	Plochy lesní - <i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<b>ZPF.</b>	Plochy zemědělské – <i>orná, TTP, zahrady</i>
<b>PV.</b>	Plochy vodní a vodohospodářské
<b>DI-D3</b>	Plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3
<b>DI/II364, DI..</b>	Plochy dopravní infrastruktury – <b>koridor silnice II. a III. třídy</b>
<b>DI.</b>	Plochy dopravní infrastruktury - cyklotrasy
<b>MK.</b>	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní

Pro účely této územně plánovací dokumentace byly vymezeny další plochy s rozdílným způsobem využitím, s tímto odůvodněním:

Vzhledem k tomu, že obsahem územního plánu je dle vyhlášky 500/2006 Sb. vymezení sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny, pro které však nejsou ve vyhlášce 501/2006 vymezeny odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití, považujeme za účelné vymežit plochy s rozdílným způsobem využití pro sídelní a krajinnou zeleň.

<b>ZK.</b>	<i>Zezeň krajinná</i>
<b>ZKR.</b>	<i>Zezeň krajinná rekreační</i>
<b>ZO.</b>	<i>Zezeň ostatní - izolační</i>
<b>ZS.</b>	<i>Zezeň soukromá</i>
<b>0</b>	<i>Ostatní plochy volné krajiny</i>

Stávající plochy s rozdílným způsobem využití zastavěného území a nezastavěného území jsou ve výkresové části barevně rozlišeny a označeny popisem s příslušnou zkratkou funkčního typu, černou barvou.

Navržené ~~zastavitelné plochy a navržené plochy~~ s rozdílným způsobem využití zastavitelného území a nezastavěného území jsou graficky rozlišeny barevnou šrafovou a označeny popisem a pořadovým číslem plochy s příslušnou zkratkou funkčního typu, červenou barvou.

#### **Definování pojmů:**

Činnosti, děje nebo zařízení se z hlediska přípustnosti člení na:

Hlavní využití: je základní náplň území.

Přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, má charakter doplňující činnosti. 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.

Nepřípustné využití: veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd., nerealizovatelné za žádných podmínek. 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.

#### **Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:**

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití lze přiměřeně zpřesňovat na základě zpřesnění průběhu hranice následnou projektovou dokumentací (geometrické vyměření vlastnických hranic, průběhu sítí technické infrastruktury.). Zpřesnění lze provést za podmínky, že nedojde k podstatné změně uspořádání území a proporcí ploch.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

Zastavitelnost: Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavním a přípustnými stavebními objekty včetně zpevněných ploch, parkovišť a komunikací k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy (případně pozemku). Do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy.

Výšková regulace zástavby: Udává se počtem plných nadzemních podlaží (NP) či výškou v metrech.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území.

Mimoúrovňové křížení: zajištění mimoúrovňového křížení u nadmístního záměru dálnice D3 s ostatními prvky, které ji kříží.

### **f.1. Plochy bydlení - Bydlení čisté (BC.)**

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových domech, případně ~~nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních domech.~~ S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na pozemcích o rozloze min. 800 m<sup>2</sup>.

#### Přípustné využití:-

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, včetně veřejných prostranství, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

#### Podmíněně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti dálnice D3, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

#### Nepřípustné využití:-

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

**Výšková regulace:** Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevěřené zástavbě.

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných a řadových a rezidenčních domů, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. U nízkopodlažních bytových domů jsou přípustná maximálně tři NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30m). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní terénu.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných a rezidenčních domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici.

Umísťování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů).

Pro plochu BC.5. platí to, že umístění objektu RD musí být mimo vymezenou izofonu nadlimitního hluku z dopravy nebo v dalším stupni projektové dokumentace musí být prokázána dostatečná ochrana proti nadlimitnímu hluku z dopravy.

Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích-

## **f.2. Plochy smíšené obytné (SO.)**

#### Hlavní využití:-

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních domech, či usedlostech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na pozemcích o rozloze min. 1000 m<sup>2</sup>.

#### Přípustné využití:-

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Dále činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, například drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení, nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.

#### Podmíněně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti dálnice D3, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

#### Nepřípustné využití:-

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

**Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevěřené zástavbě.**

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rezidenčních domů a usedlostí, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. ~~U nízkopodlažních bytových domů jsou přípustná maximálně tři NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby. (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapeštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní terénu.~~

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných ~~a rezidenčních domů~~ a usedlostí navazujících na volnou krajinu maximálně 20%, u rodinných domů individuálních maximálně 30%, u řadových ~~a nízkopodlažních bytových domů~~ maximálně 50%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici. U plochy SO.3a je stanovena podmínka, že zde bude možná výstavba pouze 1 RD a u plochy SO.3b je stanovena podmínka, že zde bude možná výstavba maximálně 4 RD.

Umísťování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů).

Pro plochy SO.2. ~~a~~ platí ~~to~~, že umístění objektu RD musí být mimo vymezenou izofonu nadlimitního hluku z dopravy nebo v dalším stupni projektové dokumentace musí být prokázána dostatečná ochrana proti nadlimitnímu hluku z dopravy.

**Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj, přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.**

### **f.3. Plochy občanského vybavení (OV.)**

#### Hlavní využití:-

Zařízení a plochy s vysoce různorodou skladbou činností a dějů místního až nadmístního významu, v monofunkčních či polyfunkčních objektech a blocích. Jedná se o území určená zejména pro administrativní, správní, školská zařízení, zařízení sociální péče a zdravotnictví, zábavní, pohostinství, stravovací a ubytovací zařízení, kulturní, církevní a společenské zařízení, včetně hřbitovů, veřejných prostranství, veřejné a doprovodné zeleně a

odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání. Výšková hladina zástavby je nízkopodlažní s možností překročení této hladiny architektonickou dominantou.

Přípustné využití:-

Zejména sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území a pro rozvoj obce. Podmínečně přípustné jsou i monofunkční drobné řemeslné provozovny a výrobní služby místního významu. Podmínečně přípustné je i služební bydlení.

Podmínečně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti dálnice D3, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Nepřípustné využití:-

Děje, činnosti a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují stanovený funkční typ tohoto území a navazujících obytných území. Zejména průmyslové a výrobní provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby, pěstitelské činnosti a zemědělské areály. Nepřípustná je rovněž funkce obytná (kromě služebního bydlení), protože by mohla být rušena přípustným funkčním využitím tohoto území.

Podmínky prostorového uspořádání:-

**Výšková regulace:** Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě.

Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní výšková hladina s omezením do dvou nadzemních podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení, s možností překročení této hladiny vhodnou architektonickou dominantou. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržované vegetačními tvárnici.

Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

#### **f.4. Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační (OVSR.)**

Hlavní využití:-

Území a plochy určené zejména k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a zařízení sloužící cestovnímu a turistickému ruchu, zábavy, zábavních zařízení a trávení volného času. Přípustné je zřizovat například sportoviště a hřiště, dětská hřiště, koupaliště, bazény, stavby sloužící k provozování výkonnostního sportu, další jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, veřejná a pobytová zeleň, stavby veřejného stravování sloužící-li jako doplněk převládajícího sportovně rekreačního využití.

Přípustné využití:-

Zejména nákupní a obslužná zařízení související s ~~přípustným~~ **hlavním** využitím území, ubytovací zařízení a služební bydlení související s ~~přípustným~~ **hlavním** využitím území, využívat území pro kulturně společenské akce a organizované akce spolků a sdružení. ~~Podmínečně~~ **Přípustné** jsou například i sítě a stavby pro technickou infrastrukturu nezbytnou pro rozvoj a obsluhu území. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním ~~přípustným~~ i **hlavním** využitím.

Nepřípustné využití:

Jsou ostatní funkce neuvedené jako přípustné a ~~podmínečně přípustné~~ **hlavní**, zejména: trvalé bydlení **s výjimkou služebního bydlení**, stavby pro individuální rekreaci, výrobní funkce, funkce které by svým charakterem a provozem nadměrně a dlouhodobě obtěžovaly okolní funkci nad míru přípustnou.

Podmínky prostorového uspořádání:-

**Výšková regulace:** Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu. Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností překročení této hladiny

architektonickou dominantou nebo speciálním zařízením, či objektem sloužícím pro potřeby sportu a rekreace, za předpokladu, že nedojde k nepřijatelnému narušení krajinného rázu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici, travnatá hřiště, hřiště a konstrukce zhotovené z přírodních materiálů.

Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

#### **f.5. Plochy rekreace - rekreace rodinná (RR.)**

##### Hlavní využití:

Obvyklé a přípustné jsou na těchto územích přechodné pobytové děje a činnosti v objektech rodinné rekreace (rekreační domky, rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty, a jiné drobné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci)

##### Přípustné využití:

Podmíněně přípustné je na přilehlých pozemcích (pokud jsou součástí nemovitosti) provozovat drobné pěstitelské či chovatelské činnosti za účelem samozásobení. Podmíněně přípustné je i na těchto pozemcích provádět přístavbu hlavního objektu a zřizovat drobné doplňkové objekty ke stavbě hlavní (např. zahradní altány, pergoly, terasy apod.), přípustné je i využití podkroví nad stávajícím objektem. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

##### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je půdorysné rozšiřování objektů, při kterém by nebyly dodrženy odstupové vzdálenosti a nadstavby plného podlaží na stávajících objektech. Nepřípustné je trvalé bydlení, podnikání a výrobní funkce. Nepřípustné je na těchto územích zejména zřizovat a provozovat garáže jako samostatné objekty a jakákoliv zařízení a objekty, které nejsou uvedeny jako přípustné.

##### Podmínky prostorového uspořádání:

**Výšková regulace:** Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu. Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní výšková hladina s omezením max. do dvou nadzemních podlaží (dále jen NP) bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30m), případně s plně zapuštěným sklepem, nebo jedno NP s možností podsklepení a nadstavbou podkroví. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,90m nad úrovní terénu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 20%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici. Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10m.

Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

#### **f.6. Plochy výroby a skladování (VS.)**

##### Hlavní využití:

Plochy a uzavřené areály pro zařízení, činnosti a děje zejména charakteru výrobního a průmyslového, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby a služby technického charakteru, například: sklady, manipulační plochy, komunální provozovny, velkoobchod. Přípustné jsou parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, dopravní infrastruktura a dopravní zařízení a služby.

##### Přípustné využití:

Přípustné jsou parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, dopravní infrastruktura a dopravní zařízení a služby. Součástí těchto ploch jsou i plochy izolační zeleně vhodné druhové skladby, přispívající k zapojení do krajiny a obrazu obce.

Služební bydlení, Administrativní provozovny, velkoobchodní nákupní zařízení, logistické areály služby motoristům (například čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, autoopravny). Podmíněně přípustné jsou zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro rozvoj a fungování

~~obce. Podmíněně p~~ Přípustné jsou i zemědělské, chovatelské a pěstitelské areály místního významu. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Podmíněně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti dálnice D3, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech. Podmíněně přípustné jsou zařízení a sítě technické infrastruktury. Podmínka - nezbytnost pro rozvoj a fungování obce.

Realizace objektů výroby a skladování na ploše VS.1 bude možná až po kolaudaci dálnice D3 v daném úseku včetně staveb souvisejících bez dopravního napojení na dálnici D3.

Jakékoliv hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, na ploše překryvu VS.1 s dálnicí D3, lze jen za podmínky, že nedojde k zamezení či ztížení podmínek pro realizaci záměru dálnice D3. Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.

#### Nepřípustné využití:-

Obytná funkce ~~kromě služebního bydlení.~~, ~~ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné, podmíněně a~~, funkce a ~~z~~ Zařízení, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové stanice, obalovny asfaltových směsí apod.), nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní. Skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

**Výšková regulace:** Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu. Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 85%.

Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

V bezpečnostním pásmu dálkového vodovodu pro plochy VS., VS.1 je zakázáno provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu, nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky jakéhokoliv odpadu, provádět terénní úpravy, osazovat pevné ploty s pevným podkladem bez písemného souhlasu vlastníka vodovodu, nebo provozovatele.

### **f.7. Plochy výroby a skladování - zemědělské (VSZ.)**

#### Hlavní využití:-

Obvyklé jsou zejména činnosti a zařízení zemědělské výroby, zemědělských provozů a podobných zařízení místního i nadmístního významu, například : zahradnické areály, pěstitelské areály, chovatelské areály, jejichž náplň činnosti je vymezena pásmem hygienické ochrany, areály a objekty, jejichž náplň činnosti není podmíněna vymezením pásma hygienické ochrany, sklady a skladové provozovny, mechanizační střediska, zařízení poskytující služby zemědělských podniků. Součástí těchto ploch jsou i plochy izolační zeleně vhodné druhové skladby, přispívající k zapojení do krajiny a obrazu obce.

#### Přípustné využití:-

Přípustné jsou podnikatelské provozy, provozy lehkého průmyslu a přidružené výroby, parkovací, odstavná stání, garáže apod., pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území. Přípustné jsou i přístavby, nadstavby a dostavby stávajících objektů. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Podmíněně přípustné využití:

Služební bydlení pod podmínkou splnění hygienických limitů.



#### Nepřípustné využití:-

V areálech a plochách pro zemědělskou výrobu je nepřipustná funkce obytná (kromě služebního bydlení), ~~ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněné~~, funkce a zařízení, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové stanice, obalovny asfaltových směsí apod.) nebo velkokapacitní chovy zvířat nadměrně překračující vyhlášené nebo navržené ochranné pásmo chovu živočišné výroby, pokud by zasahovalo do ploch s funkčním využitím obytným, smíšeným obytným a občanským vybavením.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

**Výšková regulace:** Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu. Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 3 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 85%. **Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.**

### **f.8. Plochy výroby a skladování - komerční (VSK.)**

#### Hlavní využití:-

Zejména lehká výroba, výrobní služby, sklady, logistické areály, vědeckotechnické parky velkoobchodní zařízení a občanská vybavenost komerčního charakteru, mnohoúčelové společenské a zábavní zařízení, místního, případně i nadmístního až regionálního významu.

#### Přípustné využití:-

Zejména zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území (včetně ČOV a retenčních nádrží), ~~případně i služební bydlení~~. Přípustné jsou děje, zařízení a činnosti obchodů, výrobních a nevýrobních služeb, administrativy, skladovacích zařízení, výrobních provozoven, včetně odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání a místních obslužných komunikací apod. Zejména v místech funkčního rozhraní s obytnou a sportovně rekreační funkcí nebo při přechodu do volné krajiny je nutno uvažovat s odcloněním formou izolační zeleně vhodné druhové skladby. Součástí těchto ploch mohou být například i čerpací stanice pohonných hmot, zařízení a služby pro motoristy. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Podmíněně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti dálnice D3, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Realizace objektů výroby a skladování – komerční na plochách VSK.1 a VSK.4 bude možná až po kolaudaci dálnice D3 v daném úseku včetně staveb souvisejících bez dopravního napojení na dálnici D3.

Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.

**Po prokázání**, že nedojde k zamezení realizace záměru dálkového vodovodu, **je přípustná** realizace staveb dopravní infrastruktury (křížení komunikace s vodovodem nutno řešit ocelovou chráničkou), technické infrastruktury nezbytné k obsluze území, plochy prvků ÚSES, plochy zemědělské, vodní plochy a toky, trasy pro pěší a cyklisty.

#### Nepřípustné využití:-

Činnosti děje a zařízení, které nadměrně zatěžují životní prostředí, zejména těžké průmyslové provozy. provozy těžkého chemického průmyslu, velkokapacitní zemědělské areály. Nepřípustná je rovněž obytná funkce **kromě služebního bydlení**, ~~ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněné~~, funkce a zařízení, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové stanice, obalovny asfaltových směsí apod.), **nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní. Skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy.-**

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro stavební objekty max. 3 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Konstrukční výška podlaží je stanovena 4 m, v odůvodněných případech a u technologických objektů i více. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 85%. S ohledem na ochranné pásmo dálnice D3 bude hranice areálů umístěna minimálně 30 m od silniční hrany.

Výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj, přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

V **bezpečnostním pásmu dálkového vodovodu** pro plochy VSK.1. a VSK.4 **je zakázáno** provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu, nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky jakéhokoliv odpadu, provádět terénní úpravy, osazovat pevné ploty s pevným podkladem bez písemného souhlasu vlastníka vodovodu, nebo provozovatele.

#### **f.9. Plochy technické infrastruktury (TI.)**

##### Hlavní využití:

Toto území je určeno především pro umísťování technických zařízení, nezbytných k technické a dopravní obsluze území. Stavby a zařízení technické vybavenosti mohou být umísťovány i v ostatních územích, jsou-li určeny pro bezprostřední obsluhu těchto území, nemohou-li se stát zdrojem závad pro stanovené využití příslušného území. Jedná se zejména o zařízení pro zásobování vodou a kanalizaci, včetně retenčních nádrží a retardačních objektů, zásobování elektrickou energií, teplem a plynem, zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, hospodářské objekty, hospodářské plochy obce apod.

##### Přípustné využití:

Přípustné jsou například zařízení dopravní vybavenosti, zejména hromadné garáže, parkovací a odstavná stání. Přípustné jsou i služby bezprostředně spojené s činnostmi a zařízeními v tomto území.

##### Nepřípustné funkce:

Nepřípustná je obytná a další funkce, které by byly činnostmi a zařízeními technické dopravní vybavenosti rušeny nad míru přípustnou.

##### Podmínky prostorového uspořádání:

**Výšková regulace:** Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě. Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

V místě překryvu plochy technické infrastruktury a dálnice D3, je podmínkou zajištění koordinace obou záměrů v mimoúrovňovém křížení.

#### **f.10. Plochy veřejných prostranství (VP.)**

##### Hlavní využití:-

Veřejným prostranstvím jsou zejména Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované plochy jednotlivých druhů veřejných prostranství jako náměstí, návěsní prostory, ulice, místní komunikace, chodníky, tržičky, ~~chodníky~~, průchody a podloubí, nadchody, podchody, průchody, pasáže a nábřeží, jejichž součástí mohou být i území veřejné zeleně a parků ~~veřejná zeleň, parky~~, a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

##### Přípustné využití:-

Veřejná prostranství mohou být doplněna například drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliárem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů. Související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

#### Nepřípustné využití:-

Jakékoliv zařízení, objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pozemky veřejných prostranství se vymezují zejména v zastavitelných plochách pro bydlení, smíšených obytných občanského vybavení a pro rekreaci o minimální rozloze 1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy a minimální šířce 10 m ve vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m. V odůvodněných případech se vymezují ve vzájemných docházkových vzdálenostech 600 m. Do této rozlohy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel. Tyto pozemky mohou být nahrazeny částmi veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení v přilehlém území či jinými veřejnými prostranstvími splňujícími tyto parametry.

### **f.11. Plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3 (DI-D3.)**

#### Hlavní využití:-

~~Plochy dálnice D3. Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení jako například ploch mimoúrovňových křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:~~

~~- dálnice: území pro koridory dopravně nadřazených rychlostních komunikací dálnic celostátního až mezinárodního významu, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů~~

#### Přípustné využití:-

~~Související objekty a dopravní zařízení s dálnicí (zejména plochy mimoúrovňových křižovatek, sjezdy, mostní objekty, propustky, retenční nádrže, tělesa násypů, zářezů komunikací, opěrné zdi, tunelové objekty, přeložky silnice, protihluková opatření a další nezbytné součásti dálnice), dále doprovodná a izolační zeleň, odvodňovací zařízení, překládky a úpravy vodotečí, křižující a související inženýrské sítě a jejich přeložky.~~

~~Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, opravny, servisy, čerpací stanice PHM, zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných stání. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch mimoúrovňových křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.~~

#### Podmíněně přípustné využití:

~~Plochy silnic II. a III. tříd, místních a účelových komunikací s možností vedení cyklotras, odstavná a parkovací stání, veřejná zeleň – pouze nebrání-li hlavnímu využití. Plochy přírodní a prvky ÚSES včetně vodních ploch – pouze mimoúrovňové křížení.~~

~~V koridoru dálnice D3 lze umístit zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy jako například motoresty, občerstvení, autobazary, opravny, servisy, čerpací stanice PHM, zařízení určené pro dopravu v klidu, jako např. parkovací stání, odstavných parkovacích stání a garáží pouze jako součást dálnice D3 jako odpočívky apod. obslužné a doprovodné pozemní komunikace za podmínky, že bude prokázáno, že neznemožní realizaci stavby hlavní.~~

~~Realizace objektů výroby a skladování na ploše VS.1 a objektů výroby a skladování – komerční na plochách VSK.1 a VSK.4 bude možná až po kolaudaci dálnice D3 v daném úseku včetně staveb doprovodných bez dopravního napojení na dálnici D3.~~

~~Jakékoliv hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, na ploše překryvu s dálnicí D3, lze jen za podmínky, že nedojde k zamezení či ztížení podmínek pro realizaci záměru dálnice D3.~~

#### Nepřípustné využití:-

~~Ostatní objekty, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití, nebo které by mohly ohrozit dodržení hygienických, bezpečnostních a technických předpisů a norem.~~

~~Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně.~~

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

Podmínka zajištění mimoúrovňového křížení ostatních záměrů (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, prvky ÚSES) s koridorem dálnice D3.

#### **f.12. Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy (DI/II..., DI...)**

##### Hlavní využití:-

##### Plochy pro silnice II. třídy.

- sběrné komunikace: území pro silnice a komunikace II. třídy jimiž se rozumí území hlavních dopravně nadřazených sběrných komunikací, určených pro soustředěný dopravní provoz – funkční skupiny B

##### Plochy pro silnice III. tříd

- sběrné komunikace: území pro silnice a komunikace III. třídy jimiž se rozumí území hlavních dopravně nadřazených sběrných komunikací, určených pro soustředěný dopravní provoz – funkční skupiny B

##### Přípustné využití:

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, včetně souvisejících Objektů a dopravních zařízení související se silnicí II. a III. třídy jako například plochy mimoúrovňových křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, tělesa násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:

##### Podmíněně přípustné využití:-

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, zařízení určené pro parkování a zřizování odstavných stání. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch mimoúrovňových křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Podmíněně přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace. Podmíněně přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným, hlavním i podmíněně přípustným využitím. Rekultivace rušených částí ploch dopravní infrastruktury na ZPF, zeleň či cyklostezky. To vše s podmínkou, že nebude ohroženo ani omezeno hlavní využití plochy.

Podmíněně přípustné je využití pro stavbu dálnice D3 (plocha DI-D3) pouze v místě překryvu funkcí, a to za podmínky zajištění koordinace obou záměrů a že nedojde k zamezení či ztížení podmínek realizace ani jednoho z nich.

Realizace objektů výroby a skladování na ploše VS.1 a objektů výroby a skladování – komerční na ploše VSK.4 bude možná až po kolaudaci komunikace nižší třídy související s realizací dálnice D3 v daném úseku.

##### Nepřípustné využití:-

Ostatní objekty, zařízení a činnosti, které by mohly ohrozit dodržení hygienických, bezpečnostních a technických předpisů a norem.

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavení automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně.

##### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech stanovena zastavitelnost max. až 100%.

Veškerá činnost při budování komunikace nižší třídy související s realizací dálnice (DI.X) v bezpečnostním pásmu dálkového vodovodu musí být písemně odsouhlasena vlastníkem vodovodu, nebo jeho provozovatelem. Podmínka zajištění mimoúrovňového křížení s koridorem dálnice D3.

### **f.13. Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní (MK.)**

#### Hlavní využití:-

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení jako například ploch mimoúrovňových křižovatek, sjezdů, mostních objektů, výhyben, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:

- obslužné komunikace ostatní : území pro místní komunikace III. třídy ostatní, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)

#### Přípustné využití:-

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, zařízení určené pro parkování a zřizování odstavných stání. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:-

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání. ~~a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.~~

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina. [Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost max. 100%.](#) ~~Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.~~

### **f.14. Plochy dopravní infrastruktury – cyklotrasy (DI.)**

#### Hlavní využití:-

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení (cykloodpočívky, pikniková místa, informační tabule, včetně mobiliáře)

- trasy pro cyklisty : území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou

#### Přípustné využití:-

Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Nepřípustné využití:-

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako [hlavní a přípustné](#) ~~podmíněné~~.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy se výšková hladina nestanovuje. [Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost max. 100%.](#) ~~Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.~~

### **f.15. Plochy výroby a skladování - zařízení stavenišť (VS-ZS.)**

#### Hlavní využití:-

Toto území je určeno zejména pro umístování dočasných technických, skladovacích a manipulačních zařízení nadregionálního významu, pro zařízení stavenišť za účelem dostavby dálnice D3. Veškerá zařízení, činnosti a děje budou dočasného charakteru a po ukončení výstavby budou zrekultivována na zemědělský půdní fond.

#### Přípustné využití:-

Přípustné jsou například i dočasné administrativní provozy, sociální zařízení, zařízení dopravní vybavenosti, zejména manipulační plochy, parkovací a odstavná stání. Přípustné jsou i služby bezprostředně spojené s hlavními činnostmi a zařízeními v tomto území.

#### Nepřípustné funkce :

Nepřípustná jsou zejména jakékoliv zařízení činnosti a děje, které by vylučovaly nebo znemožňovaly následnou rekultivaci tohoto území na zemědělský půdní fond.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro dočasné objekty max. 2 NP, v případě dočasných technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. **Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost max. 100%.**~~Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech dočasná zastavitelnost až 100%.~~

### **f.16. Zeleň krajinná (ZK.)**

#### Hlavní využití:-

Území určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin. ~~Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat zejména pěší a cyklistické stezky, naučné stezky, včetně mobiliáře, vodní plochy přírodního charakteru a objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny.~~

#### Přípustné využití:-

**Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat zejména pěší a cyklistické stezky, naučné stezky, včetně mobiliáře, vodní plochy přírodního charakteru a objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny.**

~~Podmíněně~~ Přípustné je provozovat na těchto územích účelové komunikace, drobné sakrální stavby (například kapličky, boží muka a podobně), drobné stavby určené zejména pro vzdělávací výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení). ~~Podmíněně~~ Přípustné je do tohoto území umisťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně, **včetně PUPFL a lesoparků**, při dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně.

#### Nepřípustné využití:-

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo ~~podmíněně přípustná~~ hlavní, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel. Nepřípustné jsou funkce, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území.

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

### **f.17. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.)**

#### Hlavní využití:-

Plochy krajinné zeleně rekreační jsou určeny pro sportovní a rekreační vyžití ve volné krajině při zachování přírodních a krajinných hodnot v území. Souvislá území zeleně krajinné rekreační slouží kromě přírodních a krajinných funkcí i ke sportu, aktivnímu odpočinku, pobytu v přírodě a podobným aktivitám. Pro toto území jsou charakteristické kompozičně uspořádané porosty vysoké a nízké zeleně s přirozenou druhovou skladbou a udržovanými a obhospodařovanými travními porosty. ~~Přípustné je rovněž do tohoto území umisťovat i náhradní výsadbu dřevin, s vhodnou druhovou skladbou (domácího původu a základní kostrou dřevin v okolní krajině).~~

#### Funkce podmíněně přípustné

#### Přípustné využití:

**Přípustné je do tohoto území umisťovat i náhradní výsadbu dřevin, s vhodnou druhovou skladbou (domácího původu a základní kostrou dřevin v okolní krajině).**

Je v tomto území zřizovat travnatá, případně antuková nebo písková sportovní a rekreační hřiště, včetně mobiliáře, drobných zařízení a jednoduchých staveb z přírodních materiálů, sloužících pro odpočinek a sport a rekreaci. Přípustné je na těchto plochách extenzivně zemědělsky hospodařit, zřizovat vodní plochy, vodoteče přírodního charakteru, provozovat sportovní rybolov a hipoturistiku.

#### Funkce nepřipustné **Nepřipustné využití:**

Zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení a stavby (včetně objektů individuální rekreace a hřišť s asfaltovým betonovým nebo umělým povrchem), která nejsou uvedena jako přípustná-~~podmíněně přípustná~~ a **hlavní**. Nepřipustné je i intenzivní hospodaření a kapacitní pěstitelské či intenzivní chovatelské činnosti a výsadba druhově netypických a exotických dřevin. Nepřipustné jsou funkce, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina (případně přípustné jednoduché stavby budou jednopodlažní), ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavitelného území, ve kterém se předpokládá majorita zeleně.

### **f.18. Zeleň ostatní - izolační (ZO.)**

#### Hlavní využití:

Území ostatní zeleně je určeno zejména jako náhrada za přírodní prostředí s různorodou skladbou činností a dějů, ve formě izolační zeleně, doprovodné zeleně alejí a uličních stromořadí v dostatečné šířce (min. 10 m), plnící funkci rozhraní mezi rozdílnými funkčními typy na území obce. ~~V rámci ostatní zeleně, je přípustné budovat například cyklistické a pěší stezky, osazovat městský mobiliář, drobnou architekturu apod.~~

#### Přípustné využití:

Zejména zařízení a objekty technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro fungování obce, za předpokladu, že nebude narušena majorita ploch ostatní zeleně, například malé vodní plochy, jednotlivé jednoduché stavby pro služby veřejnosti. Plochy pro výsadbu náhradní zeleně, při dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně. **Cyklistické a pěší stezky, osazovat městský mobiliář, drobnou architekturu apod.**

#### Nepřipustné využití:

Zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení a stavby (včetně objektů individuální rekreace), která nejsou uvedena jako přípustná nebo ~~podmíněně přípustná~~ **hlavní**.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina (u přípustných drobných staveb je přípustná jednopodlažní výšková hladina), ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavitelného území, ve kterém se předpokládá majorita zeleně.

### **f.19. Zeleň soukromá (ZS)**

#### Hlavní využití:

Plochy neveřejné zeleně soukromé, včetně zahrad, zahrádkářských osad, zahrádek vymezené v zastavěném i nezastavěném území. Využití výhradně pro zahrádkářství.

#### Přípustné využití:

Plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu. Přípustné jsou zahradní domky pro uschování nářadí a úkryt před nepohodou, oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody. Dále plochy zeleně přírodního charakteru, ochranné a izolační zeleně nebo zeleně areálů. Součástí těchto ploch mohou být rovněž účelové komunikace. Přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce.

Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Nepřipustné využití:

Nepřipustné je jakékoliv využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:  
Nestanovují se.

#### **f.20. Plochy vodní a vodohospodářské (PV.)**

##### Hlavní využití:-

Území vodních ploch a toků a s nimi souvisejících objektů a zařízení jako například: hráze a jejich tělesa, bezpečnostní přelivy, jezy, vypouštěcí objekty, náplavky, mola, apod. Zásahy do vodních ploch vodních toků a s nimi bezprostředně souvisejících území a objektů budou sledovat především:

- stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní plochy, obnovou a zkvalitněním břehových porostů
- přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí
- začlenění plochy do územního systému ekologické stability
- rybochovné využití s ohledem na možné rekreační využití
- pro výkon správy významného vodního toku Vltava bude ponechán podél břehové hrany volný manipulační pruh šířky 8,0 m
- podél vodních toků situovat trvalé travní porosty s vyloučením orné půdy

##### Přípustné využití:-

V rámci svobodného využití vod je možné například využití pro sportovní rybolov, koupání, včetně drobných staveb a zařízení, které jsou v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím území. Dále jsou přípustné nezbytné objekty technické a dopravní infrastruktury jako například: komunikace, mostní objekty, lávky, propustky, rybochovná zařízení, malé vodní elektrárny, jímací a výústní objekty apod.

##### Nepřípustné využití:-

Jakákoliv zařízení, stavby, objekty a funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné hlavní. Jakékoliv zařízení, objekty, stavby a funkce zhoršující odtokové poměry v území a ohrožující kvalitu vody v území. Ve stanoveném záplavovém území, či výtopě je nepřípustné provádět jakékoliv stavby, terénní úpravy nebo i výsadbu zeleně zhoršující odtokové poměry v tomto území.

##### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

#### **f.210. Plochy zemědělské, orná půda, zahrady, trvalé travní porosty – TTP (ZPF.)**

##### Hlavní využití:-

Území určená zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením na ZPF souvisí. Jedná se o půdu ornou, pastviny, louky, zahrady a sady.

##### Přípustné využití:-

Je zřizovat a provozovat na těchto územích zejména sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby pro sportovní rekreační využití krajiny (např.: cykloodpočívky, pikniková místa, mobiliář, apod), zemědělské výroby a pro údržbu krajiny např.: stavby nevyžadující stavební povolení a ohlášení (hospodářské budovy, seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic, závlahy, apod.). Oplocení výše jmenovaných objektů a k nim přilehlých pozemků je přípustné, pokud nebude narušena struktura ZPF a obsluha, či přístupnost sousedních pozemků. Přípustné je rovněž provádět na těchto územích změnu kultury orné půdy na travní porosty (včetně zatravněných přístupových komunikačních pásů). Přípustné je rovněž měnit funkci na pozemky určené k plnění funkcí lesa, případně vodní toky a plochy, do rozlohy 1 ha

##### Podmíněně přípustné využití:

—Je měnit funkci na pozemky určené k plnění funkcí lesa, přičemž zalesnění je možné na zemědělských půdách kromě I. a II. třídy ochrany.



Je měnit funkci na vodní plochy a toky, do rozlohy 1 ha, pouze se souhlasem orgánů ochrany přírody.

Jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz.

#### Nepřípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, podmíněně přípustná nebo **hlavní**, narušovat organizaci a strukturu ZPF, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území, s výjimkou přípustných staveb:

1. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
2. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
3. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky;

### **f.221. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL.)**

#### Hlavní využití:

Území je určeno zejména k plnění těchto funkcí podle zvláštních předpisů (zákon o lesích). Využívání území je možné pouze v souladu s těmito předpisy.

#### Přípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace určené pro obsluhu tohoto území. Přípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního dosahu a to pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů. ~~Podmíněně přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení a sítě dopravní technické infrastruktury, pokud je to nezbytné pro rozvoj a obsluhu přilehlého území. Podmíněně přípustné je také měnit kulturu těchto pozemků na jiné kultury za předpokladu souhlasu všech příslušných dotčených orgánů správy lesa. Podmíněně přípustné je ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa situovat funkční plochy zastavitelného území, za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového vzdálenosti od hranice lesa PUPFL je nutno zažádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do vzdálenosti 50 m od hranice lesa PUPFL.~~

#### Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení a sítě dopravní technické infrastruktury, pokud je to nezbytné pro rozvoj a obsluhu přilehlého území. Podmíněně přípustné je také měnit kulturu těchto pozemků na jiné kultury za předpokladu souhlasu všech příslušných dotčených orgánů správy lesa. Podmíněně přípustné je ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa situovat funkční plochy zastavitelného území, za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového vzdálenosti od hranice lesa PUPFL je nutno zažádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do vzdálenosti 50 m od hranice lesa PUPFL.

#### Nepřípustné využití:

Je zřizovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako **hlavní**, přípustné nebo podmíněně přípustné.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území, s výjimkou přípustných staveb pro plnění funkcí lesa do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení.

### **f.232. Ostatní plochy volné krajiny a nezastavěného území (0.)**

#### Hlavní využití:-

V ostatních plochách volné krajiny je možno umisťovat, není-li stanoveno jinak, zejména stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, dále stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby (včetně komunikačních přístupových pásů), myslivosti, lesního hospodářství, rybníčního hospodářství, protipovodňových opatření, zajišťování civilní ochrany státu.

#### Přípustné využití:-

V odůvodněných případech i umisťovat jednotlivé jednoduché stavby pro sportovně rekreační využití krajiny např.: cykloodpočívky, pikniková místa, mobiliář, apod.), zemědělské výroby a pro údržbu krajiny (např.: hospodářské budovy, seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic apod.). Oplocení výše jmenovaných objektů a k nim přilehlých pozemků je přípustné, pokud nebude narušena struktura ZPF a obsluha, či přístupnost sousedních pozemků.

#### Nepřípustné využití:-

Ve volné krajině není možno umisťovat objekty rodinné rekreace, kromě lokalit navržených a schválených v ÚPD. Za objekty rodinné rekreace jsou považovány: rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty, a jiné drobné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci. Ve volné krajině nelze oplocovat pozemky s výjimkou staveb a zařízení vyjmenovaných v hlavním a přípustném využití.

[V nezastavěných územích není přípustné umisťovat záměry naplňující atributy mezinárodního, republikového a nadmístního významu stanovené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.](#)

#### Podmínky prostorového uspořádání:-

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území, s výjimkou přípustných staveb :

1. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
2. stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
3. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
4. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky.

### **f.24. Plochy technické infrastruktury – koridor pro dálkový vodovod (TI.V)**

#### Hlavní využití:

Plochy určené k umístění vedení dálkového vodovodního řadu.

#### Přípustné využití:

Plochy pro technické a provozní zázemí, objekty se stavbou související.

#### Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je využití pro plochu dopravní infrastruktury - dálnice D3 (plocha DI-D3) a plochu dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy (DI.X) **pouze v místě překryvu funkcí, a to za podmínky** zajištění koordinace obou záměrů a že nedojde k zamezení či ztížení podmínek realizace ani jednoho z nich.

**Po prokázání**, že nedojde k zamezení realizace záměru dálkového vodovodu **je přípustná** realizace staveb dopravní infrastruktury (křížení komunikace s vodovodem nutno řešit ocelovou chráničkou), technické infrastruktury nezbytné k obsluze území, plochy prvků ÚSES, plochy zemědělské, vodní plochy a toky, trasy pro pěší a cyklisty.

#### Nepřípustné funkce:

Zemní práce, stavby, umisťování konstrukcí, nebo jiných podobných zařízení, provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu, nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky jakéhokoliv odpadu, provádět terénní úpravy, osazovat pevné ploty s pevným podkladem bez písemného souhlasu vlastníka vodovodu nebo provozovatele a všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti, stavby a činnosti, které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:  
Nestanovují se.;

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

**1. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny zejména stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí. V návrhu ÚP Vráto jsou navrženy plochy pro veřejně prospěšné stavby a jimi dotčené pozemky v grafické části podbarveny a opatřeny popiskami.

**Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy s možností vyvlastnění:**

- D1 Plocha pro koridor dálnice D3 s přeložkami sítí technické infrastruktury v k.ú. Vráto
- D2 Navržená místní komunikace v k.ú. Vráto
- ~~D3 Navržená místní komunikace v k.ú. Vráto~~
- D4 Navržená místní komunikace v k.ú. Vráto
- D5 Navržená místní komunikace v k.ú. Vráto
- D6 Navržená místní komunikace v k.ú. Vráto
- D7 Plocha pro koridor komunikace nižší třídy související s realizací dálnice D3 -včetně křižovatky se silnicí II/634, k.ú. Vráto
- D8 Plocha pro rekonstrukci křižovatky silnic II/634 a III/1468, k.ú. Vráto

**Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti vodního hospodářství (navrhovaná kanalizace, dálkový vodovod, retenční nádrž) s možností vyvlastnění:**

- K1 Navržená kanalizace dešťová D3 v k.ú. Vráto
- K2 Navržená retenční nádrž D3 v k.ú. Vráto
- V1 Plocha pro koridor dálkového vodovodu v k.ú. Vráto

**Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky (navrhované propojení VTL plynovodu) s možností vyvlastnění:**

- P1 Plocha pro navržené propojení VTL plynovodu Ševětín – Hosín v k.ú. Ševětín

**2. Vymezení veřejně prospěšných opatření**

Veřejně prospěšným opatřením se rozumí opatření nestavební povahy vymezené ve veřejném zájmu, sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Veřejně prospěšná opatření k ochraně přírody – prvky ÚSES, s možností vyvlastnění

- OP1 Navržený lokální biokoridor LBK 1, 1,36 ha v k.ú. Vráto

**3. Navržené plochy pro provedení asanačních úprav**

Asanační úpravy jsou navrženy na jižním okraji řešeného území na území nelegální skládky smíšeného odpadu, v části nevyužitého zemědělského areálu.

Asanační plochy s možností vyvlastnění

- A1 Asanace nelegální skládky smíšeného odpadu v k.ú. Vráto

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

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel

## pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

V řešeném území nejsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby a veřejně prostranstvíprospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Vzhledem ke skutečnosti, že dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nejsou kompenzační opatření navrhována.

## I.(2) Textová část územního plánu dále obsahuje

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

V řešeném území jsou vymezeny plochy územních rezerv.

Pro všechny vymezené plochy územních rezerv platí, že dosavadní využití území dotčené navrženou plochou územní rezervy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití.

#### Plochy bydlení – bydlení čisté

**BC.5/ÚR** Návrh územní rezervy pro plochy bydlení – bydlení čisté severozápadně od centra obce Vráto v k.ú. Vráto

#### Plochy smíšené obytné

**SO.2/ÚR** Návrh územní rezervy pro plochy smíšené obytné severozápadně od centra obce Vráto v k.ú. Vráto

**SO.4/ÚR** Návrh územní rezervy pro plochy smíšené obytné jihovýchodně od centra obce Vráto v k.ú. Vráto

### **b) 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**

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu, další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických, a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

Tyto plochy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny ve výkresu základního členění území ohraničením plnou světle modrou čarou vyplněnou šrafovou a označeny **IU**, za označením plochy (například : **BC.2/U**). V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je potřeba jejich další využití prověřit územní studií: **BC.2/U**, **BC.4/U**, ~~SO.2/U~~, **SO.3a/U**, **SO.3b/U**, **SO.4/U**. ~~U plochy SO.2/U je třeba v územní studii též posoudit hlukové zatížení z budoucí dálnice D3. U ploch SO.3a/U a SO.3b/U bude součástí řešení územní studie i navazující území zeleně krajinné, zahrad a stávající místní komunikace, včetně mostu přes Vrátecký potok, dle vymezení ve výkresu základního členění. Součástí řešení této ÚS bude dopravní řešení s vyhovujícím kapacitním napojením ploch SO.3a a SO.3b místní komunikací dle platných norem od projektanta s autorizací na dopravní stavby.~~

V rámci Změny 1 ÚP je předepsána územní studie na plochu **BC.6/U**.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti budou stanoveny na základě aktuálních podmínek a poptávky v území a to nejpozději k datu 31.12.2020-2025.

**c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9**

V řešeném území nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.

**d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

V řešeném území není stanoveno pořadí změn ve formě etapizace.

**e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

V řešeném území ÚP nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

**j) Údaje o počtu listů návrhu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

1. Dokumentace ÚP obsahuje v originálním vyhotovení:  
28 listů A4 textové části (strany 3 až 30 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část ÚP je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy:
  - 1.1 Výkres základního členění území \_\_\_\_\_ 1: 5 000
  - 1.2 Hlavní výkres \_\_\_\_\_ 1: 5 000
  - 1.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací \_\_\_\_\_ 1: 5 000
  - 1.4 Výkres veřejné infrastruktury \_\_\_\_\_ 1: 5 000