

ÚZEMNÍ PLÁN VRÁTO



ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1, 2 a 3 v k. ú. Vráto

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který poslední změnu vydal:	zastupitelstvo obce Vráto
Pořadové číslo poslední změny:	změna č. 3
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Požizovatel: jméno a příjmení: ING. LENKA ŠÍMOVÁ funkce: Oprávněná úřední osoba pořizovatele – fyzická osoba s osvědčením zvláštní odborné způsobilosti na základu smlouvy s obcí <i>podpis:</i> jméno a příjmení: Mgr. Bc. Martin Muchka, MBA funkce: starosta obce Vráto, zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem <i>podpis:</i>	Otisk úředního razítka:

Projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, IČ 10269533

Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková

Datum: říjen 2021

Číslo zakázky: 20-045.6

Objednatel: Obecní úřad Vráto, Vráto 20, 370 01 Vráto

Požizovatel: Ing. Lenka Šímová, B. Smetany 10, 370 01 České Budějovice

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

I.	Obsah územního plánu	3
I.(1)	Textová část územního plánu Vráto	3
a)	Vymezení zastavěného území	3
b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c)	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	11
e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	15
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	18
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	35
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 § 8 odst. 1 katastrálního zákona.....	36
i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	36
j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	36
k)	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	37
l)	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.	37
m)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	37
n)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	37

I. Obsah územního plánu

I.(1) Textová část územního plánu Vráto

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.

Zastavěné území je aktualizováno k datu 9. 4. 2021.

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 152,83 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)
	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Vráto	74,6	82,9	11,0	18,7	1,1	0,13	0,16	94

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)
	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Vráto	6	0,8	12,6	0,20	1,6	114	8	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 návsi 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./km². 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 urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní 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 nádrž). Stávající místní komunikace Vráto – Hlinsko bude výstavbou D3 přerušena a její zbylé části budou sloužit pro dopravní obsluhu stávajících zastavěných a navrhovaných zastavitelných ploch. Propojení směr Vráto – Hlinsko bude zajištěno navrhovanou silnicí nižší třídy, která bude vybudována ve vymezeném koridoru označeném DI-X. Tato silnice nižší třídy bude pomocí vymezeného koridoru CD.2 propojena se stávajícími místními komunikacemi a se stávajícími či navrhovanými plochami pro výrobu a skladování nacházející se jižně od Rudolfovské třídy podél budoucí dálnice D3. 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.

2. Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné území je rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých způsobů využití barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu využití, pořadové číslo plochy území (např. **SO.1.**). Využití nově navržených 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 následovně s tímto označením:

BC.	Plochy bydlení - bydlení čisté
BK.	Plochy bydlení – bydlení kolektivní
SO.	Plochy smíšené obytné
OV.	Plochy občanského vybavení
OVSR.	Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační
RR.	Plochy rekreace - rekreace rodinná
VS.	Plochy výroby a skladování
VSK.	Plochy výroby a skladování - komerční
VSZ.	Plochy výroby a skladování - zemědělské
VP.	Plochy veřejných prostranství
VPZ.	Plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná
TI.	Plochy technické infrastruktury
TI.V.	Plochy technické infrastruktury – koridor pro dálkový vodovod
DI-D3	Plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3
DI-II, DI...	Plochy dopravní infrastruktury – koridor silnice II. a III. třídy
DI.	Plochy dopravní infrastruktury – cyklotrasy
MK.	Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní

Vymezení zastavitelných ploch:

Ozn. plochy	Způsob využití	Výměra (ha)	Katastr. území	Lokalizace, obsluha území, upřesňující podmínky využití území
k.ú. Vráto				
BC.1	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,41	Vráto	Sever obce Vráto <u>Obsluha území:</u> z místních komunikací <u>Upřesňující podmínky využití:</u> ~ 3 - 4 RD
BC.2	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,76	Vráto	Severovýchod obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice II/634 <u>Upřesňující podmínky využití:</u> 8 RD
BC.3	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,08	Vráto	Sever obce Vráto <u>Obsluha území:</u> přes stabilizovanou plochu SO na jih od lokality <u>Upřesňující podmínky využití:</u> - <u>Předpokládaná kapacita:</u> 1 RD
BC.4	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,54	Vráto	Sever obce Vráto <u>Obsluha území:</u> z navrhované místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 6-10 RD
BC.6	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	1,44	Vráto	Severovýchod obce Vráto <u>Obsluha území:</u> lokality BC.2/U a BC.6/U řešit jedním dopravním napojením ze stávající silnice II/634 <u>Upřesňující podmínky využití:</u> lokality BC.2/U a BC.6/U řešit společnou územní studií <u>Předpokládaná kapacita:</u> 16 RD
BC.7	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,48	Vráto	Jih obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávajícího veřejného prostranství <u>Upřesňující podmínky využití:</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 7 RD
BC.8	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,06	Vráto	Sever obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 1 RD
BC.9	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,21	Vráto	Jihozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> V dalším stupni projektové dokumentace musí být prokázána dostatečná ochrana proti nadlimitnímu hluku z dopravy. Plocha, která je zasažena nadlimitním hlukem ze stávajícího vedení VN, nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. <u>Předpokládaná kapacita:</u> 2 RD
BC.10	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,06	Vráto	Severovýchod obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Plocha, která je zasažena nadlimitním hlukem ze stávajícího vedení VN, nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. <u>Předpokládaná kapacita:</u> 1 RD
BC.11	BC- plochy bydlení – bydlení čisté	0,62	Vráto	Jihozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> z navrhované místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> V dalším stupni projektové dokumentace musí být prokázána dostatečná ochrana proti nadlimitnímu hluku z dopravy.

Ozn. plochy	Způsob využití	Výměra (ha)	Katastr. území	Lokalizace, obsluha území, upřesňující podmínky využití území
				Plocha, která je zasažena nadlimitním hlukem ze stávajícího vedení VN, nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. <u>Předpokládaná kapacita:</u> 5-6 RD
SO.1	SO – plochy smíšené obytné	0,23	Vráto	Severovýchod obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 3 RD
SO.3a	SO – plochy smíšené obytné	0,36	Vráto	Jih obce Vráto <u>Obsluha území:</u> Podmínkou pro zahájení výstavby v lokalitách SO.3a a SO.3b je vybudování obslužné místní komunikace s vyhovujícím kapacitním napojením od projektanta s autorizací na dopravní stavby. <u>Upřesňující podmínky využití</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 3 RD
SO.3b	SO – plochy smíšené obytné	0,24	Vráto	Jih obce Vráto <u>Obsluha území:</u> Podmínkou pro zahájení výstavby v lokalitách SO.3a a SO.3b je vybudování obslužné místní komunikace s vyhovujícím kapacitním napojením od projektanta s autorizací na dopravní stavby. <u>Upřesňující podmínky využití:</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 2 RD
SO.4	SO – plochy smíšené obytné	1,08	Vráto	Jihovýchod obce Vráto u k. ú. Dubičné <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 12-13 RD
SO.6	SO – plochy smíšené obytné	0, 12	Vráto	Severovýchod obce Vráto u k. ú. Rudolfov u Českých Budějovic <u>Obsluha území:</u> z navrhované místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Pro lokalitu platí vypracování územní studie. <u>Předpokládaná kapacita:</u> ~ 2 RD
SO.8	SO – plochy smíšené obytné	0,05	Vráto	Východ od obce Vráto u k. ú. Rudolfov u Českých Budějovic <u>Obsluha území:</u> ze stávajícího veřejného prostranství <u>Upřesňující podmínky využití:</u> <u>Předpokládaná kapacita:</u> 2 RD
SO.9	SO – plochy smíšené obytné	0,05	Vráto	Severozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> V dalším stupni projektové dokumentace musí být prokázána dostatečná ochrana proti nadlimitnímu hluku z dopravy. <u>Předpokládaná kapacita:</u> 1 RD
SO.10	SO – plochy smíšené obytné	0,05	Vráto	Západ obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající silnice II/634 <u>Upřesňující podmínky využití:</u> V dalším stupni projektové dokumentace musí být prokázána dostatečná ochrana proti nadlimitnímu hluku z dopravy. <u>Předpokládaná kapacita:</u> 1 RD
SO.11	SO – plochy smíšené obytné	0,004	Vráto	Západ obce Vráto <u>Obsluha území:</u> přes stabilizovanou plochu SO <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -

Ozn. plochy	Způsob využití	Výměra (ha)	Katastr. území	Lokalizace, obsluha území, upřesňující podmínky využití území
SO.12	SO – plochy smíšené obytné	0,05	Vráto	Severovýchod obce Vráto <u>Obsluha území:</u> přes stabilizovanou plochu SO <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -
OV.1	OV – plochy občanského vybavení	0,14	Vráto	Centrum obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávajícího veřejného prostranství <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -
OVSR.1	OV – plochy občanského vybavení – sportovně rekreační	0,39	Vráto	Jihozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -
VS.1	VS – plochy výroby a skladování	0,27	Vráto	Jihozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Jakékoliv hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, na ploše překryvu VS.1 s koridorem dálnice 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.
VS.3	VS – plochy výroby a skladování	0,17	Vráto	Jihozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.
VS.4	VS – plochy výroby a skladování	1,49	Vráto	Jihozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Jakékoliv hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, na ploše překryvu VS.1 s koridorem dálnice 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.
VS.5	VS – plochy výroby a skladování	0,50	Vráto	Severozápad obce Vráto <u>Obsluha území:</u> z navrhované místní obslužné komunikace vymezené koridorem dopravní infrastruktury CD.3 <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků z dopravy.
VSK.1	VSK – plochy výroby a skladování - komerční	0,70	Vráto	Západ obce Vráto <u>Obsluha území:</u> z okružní křižovatky navrhované silnice vymezené koridorem DI-X <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy. Respektovat bezpečnostní pásmo dálkového vodovodu – viz. „Podmínky prostorového uspořádání:“
VSK.2	VSK – plochy výroby a skladování - komerční	0,94	Vráto	Západ obce Vráto <u>Obsluha území:</u> ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.

Ozn. plochy	Způsob využití	Výměra (ha)	Katastr. území	Lokalizace, obsluha území, upřesňující podmínky využití území
VSK.3	VSK – plochy výroby a skladování - komerční	0,30	Vráto	Západ obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.
VSK.4	VSK – plochy výroby a skladování - komerční	0,20	Vráto	Západ obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy. Respektovat bezpečnostní pásmo dálkového vodovodu – viz. „Podmínky prostorového uspořádání.“
VSK.5	VSK – plochy výroby a skladování - komerční	2,00	Vráto	Jihozápad obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.
VSK.6	VSK – plochy výroby a skladování - komerční	0,05	Vráto	Jihozápad obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.
VP.1	VP – plochy veřejných prostranství	0,22	Vráto	Sever obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -
VP.2	VP – plochy veřejných prostranství	0,41	Vráto	Severovýchod obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Pro lokalitu platí vypracování územní studie.
VPZ.1	VPZ - plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná	1,45	Vráto	Jih obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -
VPZ.2	VPZ - plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná	0,324	Vráto	Jih obce Vráto Obsluha území: přes zastavitelnou plochu VPZ.1 <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -
TI.1	TI – plochy technické infrastruktury	0,49	Vráto	Jihozápad obce Vráto Obsluha území: ze stávající místní komunikace <u>Upřesňující podmínky využití:</u> -
TI.V1	TI.V – plochy technické infrastruktury – koridor pro dálkový vodovod	2,32	Vráto	Jihozápad, severozápad, západ obce Vráto Obsluha území: - <u>Upřesňující podmínky využití:</u> zakázané činnosti v bezpečnostním pásmu dálkového vodovodu – viz. „Podmínky prostorového uspořádání.“
DI-D3	DI-D3 – plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3	10,79	Vráto	Jihozápad, severozápad, západ obce Vráto Obsluha území: - <u>Upřesňující podmínky využití:</u> Pro veškeré záměry v koridoru dálnice platí: jen za podmínky že bude prokázáno, že nedojde k zamezení či ztížení podmínek pro realizaci záměru dálnice D3 viz. – „Podmíněně přípustné využití:“, a „Podmínky prostorového uspořádání.“

Ozn. plochy	Způsob využití	Výměra (ha)	Katastr. území	Lokalizace, obsluha území, upřesňující podmínky využití území
DI-X	DI – plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy	1,47	Vráto	Jihozápad obce Vráto Obsluha území: - Upřesňující podmínky využití: 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.
DI.1	DI – plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy	0,54	Vráto	Východ, severovýchod obce Vráto Obsluha území: - Upřesňující podmínky využití: -
MK.3	MK – plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,05	Vráto	Západ obce Vráto Obsluha území: MK.3 dopravně obslouží zastavitelnou plochy VSK.6 a OVSR.1.
MK.4	MK – plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,09	Vráto	Severovýchod obce Vráto Upřesňující podmínky využití: - navrhovaná místní komunikace se nachází ve stávající trase, ale je upravená do předepsaných parametrů veřejného prostranství s komunikací – min. 8 m.
MK.5	MK – plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	0,02	Vráto	Jih obce Vráto Obsluha území: MK.5 dopravně obslouží zastavitelnou plochu SO.3b

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 skladování a pro občanskou vybavenost. Jako plocha přestavby je v centru obce u Rudolfovské třídy vymezena plocha smíšená obytná, která bude po přestavbě sloužit jako plocha bydlení – bydlení kolektivní. Další plocha přestavby bude umožňovat přestavbu z využití smíšeného obytného na plochu výroby a skladování – komerční.

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	2,14
Vráto	OV.2	Plochy výroby a skladování - zemědělské	Plochy občanského vybavení	0,20
Vráto	BK.1	Plochy smíšené obytné	Plochy bydlení – bydlení kolektivní	0,12
Vráto	VSK.7	Plochy smíšené obytné	Plochy výroby a skladování - komerční	0,09
Vráto	VSK.8	Plochy výroby a skladování - zemědělské	Plochy výroby a skladování - komerční	0,56

4. Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně obce Vráto je vymezen jako stávající nebo navrhované plochy veřejných prostranství - zeleně veřejné, zeleně krajinné, zeleně krajinné rekreační, zeleně ostatní - izolační, zeleně soukromé, ostatních ploch volné krajiny a 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 dálnici D3. Tyto plochy jsou součástí urbanistické koncepce obce a jejího začlenění do krajinného obrazu a jako takové musí být respektovány a chráněny.

Přehled vybraných ploch sídelní zeleně

Kód k. ú.	Označ. plochy	Název lokality	Katastrální území	Výměra (ha)
785687	ZK.1	U dálnice D3	Vráto	0,15
785687	ZK.3	U Rudolfovského potoka	Vráto	0,04
785687	ZK.4	U Vráteckého potoka	Vráto	0,03
785687	ZO.1	U Bulhara	Vráto	0,52
785687	ZO.2	U Křížku	Vráto	0,39
785687	ZO.3	U benzinky, část pozemku parc. č. 250/5	Vráto	0,08
785687	ZO.3	U Křížku části pozemků parc. č. 268/4, 268/10, 268/12 a 256/13	Vráto	0,05
785687	ZO.4	U Kačera	Vráto	0,01
785687	ZS.2	U Panochů	Vráto	0,05

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

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. Tento koridor je v ÚP Vráto upřesněn jako plocha dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3 - DI-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.

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 – Klauza.

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. Změna č. 1 ÚP Vráto řeší v ploše dopravní infrastruktury označené **DI.1** dopravně závadnou křižovatku silnic II/634 a III/1468 (Hlincohorská 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 okružní křižovatku se silnicí II/634 (Rudolfovská ul.) u obce Vráto. Projekt je ve fázi DÚR.

Koridor DI-X zajistí propojení obcí Vráto – Hlinsko, které bude dálnicí D3 přerušeno.

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) **obslužné 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 výstavbou D3 přerušena a její zbylé části budou sloužit pro dopravní obsluhu stávajících zastavěných a navrhovaných zastavitelných ploch.

Řešením Změny č. 1 dojde k návrhu místních komunikací:

- Navržená 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.

- Navržená místní komunikace MK.5 - min. 6 m.

Řešením Změny č. 1 dojde ke zrušení 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 odstavování 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.

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍHO VÝZNAMU

CD.1 koridor je vymezen pro umístění místní komunikace, která zajistí dopravní obslužnost zastavitelné plochy BC.11, s umístěním staveb vedlejších (souvisejících). Koridor se nachází v jihozápadní části správního území. Koridor má proměnlivou šířku, je vymezený jako veřejně prospěšná stavba.

CD.2 koridor je vymezen pro umístění místní komunikace, která zajistí dopravní propojení budoucí silnice II. a III. třídy, vymezené koridorem s označením DI-X se stávajícími místními komunikacemi (pozemky parc. č. 381/1, 381/5). Koridor se nachází v jihozápadní části správního území. Koridor má proměnlivou šířku, je vymezený jako veřejně prospěšná stavba.

CD.3 koridor je vymezen pro umístění místní obslužné komunikace, která bude dopravně obsluhovat zastavitelnou plochu VS.5 a bude napojena na páteřní komunikaci vymezenou koridorem dopravní infrastruktury v k. ú. Hůry. Začíná u zastavitelné plochy VS.5, pokračuje severním směrem podél dálnice D3 a končí na katastrální hranici s obcí Hůry. Koridor má proměnlivou šířku, je vymezený jako veřejně prospěšná stavba.

OBECNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍHO VÝZNAMU Vymezené koridory: CD.1, CD.2 a CD.3

- podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou v koridorech dopravní infrastruktury vymezeny, **se neuplatní**, pokud by toto využití znemožnilo, ztížilo nebo ekonomicky znevýhodnilo využití koridoru pro které je daný koridor určen včetně umístění staveb vedlejších (souvisejících);
- koridor je určen k umístění stavby hlavní (místní komunikace) a staveb vedlejších (souvisejících). Stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor;
- koridor je vyjádřen jako překryvná vrstva, která má přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití;
- v místě překryvu koridoru dopravní infrastruktury místního významu s jiným koridorem dopravní infrastruktury, je podmínkou zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním křížení;
- v místě překryvu koridoru dopravní infrastruktury místního významu s koridorem technické infrastruktury místního významu, stávajícím prvkem technické infrastruktury, nebo s prvkem ÚSES, je podmínkou zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení;
- po započatí užívání dokončené stavby, pro kterou je koridor určen, se uplatní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny pod koridorem, s tím, že je třeba zohlednit novou stavbu v území a její ochranná pásma jako limit

2. Vodohospodářské řešení

Vodovody a vodní zdroje

Obec Vráto je napojena na vodovod Dubičné-Rudolfov z vodojemu Dubičné 5000 m³ (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 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).

Zastavitelné plochy pro bydlení, navrhované změnou č. 3 ÚP – BC.9, BC.10, BC.11, SO.3a, SO.9 a SO.11, musí být napojeny na veřejný vodovod. Toto neplatí pro plochu SO.12, která bude zásobována pitnou vodou ze sousedního zastavěného území SO.

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:

Splašková kanalizace

Oddílná kanalizace je technicky i kapacitně vyhovující. Uvažuje se pouze s dobudováním oddílné kanalizační sítě pro novou zástavbu.

Zastavitelné plochy pro bydlení, navrhované změnou č. 3 ÚP – BC.9, BC.10, BC.11, SO.3a, SO.9 SO.11 a SO.12, musí být napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci.

Dešťová kanalizace

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.

V rozvojových plochách musí být zajištěno hospodaření se srážkovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

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. Na Rudolfovském potoce je stanovena hranice území zvláštní povodně pod vodním dílem.

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.

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 navržena 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 ložisek nerostných surovin 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.

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

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)

ZPF - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda, TTP, zahrady a sady

PLOCHY LESNÍ (PUPFL)

OSTATNÍ PLOCHY VOLNÉ KRAJINY

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 trvající síť 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	3,43
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 LBK1 a LBK 2 pouze ohradníky s podmínkou zachování jeho funkčnosti.
- **Je nepřípustné:** 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. Nepřípustné 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 silnic 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	Signatury	Surovina	Rozsah	Rok pořízení záznamu	Stáří
2104	Rudolfov u Českých Budějovic	GF P017580 - GF P049574 - GF P121540 - GF P101169 - GF P112653 - GF P107995	Polymetalické rudy	Systém	2020	před r. 1945
2059	České Budějovice 4	GF P101169	Uhlí černé	system	2020	do 19. století
2063	Hůry - Karolina 5	GF P101163	Uhlí černé	system	2020	před r. 1945
2073	Dubičné 2	GF P049574 - GF P101169 - GF P107995	Polymetalické rudy	ojedinělé	2020	do 19. století

Hlavní (stará) důlní díla

Klíč	Název	Signatury	Surovina	Druh díla	Aktualizace	Katastrální území	Rok ukončení provozu
12138	668 Pět bratří	GF P107995	Polymetalické rudy	Jáma	2003	Vráto	Do 19.st. včetně

12360	669 CB 61	GF P107995	Polymetalické руды	Jáma	2003	Vráto	Do 19.st. včetně
9112	České Budějovice 4 230	GF P101169	Uhlí černé	Jáma	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 (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu způsobu využití, 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

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

Pro účely této územně plánovací dokumentace byly vymezeny další plochy s rozdílným způsobem využití, 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 vymezení plochy s rozdílným způsobem využití pro sídelní a krajinnou zeleň.

ZK.	Zeleň krajinná
ZKR.	Zeleň krajinná rekreační
ZO.	Zeleň ostatní - izolační
ZS.	Zeleň soukromá
0	Ostatní plochy volné krajiny

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

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití zastavitelného území a nezastavěného území jsou graficky rozlišeny barevnou šrafou a označeny popisem a pořadovým číslem plochy s příslušnou zkratkou způsobu využití, červenou barvou.

Definování pojmů:

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

Hlavní využití: je základní náplní 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 přílehlé 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 a řadových domech.

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 využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní infrastruktury.

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 sevřené zástavbě.

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových domů, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví.

Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinné izolované domy platí 500 m², pro řadové domy 300 m² (výměra platí pro jednotlivý stavební pozemek v zastavitelných plochách). Minimální výměra stavebních pozemků se nevztahuje na zastavitelné plochy a území, ve kterých byly pořízeny územní studie a které byly zapsané do evidence územně plánovací činnosti před nabytím účinnosti změny č. 3 územního plánu Vrátó. Minimální výměra stavebních pozemků se taktéž nevztahuje na stavební pozemky vzniklé před nabytím účinnosti změny č. 3 územního plánu Vrátó. Obecně tedy platí, že minimální velikost stavebních pozemků se vztahuje na dělení nebo scelování pozemků po nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu Vrátó. Pro zastavitelné plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových domů maximálně 60%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždění vegetačními tvárnici.

Pro zastavitelnost u rodinných domů individuálních **v zastavěném území** platí:

- max. 60% za předpokladu, že se nebude/nebudou měnit hranice pozemku
- max. 35 % pokud dojde ke změně hranice/hranic pozemku (dělení, scelování)

Pro zastavitelnost u rodinných řadových domů **v zastavěném území** platí:

- max. 60%

V zastavěném území platí stejně jako v zastavitelných plochách: do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždění vegetačními tvárnici.

S ohledem na urbanistickou koncepci a vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je stanoveno, aby plocha BC.6/U podél východní hranice na přechodu do volné krajiny, byla zastavována přízemními objekty (s možností využití podkroví) na pozemcích o rozloze min. 800 m² se stanovenou zastavitelností maximálně 25%.

U plochy BC.9 je stanovena podmínka, že zde bude možná výstavba pouze 2 RD. Umístování 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 plochy BC.5/UR, BC.9 a BC.11 platí, 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. 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 bydlení – bydlení kolektivní (BK)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

Bydlení hromadné, přípustné jsou činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby, veřejnou vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa), komerční vybavení (maloobchod, stravovací a ubytovací služby, administrativa), tělovýchovu a sport, kulturu a církevní účely nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou.

Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím území umístěné na vlastních pozemcích, veřejná zeleň, umístění sběrných míst pro soustředění a separaci TKO. Přípustná je technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou definovány v hlavním, přípustném využití a které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, dopravní terminály, centra dopravních služeb, autobazary, dlouhodobě dočasné stavby. Nepřípustné jsou činnosti a podnikání, které zatěžují okolí nadlimitním hlukem. Nepřípustné jsou stavby individuální rekreace, stavby pro rodinnou individuální rekreaci – chaty, zahrádkářské osady. Nepřípustné je umísťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustná výšková hladina s omezením do tří nadzemních podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení a nadstavby podkroví.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadrážděné vegetačními tvárnici.

f.3. 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 domech, řadových domech, či usedlostech (usedlosti ve formě samot bez vazby na okolní zastavěné území).

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.

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 sevržené 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.

Pro zastavitelné plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů individuálních maximálně 30%, u řadových domů maximálně 50%, u usedlostí maximálně 25%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárniciemi.

Pro zastavitelnost u rodinných domů individuálních **v zastavěném území** platí:

- max. 60% za předpokladu, že se nebude/nebudou měnit hranice pozemku
- max. 30 % pokud dojde ke změně hranice/hranic pozemku (dělení, scelování).

Pro zastavitelnost u rodinných řadových domů **v zastavěném území** platí:

- max. 60% za předpokladu, že se nebude/nebudou měnit hranice pozemku
- max. 50 % pokud dojde ke změně hranice/hranic pozemku (dělení, scelování).

Pro zastavitelnost u usedlostí **v zastavěném území** platí:

- max. 60% za předpokladu, že se nebude/nebudou měnit hranice pozemku
- max. 25 % pokud dojde ke změně hranice/hranic pozemku (dělení, scelování).

V zastavěném území platí stejně jako v zastavitelných plochách: do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárniciemi.

U plochy SO.3a je stanovena podmínka, že zde bude možná výstavba pouze 3 RD a u plochy SO.3b je stanovena podmínka, že zde bude možná výstavba maximálně 2 RD. Pro lokality SO.3a a SO.3b je stanovena podmínka vypracování dopravního řešení s vyhovujícím kapacitním napojením ploch SO.3a a SO.3b místní komunikací dle platné legislativy od projektanta s autorizací na dopravní stavby. Výstavba v plochách SO.3a a SO.3b může být zahájena až po vybudování této místní komunikace, která bude zajišťovat dopravní obslužnost obou lokalit.

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).

Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinné izolované domy je stanoveno 500 m², pro řadové domy 300 m², pro usedlosti 1000 m² (výměra platí pro jednotlivý stavební pozemek v zastavitelných plochách).

Minimální výměra stavebních pozemků se nevztahuje na zastavitelné plochy a území, ve kterých byly pořízeny územní studie a které byly zapsané do evidence územně plánovací činnosti před nabytím účinnosti změny č. 3 územního plánu Vráto. Minimální výměra stavebních pozemků se taktéž nevztahuje na stavební pozemky vzniklé před nabytím účinnosti změny č. 3 územního plánu Vráto. Obecně tedy platí, že minimální velikost stavebních pozemků se vztahuje na dělení nebo scelování pozemků po nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu Vráto.

S ohledem na urbanistickou koncepci a vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je stanoveno, aby v ploše SO.3b a v ploše SO.3a na přechodu do volné krajiny, byly zastavovány přízemními objekty (s možností využití podkroví) na pozemcích o rozloze min. 950 m² se stanovenou zastavitelností maximálně 25%.

Pro plochy SO.2/UR a SO.9 platí, 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. 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 (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.

Přípustné využití:

Přípustná je technická a dopravní infrastruktura, pěší trasy, cyklistické trasy a stezky.

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 i monofunkční drobné řemeslné provozovny a výrobní služby místního významu pod podmínkou, že svým charakterem a provozem nenarušují obytné a životní prostředí a dodržují obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně. Podmíněně přípustné je služební bydlení pod podmínkou splnění hygienických limitů.

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 zadlážděné vegetačními tvárnici.

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 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 slouží-li jako doplněk převládajícího sportovně rekreačního využití.

Přípustné využití:

Zejména nákupní a obslužná zařízení související s hlavním využitím území, ubytovací zařízení a služební bydlení související s hlavním využitím území, využívat území pro kulturně společenské akce a organizované akce spolků a sdružení. Přípustná je dopravní a technická infrastruktura. 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 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 nepřípustnému narušení krajinného rázu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zdlážděné vegetačními tvárnici, travnatá hřiště, hřiště a konstrukce zhotovené z přírodních materiálů.

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 rekreace - rekreace rodinná (RR.)

Hlavní využití:

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:

Přípustné je na přilehlých pozemcích (pokud jsou součástí nemovitosti) provozovat drobné pěstitelské či chovatelské činnosti za účelem samozásobení. 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. Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

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 v hlavním a přípustném využití.

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, nebo jedno NP s možností podsklepení a nadstavbou podkroví. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 20%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zdlážděné vegetačními tvárnici. Vytvářejí - li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10m.

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.7. 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 využití:

Přípustné jsou parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, technická a 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.

Administrativní provozy, velkoobchodní nákupní zařízení, logistické areály služby motoristům (například čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, autoopravny). 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.

Jakékoliv hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, na plochách překryvu VS.1 a VS.4 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.

Provádět stavby nebo terénní úpravy v silničních ochranných pásmech lze provádět jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem (Ministerstvo dopravy) a za podmínek v povolení uvedených.

Nepřípustné využití:

Obytná funkce kromě služebního bydlení. 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 je zastavitelnost stanovena max. 85%.

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.8. 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. Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Služební bydlení pod podmínkou splnění hygienických limitů.

Nepřípustné využití:

V areálech a plochách pro zemědělskou výrobu je nepřípustná funkce obytná (kromě služebního bydlení), 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 je zastavitelnost stanovena max. 85%. 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.9. 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:

Přípustná jsou zařízení technické a dopravní infrastruktury (včetně ČOV a retenčních nádrží). 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.

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, 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 je zastavitelnost stanovena max. 85%.

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.1, 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.10. Plochy technické infrastruktury (TI.)

Hlavní využití:

Toto území je určeno především pro umísťování technické infrastruktury a technických zařízení.. Jedná se zejména o zařízení pro zásobování vodou a kanalizací, 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:

Přípustná je dopravní infrastruktura, 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 sevířené zástavbě. Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy je zastavitelnost stanovena na max. 100%.

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

V bezpečnostním pásmu dálkového vodovodu 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.11. Plochy veřejných prostranství (VP.)

Hlavní využití:

Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované plochy jednotlivých druhů veřejných prostranství jako náměstí, návěsní prostory, ulice, místní komunikace, chodníky, tržiště, průchody a podloubí, nadchody, podchody, průchody, pasáže a nábřeží, jejichž součástí mohou být i území veřejné zeleně a parků 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, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů. Přípustná je dopravní a technická infrastruktura. Přípustné je občanské 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 m² 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.12. Plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná (VPZ.)

Hlavní využití:

Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.

Přípustné využití:

Přípustné jsou cyklistické stezky a trasy, pěší cesty, místní a účelové komunikace, lávky, naučné stezky, parky, parkově upravená veřejná prostranství, veřejně využívaná zeleň, ochranná a izolační zeleň, plochy zeleně využívané pro každodenní rekreaci, aleje a stromořadí, malé vodní plochy. Přípustná je dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, protipovodňová opatření, protierozní opatření, retenční opatření a ochrana před povodněmi. Přípustné jsou 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:

Zařízení a sítě technické infrastruktury za podmínky, že budou citlivě začleněny do tohoto území a nenaruší hlavní funkci plochy.

Altány, pergoly, drobná architektura uličního mobiliáře, herní prvky pro děti, pomníky a památníky, stánky, drobné kulturní stavby, hřiště, vše za podmínky, že budou umístěny mimo prvky ÚSES.

Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití.

f.13. Plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3 (DI-D3)

Hlavní využití:

Plochy dálnice D3.

- dálnice: území pro koridory dálnic celostátního až mezinárodního významu

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.

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.

Jakékoliv hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, na ploše překryvu s koridorem dálnice 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.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

f.14. 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:

Objekty a dopravní zařízení související se silnicí II. a III. třídy jako například plochy mimoúrovňových křižovatek, sjezdy, mostní objekty, propustky, retenční nádrže, tělesa násypů, zářezů komunikací, protihluková 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 přípustná je technická infrastruktura (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.). 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 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.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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.15. 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. Přípustná je technická infrastruktura (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a dopravní infrastruktura. 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..

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost max. 100%.

f.16. 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:

Přípustná je technická infrastruktura (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.). 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 .

Podmínky prostorového uspořádání: Pro tyto plochy se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost max. 100%.

f.17. 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 využití:

Přípustné je zřizovat a provozovat zejména pěší a cyklistické trasy a stezky, naučné stezky, včetně mobiliáře, vodní plochy přírodního charakteru a objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny. Přípustné je provozovat na těchto územích místní a 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). Přípustné je do tohoto území umisťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně, včetně PUPFL a lesoparků, při dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně. Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo 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. V nezastavěných územích není přípustné umísťovat 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.

f.18. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.)

Hlavní využití:

Plochy krajinné zeleně rekreační jsou určeny pro sportovní a rekreační využití ve volné krajině při zachování přírodních a krajinářských hodnot v území. Souvislá území zeleně krajinné rekreační slouží kromě přírodních a krajinářských 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 využití:

Přípustné je do tohoto území umísťovat 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. Přípustná je veřejná dopravní a technická infrastruktura, objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

Nepřípustné 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 a hlavní. Nepřípustné je i intenzivní hospodaření a kapacitní pěstitelské či intenzivní chovatelské činnosti a výsadba druhově netypických a exotických dřevin. 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 (případně přípustné jednoduché stavby budou jednopodlažní), ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavitelného území, ve kterém se předpokládá majorita zeleně.

f.19. 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 plochami s rozdílným způsobem využití na území obce.

Přípustné využití:

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. Objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny, protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření, ochrana před povodněmi.

Podmíněně přípustné využití:

Technická a dopravní infrastruktura za předpokladu, že nebude narušena majorita ploch ostatní zeleně.

Nepřípustné využití:

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

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.20. Zeleň soukromá (ZS)

Hlavní využití:

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

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 ukrytí 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. Přípustná je technická a dopravní infrastruktura.

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

f.21. 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
- 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. Přípustná jsou protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření při vodních tocích (poldry, apod.), objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Jakákoliv zařízení, stavby, objekty a funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a 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.22. ZPF - Plochy zemědělské, orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady

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, trvalé travní porosty, zahrady a sady včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, pastvin apod.

Přípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích zejména technickou a dopravní infrastrukturu, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby pro sportovně 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 jsou protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi.

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.

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

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. 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 m² 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 m² a do 5 m výšky;
3. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky;

f.23. Plochy lesní (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. Přípustná je technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

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 požádat 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.

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

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 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení.

f.24. Ostatní plochy volné krajiny (0.)

Hlavní využití:

V ostatních plochách volné krajiny je možno umisťovat, není-li stanoveno jinak, zejména veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby (včetně komunikačních přístupových pásů), myslivosti, lesního hospodářství, rybnického 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.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

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 m² 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 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
3. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky;
4. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky.

f.25. 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, umístování 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 zajišťování 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
- 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
- CD.1 Koridor pro místní komunikaci v k.ú. Vráto
- CD.2 Koridor pro místní komunikaci v k.ú. Vráto
- CD.3 Koridor pro místní obslužnou komunikaci v 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. 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 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 § 8 odst. 1 katastrálního zákona

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, 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.

j) 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, 0,65 ha

Plochy smíšené obytné

SO.2/ÚR Návrh územní rezervy pro plochy smíšené obytné severozápadně od centra obce Vráto v k.ú. Vráto, 1,64 ha

SO.4/ÚR Návrh územní rezervy pro plochy smíšené obytné jihovýchodně od centra obce Vráto v k.ú. Vráto, 0,87 ha

k) 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.6/U a VP.2/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 do šesti let od vydání změny č. 3.

l) 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.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V řešeném území není stanoveno pořadí změn ve formě etapizace.

n) 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.