digitálně podepsal: Kodadová Pavla Ing.
03.12.2025 15:40
cert: PostSignum Qualified CA 4
sn: 1 6D 65 F3

**PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD** s.r.o. **Ing. arch. Jaroslav DANĚK**
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, mobil +420 605 277 998

# ÚZEMNÍ PLÁN
# PŘÍSEČNÁ
## TEXTOVÁ ČÁST

ŘÍJEN 2025

Pare číslo: **1**






Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2025.11.20 16:23:05 +01'00'

.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|---|---|
| Datum nabytí účinnosti: | 28.11.2025 |
| POŘIZOVATEL | SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL |
| MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE<br>Odbor územního plánování | ZASTUPITELSTVO OBCE PŘÍSEČNÁ |
| Ing. PAVLA KODADOVÁ<br>Oprávněná úřední osoba pořizovatele | |
| Razítko a podpis: | Razítko a podpis: |

# OBSAH

**ÚZEMNÍ PLÁN ..... 5**

a) vymezení zastavěného území ..... 6

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ..... 6

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..... 8

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití ..... 11

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, 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 umisťování 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 ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... 19

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 ..... 41

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 popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona ..... 41

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ..... 41

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření ..... 42

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ..... 42

l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ..... 42

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Přísečná, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) ve vazbě na § 323 odst. 9 nového stavebního zákona a § 10, 11 a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za použití § 43 odst. 4 a § 50 až 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon) a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

## vydává

# ÚZEMNÍ PLÁN PŘÍSEČNÁ

v katastrálním území Přísečná (dále též „ÚP Přísečná“)

**FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,**

schválený dne 12.11.2025 usnesením č. 2025/4/3 Zastupitelstva obce Přísečná.

# ÚZEMNÍ PLÁN

## a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Přísečná *(dále jen „ÚP Přísečná“)* je zastavěné území vymezeno k 01. 06. 2024 na základě zpracovaných územně analytických podkladů *(dále jen „ÚAP“)* a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

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

### ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Hlavní rozvojové předpoklady ve správním území obce Přísečná uplatněné v řešení územního plánu vycházejí ze snahy respektovat urbanistickou strukturu sídla. Rozvojové záměry jsou navrženy s ohledem na zajištění maximální možné ochrany hodnot území, kvality životního prostředí a respektování limitů dopravní a technické infrastruktury. Řešení územního plánu vychází z koncepce založené předchozími územně plánovacími dokumentacemi. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k rekonstrukcím a opravám objektů s využitím pro bydlení a občanské vybavení a dále výrobní sféru, která nenaruší obytnou funkci. Nová zástavba je soustředěna především na plochy, jejichž dostavbou dojde k ucelení obce, s maximálním využitím stávající dopravní a technické infrastruktury.

V celém správním území se předpokládá především rozvoj nízkopodlažní zástavby, tj. rodinné domy a bytové domy maximálně do 2 nadzemních podlaží. V rámci bytové výstavby je navrženo doplnění základní občanské vybavenosti obchody a službami i podnikatelskými aktivitami drobného nevýrobního charakteru. Část nově vymezených ploch bude sloužit k výrobě energie z obnovitelných zdrojů, nakládání s odpady, rekreaci apod.

Stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, popřípadě nové pracovní příležitosti návrhem nových ploch pro podnikání (plochy občanského vybavení veřejné a komerční a výroba lehká).

Díky vysokým přírodním a krajinářským hodnotám spolu s historickými a kulturními hodnotami má správní území obce Přísečná předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu, drobných služeb a zázemí pro bydlení či celoroční rodinnou rekreaci.

Současně jsou potlačeny činnosti, které by mohly narušit jedinečné podmínky rozvoje, jimiž jsou přírodní hodnoty území (ochrana nezastavěného území, ochrana volné krajiny).

### VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

#### URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (území s archeologickými nálezy - výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- region lidové architektury,
- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídla,
- historické jádro původní zástavby sídla,
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, …) včetně jejich okolí,
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území.

Navrženým řešením nedojde ke znehodnocení stávajících hodnot.

**Podmínky ochrany:**

- veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty;
- na územích s vymezenou urbanisticky hodnotnou částí území nebudou umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a účinky provozu kulturní hodnoty území;
- bezprostřední okolí jednotlivých architektonicky cenných staveb nesmí být znehodnoceno umisťováním zařízení, která by narušila jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, vzduchotechnická potrubí, reklamní zařízení a billboardy, reklamní nástěnné malby apod.);
- stavby i změny staveb musí důsledně zohlednit charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (např. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, architektonické detaily u rekonstruovaných historických objektů). Lokální dominanty nepodléhají výškovému omezení prostorové regulace dané plochy (např. kostel);
- úpravy venkovních prostorů a ploch (např. plochy veřejných prostranství) v okolí architektonicky cenných staveb budou prováděny v souladu s tradiční zástavbou a s ohledem na krajinný ráz tak, aby neznehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty;
- důležité je řešit přechod urbanizované části do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce;
- u významných vyhlídkových bodů a vyvýšených míst s jedinečnými výhledy na významné a atraktivní partie sídel a krajiny je nutné nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit. Je vhodné místa výhledů podpořit odpočívkami;
- V zastavěném území lze podmínky ochrany krajinného rázu dohodnout v podrobnosti územního plánu, krajinný ráz se zde již nebude posuzovat ve smyslu § 12 odst. 4 zákona. V ostatních plochách je nutno vždy individuálně posoudit vliv staveb na krajinný ráz dle § 12 zákona, přitom budou respektovány regulativy pro umísťování a vzhled staveb v CHKO Blanský les.

**PŘÍRODNÍ HODNOTY**

Přírodní hodnoty obce Přísečná tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Územním plánem jsou chráněny tyto přírodní lokality:

- Chráněná krajinná oblast Blanský les,
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita Blanský les,
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy),
- prvky územního systému ekologické stability (nadregionální, lokální),
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině.
- plochy v nezastavěném území vymezené územním plánem jako plochy přírodní (NU) a plochy smíšené nezastavěného území (MU).

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

**Podmínky ochrany:**

- jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny;
- územním plánem jsou zpřesněny plochy prvků ÚSES, s nutností respektování minimální šíře a zachování charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby. Pro prvky ÚSES je ochrana zabezpečena podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území;
- v krajině mimo sídla je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. Jeho ochrana je zabezpečena nastavením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území;
- podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů;
- důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území obce, u památných stromů pak sledovat zdravotní stav a vykonávat pouze asanační řezy;

- výsadbou ochranné zeleně mírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

**CIVILIZAČNÍ HODNOTY**

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny.

Podmínky ochrany

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a v podpoře vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazení nových trafostanic, zachování a rozvíjení turistiky. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

## c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

S ohledem na nutnost vytvoření územních podmínek pro předpokládaný růst počtu obyvatel územní plán navrhuje především plochy smíšené obytné venkovské, na které navazuje návrh ploch zeleň – zahrady a sady. Další návrhové plochy se týkají především výroby (výroby lehké a výroby zemědělské a lesnické), kde bude více pracovních příležitostí, v návrhu se nacházejí také plochy dopravní infrastruktury, v menší míře pak občanské vybavení veřejné i komerční. Tyto navržené plochy vhodně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou. Tímto uspořádáním navržených ploch dochází k ucelení sídla a k minimalizování záboru volné krajiny. Výjimku tvoří pouze plocha bydlení v ploše Z.11 a na ní navazující zeleň – zahrady a sady. Umístění plochy vyplývá z jejího účelu. Situováním ploch mimo obytnou zástavbu je zohledněno i případné pásmo negativního vlivu na okolní prostředí. Plocha Z.11 je situována v návaznosti na sousední katastrální území Přísečná – Domoradice.

Navržená koncepce navazuje na jednotlivé způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny. Jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou nebo tvarem. Pro navrhovanou výstavbu je rovněž určující typ střech - sedlový, polovalbový a valbový.

Navržené procento zastavění stavebními objekty a zpevněnými plochami (komunikace, parkoviště, bazény, terasy…) je uvedeno v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

Kritériem je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot a ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Vymezením ploch pro bydlení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci.

Nové plochy pro bydlení jsou situované převážně po obvodě sídla a navazují na zastavěné území a na plochy dopravní infrastruktury.

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámec území - nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované aktivity je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny.

Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to nebude možné, ÚP navrhuje přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem a pásem hygienické ochrany (dále jen „OP, OHP“) v navazujících řízeních. Navrženou zástavbou budou respektována ochranná pásma veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí, objektů dopravní a technické infrastruktury, vymezená ochranná pásma zemědělských a výrobních areálů apod.

Vymezení ochranného pásma v návrhu ÚP nezakládá nové nároky dotčených vlastníků pozemků.

Pro OHP stávajícího energobloku Domoradice jsou stanoveny tyto podmínky, které je nutno respektovat (dle rozhodnutí č. j. výst. – 307/81 – C ze dne 24. 3. 1981):

1. Oba areály budou doplněny výsadbou esteticko-izolační zeleně. Návrh sadových úprav bude součástí prováděcího projektu.
2. V pásmu hygienické ochrany nebudou budovány bytové, zdravotnické, školské, sportovní a rekreační objekty.
3. Vzájemné povinnosti a práva mezi vlastníky nemovitostí nacházejících se v ochranném pásmu investorem (následným správcem) zařízení, které toto ochranné pásmo vyvozuje, je dáno příslušným právním ustanovením.
4. Na základě měření negativních vlivů vyvolaných provozem tepelného zdroje, tj. jeho dopadů na nemovitosti v ochranném pásmu, může být toto hygienické pásmo z hlediska hranic zpřesněno.
5. Investor stavby kotelny zajistí u příslušných hygienických orgánů měření exhalací v prostoru ochranného pásma, zejména v místech stávající obytné zástavby.

Celé řešené území leží v OP RLP a OP RTH Třebotovice.
Celé správní území je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.

| Označení plochy | Popis zastavitelných ploch a ploch přestavby, obsluha a limity využití území |
|---|---|
| **Z.1** | **Výroba lehká (VL)** – severozápadně od sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území - z místní komunikace.<br>Limity využití území – zohlednit radioreléovou trasu, III. zónu ochrany CHKO Blanský les, ochranné pásmo vodního zdroje II. b, evropsky významnou lokalitu - NATURA 2000, vzdálenost 50m od kraje lesa. |
| **Z.2** | **Smíšená obytná venkovská (SV)** - v jihozápadní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území – ze stávající obslužné komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice a dráhy, III. zónu ochrany CHKO Blanský les, ochranné pásmo vodního zdroje stupně II. b, vodovod, telekomunikační kabel, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity). |
| **Z.4** | **Smíšená obytná venkovská (SV)** - v severozápadní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území – z navržené místní komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit III. zónu ochrany CHKO Blanský les, evropsky významnou lokalitu - NATURA 2000, archeologické nálezy, OP el. vedení 110kV, ochranné pásmo vodního zdroje stupně II. b, radioreléovou trasu. |
| | **Výroba zemědělská a lesnická (VZ) -** v severozápadní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území – ze stávajících stabilizovaných ploch výroby.<br>Limity využití území - zohlednit III. zónu ochrany CHKO Blanský les, evropsky významnou lokalitu - NATURA 2000, archeologické nálezy, el. vedení VVN 110kV včetně OP, ochranné pásmo vodního zdroje stupně II. b, pásmo hygienické ochrany, radioreléovou trasu. |
| | **Zeleň zahrady a sady (ZZ) –** v severozápadní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území – z navržené místní komunikace. |

| | |
|---|---|
| | Limity využití území - zohlednit III. zónu ochrany CHKO Blanský les, evropsky významnou lokalitu - NATURA 2000, archeologické nálezy, el. vedení VVN 110kV včetně OP, telekomunikační kabel, pásmo hygienické ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje stupně II. b, radioreléovou trasu. |
| | **Veřejná prostranství všeobecná (PU) –** v severozápadní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Limity využití území - zohlednit III. zónu ochrany CHKO Blanský les, evropsky významnou lokalitu - NATURA 2000, archeologické nálezy, el. vedení VVN 110kV včetně OP, telekomunikační kabel, ochranné pásmo vodního zdroje stupně II. b. |
| **Z.7** | **Smíšená obytná venkovská (SV)** - ve východní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území - z místní komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), archeologické nálezy. |
| | **Zeleň zahrady a sady (ZZ)** - ve východní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území - z místní komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), archeologické nálezy, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. |
| | **Zeleň ochranná a izolační (ZO)** - ve východní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice, archeologické nálezy. |
| **Z.8** | **Smíšená obytná venkovská (SV)** - v jižní části sídla Přísečná, částečně uvnitř a částečně navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území – z místní komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice a dráhy, kanalizaci, III. zónu ochrany CHKO Blanský les, archeologické nálezy. |
| | **Zeleň zahrady a sady (ZZ)** - v jižní části sídla Přísečná, částečně uvnitř a částečně navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území – z místní komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice a dráhy, kanalizaci, III. zónu ochrany CHKO Blanský les, archeologické nálezy. |
| **Z.9** | **Smíšená obytná venkovská (SV)** - v jihozápadní části sídla Přísečná, navazuje na zastavěné území.<br>Obsluha území – ze stávajících stabilizovaných ploch bydlení.<br>Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice, III. zónu ochrany CHKO Blanský les, archeologické nálezy, ochranné pásmo vodního zdroje stupně II. b, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity). |
| **Z.11** | **Smíšená obytná venkovská (SV)** - jihozápadně od sídla Přísečná.<br>Obsluha území - z obslužné komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit vzdálenost pásma 50 m od kraje lesa, území zvláštní povodně pod vodním dílem - Lipno II. |
| | **Zeleň zahrady a sady (ZZ)** - jihozápadně od sídla Přísečná.<br>Obsluha území - z obslužné komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit vzdálenost pásma 50 m od kraje lesa, území zvláštní povodně pod vodním dílem - Lipno II. |
| **P.1** | **Smíšená obytná venkovská (SV)** - v severní části sídla Přísečná, uvnitř zastavěného území, jedná se o plochu přestavby.<br>Obsluha území – z místní komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit archeologické nálezy, pásmo hygienické ochrany, bezpečnostní pásmo plynovodu, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), III. zónu ochrany CHKO Blanský les. |

| | |
|---|---|
| **P.2** | **Občanské vybavení komerční (OK)** - v centrální části sídla Přísečná, uvnitř zastavěného území, jedná se o plochu přestavby.<br>Obsluha území – z místní komunikace.<br>Limity využití území - zohlednit archeologické nálezy, pásmo hygienické ochrany, bezpečnostní pásmo plynovodu, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), III. zónu ochrany CHKO Blanský les, kanalizaci, památkově chráněný objekt. |

**SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ**

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch. Okolo stávajících ploch výroby a skladování (zejména ve vztahu k obytné zástavbě) bude doplňována liniová a plošná zeleň, která bude mít funkci převážně clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

## d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

**KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ**

### SILNIČNÍ DOPRAVA

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. (Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.)

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je (bez požadavku na změnu územního plánu) možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava tras (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, a to za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou zastavěné území (např. nadlimitním hlukem z dopravy) a je v souladu s návrhem územního plánu, zejména kapitoly f).

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku stavby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

ÚP stanovuje stupeň automobilizace 490 vozidel/1000 obyvatel.

Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnice I. a III. třídy.

Návrh koridoru dopravy nadmístního významu:

**CPZ.D13/2** - přeložka silnice I/39 v úseku Rájov – Český Krumlov, vedena po jihovýchodním okraji sídla.

Návrh koridoru dopravy místního významu:

**CPU.D1** - dopravní připojení sídla Přísečná sjezdem z navržené přeložky silnice I/39.

**CPU.D2** - napojení stávající silnice I/39 na navrženou přeložku.

### ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Železniční tratě i vlečky včetně zařízení zůstávají zachovány.

Řešeným územím prochází železniční trať č. 194 (České Budějovice – Černý Kříž). Železniční trať včetně zařízení zůstává zachována.

Východně od sídla Přísečná se vymezuje územní rezerva **R.1** – dle AZÚR D/J – pro budoucí napojení města na železniční trať IV. tranzitního železničního koridoru.

**Zatížení území hlukem**

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnice I/39, III/1439 a ochranného pásma dráhy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice a železnice.

### CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklistických, turistických tras a cyklostezek zůstane zachován. Velké rezervy v řešeném území z hlediska dopravních zařízení se nacházejí především v oblasti cykloturistiky.

Územním plánem Přísečná je navržen dopravní koridor (CNU.D3) pro cyklostezku a místní komunikaci, která je vedena z k.ú. Rájov a pokračuje přes jihovýchodní část sídla Přísečná a dál pokračuje podél lesa východně od sídla až do k.ú Přísečná – Domoradice. V koridoru CNU.D3 je umožněna výstavba pouze za podmínky, že bude zachována minimální šíře OP vodovodu v šíři asymetrických 14 m a volný přístup k vodovodu. Výstavbou nesmí být ohrožen technický stav nebo plynulé provozování vodovodu. Viz obrázek v odstavci *zásobování pitnou vodou.*V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule apod.).

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

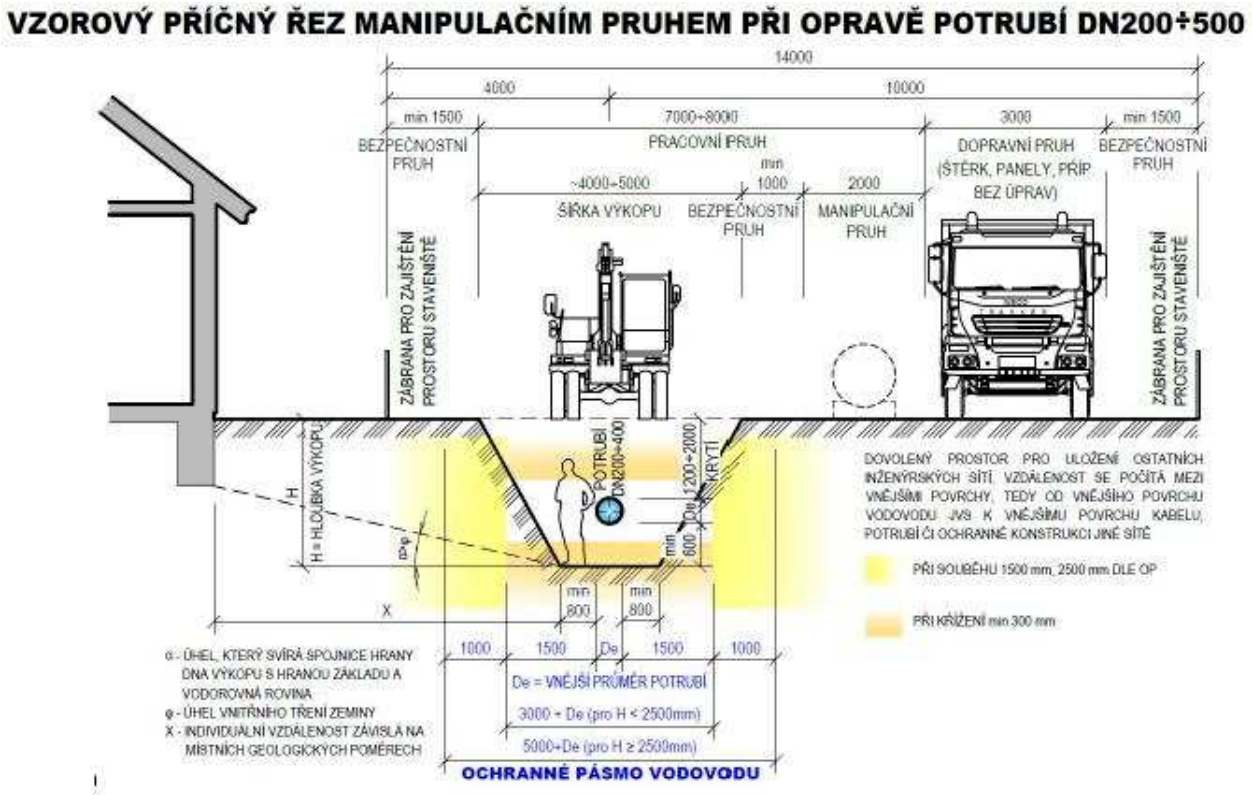
ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Umožňují se vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Na plochách v nezastavěném území lze zřizovat vodní plochy. Jejich výstavba je vhodná z důvodu doplňování zásob podzemních vod, neboť celé území patří mezi významné zdrojové oblasti pro zásobení vodou.

Pro protipovodňovou ochranu obce se navrhuje výstavba retenčních nádrží v západní části sídla na bezejmenné vodoteči z povodí směřujícího do obce zejména z průmyslové zóny Domoradice (Český Krumlov).

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování obce Přísečná pitnou vodou je vyhovující. Část obce je zásobována z vlastních domovních studní. Kvalita vody ve studních a jejich vydatnost je dobrá. Nové vodovodní řady jsou navrženy v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Dále se doporučuje postupná rekonstrukce vodovodní sítě.




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

### ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody je hydrantová síť v sídle ve vlastnictví JVS. Dalším zdrojem požární vody je požární nádrž na návsi v blízkosti požární zbrojnice.

### ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Obec Přísečná má z větší části vybudovanou jednotnou kanalizaci. Zbývající část splaškových odpadních vod je likvidována v domovních septicích s přepadem do podmoků anebo akumulována v domovních bezodtokových jímkách, vyvážených na zemědělsky využívané pozemky. Nově navržená zástavba má povinnost se napojit na stávající kanalizační síť.

**Dešťové vody** budou částečně odváděny stávající kanalizací, ve větší míře pak budou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do protékající vodoteče. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

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

## ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stávající trafostanice *(dále též jen „TS“)* mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření distributora el. energie. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnic distribuční společnosti - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje současnému zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

V případě, že nebudou mít stávající trafostanice dostatečnou rezervu pro napojení výstavby, budou nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS.

Termické využití odpadu k výrobě tepelné a elektrické energie ÚP nepřipouští (v plochách výroby těžké a energetiky nejsou přípustná zařízení pro likvidaci a využití spalitelného odpadu).

### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

V obci Přísečná je provedena plynofikace. Nová plynofikace je navržena v rámci nové zástavby a k doposud

nenapojeným objektům.

Na severozápadním okraji obce prochází stávající trasa vysokotlakého plynovodu České Budějovice - Český Krumlov. Nedaleko bývalého areálu zemědělského podniku se nachází regulační stanice plynovodu (RS1), na kterou je napojen středotlaký plynovod zásobující obec. Nové plynovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

V řešeném území se nachází kotelna Energoblok - Č. K. firmy CARTHAMUS a.s., která zásobuje teplem město Český Krumlov a podniky v průmyslové zóně v těsné blízkosti teplárny. Zástavba v Přísečné je zásobována teplem z lokálních zdrojů, na centrální výtopnu není připojena. Současný provoz teplárny, ve které je základním palivem předsušená dřevní štěpka (dřevní biomasa), hnědé uhlí tříděné a zemní plyn, je ÚP zachován. Z důvodu neprohlubování znečištění ovzduší obce a zájmu na využití obnovitelných zdrojů energie návrh nepřipouští v plochách výroby těžké zařízení pro likvidaci a využití spalitelného odpadu (např. spalovnu jako zařízení sloužící k likvidaci odpadů, zařízení pro energetické využívání odpadu (ZEVO), zařízení pro výrobu, využití, spalování a energetické využití tuhého paliva z odpadu a paliva z odpadní biomasy dle vyhlášky č. 169/2023 Sb., o stanovení podmínek, při jejichž splnění přestává být tuhé palivo z odpadu odpadem).

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Je možno doporučit pro provozovatele některé dostupné systémy, které splňují ekologické limity. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území bude, popřípadě využíváno alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, větrných elektráren, solárních kolektorů.

TELEKOMUNIKACE A SPOJE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s vyžitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Návrh nepřipouští v plochách výroby těžké a energetiky zařízení pro likvidaci a využití spalitelného odpadu (např. spalovnu jako zařízení sloužící k likvidaci odpadů, zařízení pro energetické využívání odpadu (ZEVO), zařízení pro výrobu, využití, spalování a energetické využití tuhého paliva z odpadu a paliva z odpadní biomasy dle vyhlášky č. 169/2023 Sb., o stanovení podmínek, při jejichž splnění přestává být tuhé palivo z odpadu odpadem). Návrh nevymezuje žádné samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadu. Připouští se možnost umisťování sběrných dvorů v plochách výroby zemědělské a lesnické, výroby těžká a energetika a výroby lehká. V plochách vodního hospodářství a veřejné prostranství všeobecná se dále připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa).

**Staré zátěže**

V severozápadní části řešeného území se nachází území ekologických rizik - skládka Vyšný.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální.

V řešeném území je vymezena plocha přestavby P.2, občanské vybavení komerční. Možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) je podporována i v rámci výstavby soukromých obytných objektů.

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostory tvořené vodními plochami, veřejnou zelení a komunikacemi. Plochy veřejné prostranství všeobecné (PU) jsou v území stabilizované, stejně tak jako plochy zeleň sídlení (ZS). Plochy zeleň ochranná a izolační (ZO) jsou

vymezeny zejména v souvislosti s návrhem ploch smíšených obytných venkovských, jako plochy clonící zeleně. *(Pozn.: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m$^2$).*

**OCHRANA OBYVATEL**

**CIVILNÍ OCHRANA**

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

## e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

**KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit.

Z přírodních hodnot jsou na území obce Přísečná respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, rozsáhlé lesy, soustavy rybníků a krajinný ráz. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy, aby nedocházelo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

**Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:**

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace,
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle,
- minimalizovat úpravy porostních okrajů,
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch,
- respektovat charakter přírodních horizontů.

**Návrh opatření:**

- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., zajistit dobrý zdravotní stav dřevin, dbát na příznivé krajinotvorné působení a bránit jeho snížení,
- stavby pro výrobu (lehkou a zemědělskou a lesnickou) - situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení,
- realizovat územní systém ekologické stability,
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny,
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.

**V nezastavěném území je umožněno:**

- v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření dle stanovených podmínek viz údaje v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…*

**VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ**

Územní rozsah ploch v nezastavěném území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Přísečná lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

**Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinotvorných funkcí vodních toků a vodních ploch:

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

**Lesní všeobecné (LU)**

Plochy lesní jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je nutno zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

**Přírodní všeobecné (NU)**

V ÚP jsou do ploch přírodních zahrnuty pozemky ležící v evropsky významné lokalitě Blanský les. Plochy přírodní jsou vymezeny pro zajištění územních podmínek pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev. Součástí plochy je drobný vodní tok, el. vedení a komunikace.

**Pole a trvalé travní porosty (AP)**

Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodařeni na ZPF uplatňovat ekologické zásady,
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení,
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích (např. zatravněním atd.).

**Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**

Vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním.

Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území a definice pojmů viz údaje v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Cílem územního systému ekologické stability (*dále jen „ÚSES“*) je ochrana přírodních společenstev před intenzivní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulacemi) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2) a je vymezen překryvným způsobem využití území.

ÚSES v řešeném území vychází z podkladových dokumentací územně analytických podkladů a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje včetně aktualizací.

**Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:**

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management,
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace,
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů,
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny,
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění,
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec - především zařazením interakčních prvků (navržených výsadeb).

**Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.**

**Prvky USES:**

| Označení prvku | Typ | Název |
|---|---|---|
| NBLK.174 | Nadregionální biokoridor | Vltavská niva – Dívčí kámen |
| NRBC.51 | Nadregionální biocentrum | Kleť - Bulový |
| RBC.580 | Regionální biocentrum | Přísečná |
| LBC.5 | Lokální biocentrum | Hradiště |
| LBC.115 | Lokální biocentrum | Pod horami |
| LBC.116 | Lokální biocentrum | Pod Srnínem |
| LBK.302 | Lokální biokoridor | Nový Dvůr |
| LBK.305 | Lokální biokoridor | Pod Granátníkem |
| LBK.306 | Lokální biokoridor | Varhánky |
| LBK.307 | Lokální biokoridor | U Bylavky |

**Interakční prvky:**

| Označení prvku | Typ | Název |
|---|---|---|
| IP.415 | Interakční prvek | Hubené pole |
| IP.434 | Interakční prvek | K Hlinici |
| IP.414 | Interakční prvek | Přísečná |

## OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Dále je umožněno při splnění zákonných podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

## STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších komunikací a cyklotras, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, při splnění legislativních požadavků na úseku ochrany a přírody. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky. Cyklostezky a cyklotrasy v nezastavěném území v CHKO Blanský les budou zřizovány pouze v trasách stávajících cest, při zachování stávajícího propustného povrchu.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je doporučeno, že ve stávajících trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy a budou dále rozšiřovány. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule).

## VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozní opatření. Na zemědělských a lesních pozemcích je nutno hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitějších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

Protierozní opatření bude realizované jako součást řešení skladebních prvků ÚSES. Další možné umístění protierozních opatření je umožněno v rámci přípustnosti využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

## OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území jsou stanoveny hranice záplavových území ($Q_{100}$ a aktivní zóna) vodního toku Vltava.

V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území $Q_{100}$ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí.

Uvnitř záplavového území jsou umožněny činnosti, které budou zabraňovat vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, záchytné příkopy, sběrače dešťových vod, revitalizace toku s prohloubením případně s rozšířením koryta, budování protierozních a vsakovacích nádrží).

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině.

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodních toků bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Do záplavového území se nesmí umisťovat látky škodlivé vodám. Veškeré nové stavby v záplavovém území musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí. Nesmí docházek ke zmenšování průtočného profilu. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územní plán Přísečná nevymezuje nové ani stávající plochy rekreace. Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán nevymezuje plochy pro dobývání nerostů. V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon.

## ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Ve správním území obce Přísečná je vymezena Blanenská, Krumlovská a Křemežská krajinná oblast. Tyto oblasti je nutné chránit, a to především:

- stávající zachovalou přírodou v dané oblasti před rozsáhlejšími stavebními a krajinnými záměry (liniové stavby, rozsáhlejší rekreační areály ski areály);
- regulováním zástavby trvale obydlených nebo rekreačních objektů a tím nevytvářet fragmentové lesní a luční celky;
- při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výraznou siluetu Českého Krumlova;
- opatřením a řešením, která snižují negativní dopad především nových dopravních staveb do pohledové krajiny;
- podporováním zachování členité mozaiky lesnaté krajiny s vysokým podílem trvalé vegetace;
- minimalizováním dopadu záměrů dopravní a technické infrastruktury na lesní komplexy;
- podporováním, v zemědělsky využívané krajině, členění větších zemědělsky využívaných bloků a podporování obnovy pramenných úseků toků na orné půdě;
- zajištěním ochrany stanovených estetických hodnot v krajinné oblasti před jejich znehodnocením či pohledovým narušením a zajistit tak jejich celistvost a obraz v krajině.

Na území obce Přísečná je také nutné dodržovat požadavky dle krajinných typů. Především rozvoj sídel (zastavitelné plochy) by se měl usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky

navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území. V nezastavěném území pak především vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití. V severozápadním cípu správního území obce Přísečná, kde je vymezen krajinný typ s č. 19 není podporován rozvoj sídel a v nezastavěném území by se měli vytvářet podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, dále vytvářet podmínky pro revitalizaci vodních toků a pro zachování přírodně a esteticky cenných nelesních enkláv.

## 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 umisťování 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 ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

**VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

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

**Definice použitých pojmů**

***Obecně***

*Podmínky pro stávající plochy se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňujícími změny současného stavu.*

***Plošné podmínky využití území***

*Intenzita využití stavebního pozemku*

- *je stanovena procentem vycházejícího z poměru celkové výměry stavebního pozemku a intenzivně využívané části pozemku.*

*Stavební pozemek*

- *stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k zastavění.*

*Intenzivně využívaná část pozemku*

- *je součet „zastavěné plochy pozemku“ *1) a všech zpevněných ploch *2);*
- **1) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;*

  **2) Do zpevněných ploch budou započítány např. terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží a všechny plochy, kde je nezbytné sejmout původní ornici (zatravňovací dlažba osazená na štěrkovém podklad apod.).*

*Velikost stavební parcely*

- *minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.*

***Výškové podmínky využití území***

*Výšková hladina zástavby:*

- *nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy max. 3,5 m;*
- *výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;*
- *do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice apod.*

*Podkroví:*

- *podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0–1 m a šikmou konstrukcí střechy.*

*Podsklepení:*

- *u všech staveb je přípustná možnost podsklepení.*

***Podmínky pro prostorové využití území***

*Střecha – typ:*

- *stanovený typ střechy nemusí splňovat max. 20 % půdorysné plochy střechy (např. zastřešení vstupů, pergol, prosklených zimních zahrad).*

*Střecha – sklon:*

- *stanovený sklon střechy nemusí splňovat max. 20 % půdorysné plochy střechy (např. zastřešení vstupů, pergol, prosklených zimních zahrad).*

***Další použité pojmy***

*Hlavní stavba*

- *vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.*

*Doplňková stavba*

- *stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.*

*Drobné stavby*

- *pozemní stavby, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 16 $m^2$ a výška 4,5 m.*

*Stavba s polyfunkčním využitím*

- *stavba slučující více využití dle hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití v jednom objektu.*

*Ubytování v soukromí*

- *přechodné turistické ubytování ve stavbách (výlučně bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, tzn., nejedná se tedy o hotely, motely, penziony a ostatní ubytovací zařízení (zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování).*

*Drobná řemeslná a výrobní zařízení*

- *je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jehož negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství apod.).*

*Výrobní služby*

- *služby výrobní povahy (výkony určené pro trh) - provozovny, ve kterých je vytvářen nebo opracován nový výrobek, který nemá charakter průmyslové výroby (např. zakázkové krejčovství, broušení skla, apod.).*

*Nevýrobní služby*

- *služby, jejichž výsledkem není zhotovení nového výrobku – provozovny s charakterem kancelářských provozů či úřadů, tj. zařízení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením (např. administrativa, logistika, marketink, opravy oděvů, opravy bot, kadeřnictví, kosmetické služby, úklidové služby, pohostinství, kluby apod.).*

*Průmyslová výroba*

| |
|---|
| - *hromadná tovární výroba v plošně rozsáhlých areálech s rozvinutou vnitropodnikovou dopravou.* |
| *Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení):*<br>- *žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);*<br>- *splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení.* |
| *Vedlejší samozásobitelské hospodářství*<br>- *doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (např. drůbež, králíci) pro vlastní potřebu.* |
| *Malé vodní plochy:*<br>- *vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.* |
| *Lehký přístřešek:*<br>- *nepodsklepený jednopodlažní objekt pouze dřevěné konstrukce se sedlovou střechou bez pevných obvodových stěn, bez základových konstrukcí vyjma ocelových a betonových kotevních bloků, které budou v případě likvidace stavby odstraněny. Velikost stavby max. 25 m$^2$.* |
| *Odpočívky*<br>- *lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.* |
| *Seník*<br>- *nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m$^2$, sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy je 7 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.* |
| *Včelín*<br>- *nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25 m$^2$ a maximální výška stavby nad terénem 4 m.* |
| *Oplocenka*<br>- *na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození, mimo lesní pozemky ohrazení pozemků, např. pro pastvu dobytka.* |
| *Posed*<br>- *pozorovatelna sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Jedná se buď o samostatně stojící dřevěnou stavbu (kazatelna), nebo jednoduchou dřevěnou sedačku umístěnou na stromě, vybavenou žebříkem.* |
| *Krmelec*<br>- *jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvěře.* |

**PODMÍNKY PLATNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:**

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.

**Přípustné využití**

- dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů;
- zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem, teplem) – vyjma ploch přírodních a prvků ÚSES;
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- vodní plochy;

**Nepřípustné využití**

- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny;
- umisťování staveb nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JčK;

- umisťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JčK.

| **Smíšené obytné venkovské** | **SV** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím. | |
| Přípustné využití | |
| - smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);<br>- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 $m^2$), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;<br>- občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, obchody do 500 $m^2$ celkové zastavěné plochy, provozovny služeb);<br>- drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství);<br>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku stavby. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - na plochách, které jsou soustředěny podél silnice I. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku, v rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice;<br>- na ploše **Z.2** je možné umístit tři hlavní objekty ve východní polovině pozemku, přitom je nutno respektovat výškovou hladinu okolní zástavby;<br>- na ploše **Z.2** umožněna výstavba pouze za podmínky, že bude zachována minimální šíře OP vodovodu v šíři 14 m a volný přístup k vodovodu. Výstavbou nesmí být ohrožen technický stav nebo plynulé provozování vodovodu. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br><u>nepřípustné je zejména</u>:<br>- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;<br>- průmyslová výroba a sklady;<br>- mobilní domy;<br>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, autobazary;<br>- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 $m^2$ celkové zastavěné plochy;<br>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Typ zástavby | Izolované rodinné domy a dvojdomy.<br>Řadové domy jsou nepřípustné. |

| | |
|---|---|
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 35 %**,<br>(je-li stávající intenzita využití větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat). |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 800 m²**;<br>v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m²;<br>doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 35 %. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví**;<br>(stávající nebo lze upravit výšku na **max. 9,0 m**).<br>na ploše **Z.2 max.** výška stavby **8,0 m**. |
| Podmínky pro prostorové využití území | |
| Střecha | sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m);<br>pro doplňkové stavby lze připustit i pultová. |

| **Bydlení hromadné** | **BH** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - bydlení v bytových domech. | |
| Přípustné využití | |
| - činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. stavby pěších komunikací, uliční mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, stojany na jízdní kola);<br>- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;<br>- pozemky, stavby a zařízení pro veřejné, kulturní, zdravotnické, sociální a vzdělávací služby;<br>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území stavby. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - vestavěné služby a drobné provozovny za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání společných prostor a pozemku, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí navazujícího území zejména hygienickým limity a dopravní zátěží (např. krejčovství, kadeřnictví, ordinace lékaře, ubytování v soukromí, květinářství, prodejna potravin, prodej drobného zboží). | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;<br>- průmyslová výroba a sklady;<br>- mobilní domy;<br>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, autobazary;<br>- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy;<br>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují | |

| | |
|---|---|
| přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 30 %**,<br>(je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat). |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 800 m²**;<br>v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m²;<br>doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 30 %. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví**. |
| Podmínky pro prostorové využití území | |
| Střecha | sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m);<br>pro doplňkové stavby lze připustit i střechu pultovou. |

| **Občanské vybavení veřejné** | **OV** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - občanské vybavení, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel. | |
| Přípustné využití | |
| - pozemky, stavby a zařízení pro veřejné, správní, pro ochranu obyvatel, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální a vzdělávací služby (např. obecní úřad, požární zbrojnice, knihovny, archivy, kostely, ordinace lékaře, domovy s pečovatelskou službou, školy);<br>- zařízení sloužící turistice a cestovnímu ruchu (např. informační centra);<br>- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. altány), hřiště, jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;<br>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku stavby. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení;<br>- stravování za podmínky, že se nejedná o samostatné komerční využití a je součástí objektu pro veřejné občanské vybavení;<br>- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice I. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- samostatné objekty pro bydlení, individuální rekreaci a komerční využití;<br>- mobilní domy; | |

- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
|---|---|
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 500 m$^2$**, v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m$^2$; |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví** (stávající nebo lze upravit výšku na **max. 10,0 m**). |
| | |

## Občanské vybavení komerční — OK, OK.1

Hlavní využití

- občanské vybavení pro obchodní a podnikatelské účely.

Přípustné využití

- pozemky, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zdravotnictví a rehabilitaci, nákupní zařízení, obchod, skladování související s obchodem;
- ubytování a stravování (např. penziony, ubytovny);
- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. altány), sportovní zařízení (např. hřiště, bazény), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;
- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení;
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice I. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;
- pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcem povodí;

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

  nepřípustné je zejména:
- samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci;
- mobilní domy;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;

| | |
|---|---|
| - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 45 %**.<br>(je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat). |
| Intenzita využití stavebního pozemku pro OK.1 | Není stanoveno. |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 500 m²**, v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m²;<br>doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 45 %. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví** (stávající nebo lze upravit výšku na **max. 10,0 m**); |
| Výšková hladina zástavby pro OK.1 | stávající nebo **max. 12,5 m** od původního terénu. |
| Podmínky pro prostorové využití území | |
| Střecha - typ | sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m);<br>pro doplňkové stavby lze připustit i střechu pultovou. |

| **Občanské vybavení – sport** | **OS** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - hromadné provozování sportovních aktivit. | |
| Přípustné využití | |
| - pozemky, stavby a zařízení pro sportoviště, hřiště a sportovní aktivity;<br>- jednoduché stavby související s vytvořením technického a sociálního zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení);<br>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku stavby. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - ubytování, stravování a maloobchodní prodej za podmínky přímé vazby na hlavní využití území;<br>- pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcem povodí. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- objekty pro bydlení a samostatné objekty pro rekreaci;<br>- mobilní domy; | |

- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
|---|---|
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 90 %**.<br>(je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat). |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 9,0 m**. |

| **Výroba těžká a energetika** | **VT** |
|---|---|

Hlavní využití

- pozemky, stavby a zařízení těžkého průmyslu.

Přípustné využití

- stavby pro těžké strojírenství a pro spotřební průmysl (např. teplárna jako výroba elektrické energie a tepla z biomasy, hnědého uhlí a zemního plynu.);
- skladové a manipulační plochy, sběrný dvůr;
- zařízení pro obchod a administrativu;
- hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků;
- motoristické služby (např. čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, autoservisy);
- veřejná prostranství a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití

- realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb;
- u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno splnění podmínky využívání objektů a pozemků jen k takovým činnostem, kdy se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevují mimo hranice vlastního pozemku nadměrně;
- nový záměr bude před realizací prověřen z hlediska vlivu na zvýšení dopravní zátěže dotčených komunikací. V případě, že záměrem generovaná zátěž vyvolává překročení kapacitní možnosti stávající komunikační sítě, je realizace záměru podmíněna odpovídajícími kompenzačními opatřeními (zkapacitnění stávajících nebo realizace nových komunikací), jako nepominutelnou podmínkou jeho realizace.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

  <u>nepřípustné je zejména</u>:
- objekty pro bydlení, rekreaci a sport;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území, např. spalovny a zařízení pro likvidaci a využití spalitelného odpadu, zařízení pro energetické využívání odpadu (ZEVO), zařízení pro výrobu, využití, spalování a energetické využití tuhého paliva z odpadu a paliva z odpadní biomasy dle vyhlášky č. 169/2023 Sb., o stanovení podmínek, při jejichž splnění přestává být tuhé palivo z odpadu odpadem), výroba se silným dopadem na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací).

| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
|---|---|
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 75 %**. |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 1 000 m²**;<br>doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 75 %. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 13 m.** |

| **Výroba lehká** | **VL** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - pozemky, stavby a zařízení lehkého průmyslu | |
| Přípustné využití | |
| - stavby pro lehké strojírenství a pro spotřební průmysl (např. výroba nábytku);<br>- skladové a manipulační plochy, sběrný dvůr;<br>- zařízení pro obchod a administrativu;<br>- hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků;<br>- motoristické služby (např. čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, autoservisy);<br>- veřejná prostranství a izolační zeleň. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb;<br>- u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno splnění podmínky využívání objektů a pozemků jen k takovým činnostem, kdy se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevují mimo hranice vlastního pozemku nad doložené splněné hygienické limity;<br>- nový záměr bude před realizací prověřen z hlediska vlivu na zvýšení dopravní zátěže dotčených komunikací. V případě, že záměrem generovaná zátěž vyvolává překročení kapacitní možnosti stávající komunikační sítě, je realizace záměru podmíněna odpovídajícími kompenzačními opatřeními (zkapacitnění stávajících nebo realizace nových komunikací), jako nepominutelnou podmínkou jeho realizace. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>- na ploše Z.1 je nepřípustné hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků;<br><u>nepřípustné je zejména</u>:<br>- objekty pro bydlení, rekreaci a sport;<br>- mobilní domy;<br>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí. | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 75 %**. |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 1 000 m²**;<br>doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné |

| | |
|---|---|
| | za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 75 %. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 13 m.** |

| **Výroba drobná a služby** | **VD** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - služby a výrobní činnosti, sklady a živnostenské provozy s doprovodnými činnostmi. | |
| Přípustné využití | |
| - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, služby, řemeslnické dílny;<br>- skladové a manipulační plochy;<br>- zařízení pro obchod a administrativu;<br>- hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků;<br>- motoristické služby (např. autobazary, autoservisy);<br>- veřejná prostranství a izolační zeleň. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb;<br>- u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno splnění podmínky využívání objektů a pozemků jen k takovým činnostem, kdy se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevují mimo hranice vlastního pozemku nadměrně. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br><u>nepřípustné je zejména</u>:<br>- objekty pro bydlení, rekreaci a sport;<br>- mobilní domy;<br>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí. | |
| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 75 %**. |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 1 000 m²**;<br>doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 75 %. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 10,0 m.** |

| **Výroba zemědělská a lesnická** | **VZ, VZ.1** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - pozemky, stavby a zařízení zemědělské a lesnické výroby. | |
| Přípustné využití | |
| - činnosti a provozy živočišné a rostlinné zemědělské výroby (např. chovatelské areály, areály zpracování | |

dřevní hmoty);
- skladové a manipulační plochy, sběrný dvůr, plochy pro bioodpad;
- zařízení pro obchod a administrativu;
- hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití pro VZ.1

- činnosti a provozy živočišné a rostlinné zemědělské výroby (např. chovatelské areály, areály zpracování dřevní hmoty);
- skladové a manipulační plochy, sběrný dvůr, plochy pro bioodpad;
- ochranná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití

- realizace nové výstavy je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb;
- u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno splnění podmínky využívání objektů a pozemků jen k takovým činnostem, kdy se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevují mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

  nepřípustné je zejména:
- objekty pro bydlení, rekreaci a sport;
- mobilní domy;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí.

| Typy podmínek | Podmínky pro výstavbu |
|---|---|
| Podmínky pro plošné využití území | |
| Intenzita využití stavebního pozemku | stávající nebo **max. 75 %**. |
| Velikost stavebních parcel | stávající nebo **min. 1 000 m²**;<br>doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 75 %. |
| Podmínky pro výškové využití území | |
| Výšková hladina zástavby | stávající nebo **max. 10,0 m**. |

| **Energetika** | **TE** |
|---|---|

Hlavní využití

- zásobování elektrickou energií.

Přípustné využití

- pozemky, stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy území elektrickou energií;
- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku stavby;
- ochranná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní

a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

nepřípustné je zejména:

- objekty pro bydlení, rekreaci, sport a komerční využití;
- mobilní domy;
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, prachem, pachem, exhalacemi).

| **Vodní hospodářství** | **TW** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - zásobování vodou a odkanalizování. | |
| Přípustné využití | |
| - pozemky, stavby a zařízení sloužící k zajištění pitné vody a k odkanalizování;<br>- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku stavby;<br>- ochranná a izolační zeleň. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcem povodí. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- objekty pro bydlení, rekreaci, sport a komerční využití;<br>- mobilní domy;<br>- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu;<br>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, prachem, pachem, exhalacemi). | |

| **Veřejná prostranství všeobecná** | **PU** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - veřejný prostor obvykle s komunikační funkcí, převážně se zpevněným povrchem. | |
| Přípustné využití | |
| - návesní prostor;<br>- aleje;<br>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);<br>- parkovací stání, autobusové zastávky. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nebude nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní | |

a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

nepřípustné je zejména:

- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení - vyjma oplocení hřišť);
- objekty pro bydlení;
- mobilní domy;
- stavby pro výrobu a skladování;
- parkovací a odstavná stání;
- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu.

| **Zeleň sídelní** | **ZS** |
|---|---|

**Hlavní využití**

- veřejný prostor s prostorotvornou funkcí, převážně s nezpevněnými plochami zeleně.

**Přípustné využití**

- travnaté plochy přírodní i cíleně založené zeleně s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně);
- pěší komunikace;
- plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku;
- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);
- hřiště do 200 $m^2$.

**Podmíněně přípustné využití**

- drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí pevným základem (stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy;
- pro plochy v záplavovém území platí, že veškeré přípustné drobné stavby nesmí být ohroženy případnými záplavami a současně nesmí zhoršovat průtokové poměry v řešeném profilu toku a musí být odsouhlaseny správcem povodí. V záplavovém území se nepřipouští oplocení.

**Nepřípustné využití**

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

  nepřípustné je zejména:
- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení - vyjma oplocení hřišť);
- objekty pro bydlení;
- mobilní domy;
- stavby pro výrobu a skladování;
- parkovací a odstavná stání;
- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu.

| **Zeleň – zahrady a sady** | **ZZ, ZZ.1** |
|---|---|

**Hlavní využití**

- nelesní dřevinné porosty s nezpevněnými plochami zeleně, plnící funkci ekologicko-stabilizační, protierozní a estetickou.

**Přípustné využití**

- zahrady, sady;
- liniové a plošné keřové a stromové porosty;
- travnaté plochy přírodní i cíleně založené zeleně s výsadbami odpovídající druhové skladby;
- na ploše ZZ.1 výstavba jednoho obslužného objektu zahrady;

| Nepřípustné využití |
|---|
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- objekty pro bydlení;<br>- mobilní domy;<br>- stavby pro výrobu a skladování;<br>- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu. |

| **Zeleň – ochranná a izolační** | **ZO** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - ochranná zeleň; | |
| Přípustné využití | |
| - výsadba stromové a keřové zeleně s ochrannou funkcí;<br>- pásy ochranné (izolační) zeleně s vazbami na akustické zátěže z provozu dopravy po silnici I/39, mimo silniční pozemek;<br>- travnaté plochy přírodní i cíleně založené zeleně s výsadbami odpovídající druhové skladby; | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- veškeré stavby;<br>- parkovací a odstavná stání;<br>- stavby, zařízení a činnosti, které zhorší podmínky pro existenci vegetace. | |

| **Doprava silniční** | **DS** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - plochy k zajištění přístupnosti silniční dopravou. | |
| Přípustné využití | |
| - silnice, místní, obslužné a účelové komunikace;<br>- zařízení pro dopravu (např. autobusová nádraží, zastávky, stanice, nástupiště, provozní budovy, odpočívky);<br>- náspy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, protihluková opatření;<br>- odstavná a parkovací stání (včetně obslužného objektu), garáže;<br>- čerpací stanice pohonných hmot;<br>- odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);<br>- různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- stavby pro bydlení, rekreaci, sport, občanskou vybavenost a výrobu. | |

| Koridor dopravy nadmístního a místního významu | CPZ, CPU |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - koridory dopravy nadmístního a místního významu. | |
| Přípustné využití | |
| - zpřesnění a realizace nových silnic a komunikací v šířkových parametrech odpovídajících příslušným normám dle funkčního využití a charakteru dané silnice či komunikace;<br>- náspy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, odpočívky, protihluková opatření;<br>- odstavná a parkovací stání (včetně obslužného objektu), garáže;<br>- čerpací stanice pohonných hmot;<br>- různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| - v místě překryvu koridoru dopravní infrastruktury, s prvkem ÚSES, s koridorem technické infrastruktury nebo s jiným koridorem dopravní infrastruktury, je podmínkou zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení, aby nedošlo k ohrožení ani omezení koridoru dopravy místního významu;<br>- v místě překryvu koridoru dopravní infrastruktury s prvky ÚSES je nutné provést taková opatření, aby nebyla narušena funkčnost daného prvku ÚSES;<br>- v koridoru CNU.D3 je umožněna výstavba pouze za podmínky, že bude zachována minimální šíře OP vodovodu v šíři asymetrických14 m a volný přístup k vodovodu. Výstavbou nesmí být ohrožen technický stav nebo plynulé provozování vodovodu. | |
| Nepřípustné využití | |
| - jakékoliv využití, které by svým charakterem a provozem znemožnilo využití koridoru dopravy. | |

| Doprava drážní | DD |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - plochy k zajištění přístupnosti drážní dopravou. | |
| Přípustné využití | |
| - stavby a zařízení všech druhů kolejové dopravy včetně jejich elektrifikace;<br>- plochy a budovy provozní, nádraží, garáže;<br>- odstavné a parkovací plochy. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br>nepřípustné je zejména:<br>- stavby pro bydlení, rekreaci, sport, občanskou vybavenost a výrobu. | |

| Vodní a vodohospodářské všeobecné | WU |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - vodní plochy, koryta vodních toků, pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, stavby a zařízení na nich. | |
| Přípustné využití | |
| - rekreační nádrže, rekreační vodní plochy a ostatní vodní díla;<br>- pro rekreační nádrže mola a sportovní zařízení;<br>- zamokřené plochy a výtopy rybníků; | |

- přemostění a lávky pro vodní toky, stavidla, hráze, bezpečnostní přelivy, jezy;
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);
- nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, pozorovatelny);
- realizace ÚSES (např. břehové porosty, doprovodná zeleň).

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy:

- výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky absence hrubých zásahů do břehů a vodních ploch;
- zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přilehlých částí.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

  nepřípustné je zejména:
- mobilní domy;
- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím;
- stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy zhoršují odtokové poměry a ohrožují kvalitu vody v území;

  na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):
- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví;
- realizovat těžbu nerostů;
- realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného využití.

## Lesní všeobecné — LU

Hlavní využití

- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti s nimi související.

Přípustné využití

- nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (lesní školky, oplocenky, krmelce, posedy, pozorovatelny) a ochranu přírody (včelíny);
- realizace ÚSES.

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy:

- obnova a rekonstrukce drobných sakrálních staveb;
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů;
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky), za podmínky, že nedojde k nežádoucí fragmentaci lesních bloků.
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky, že půdorys budovy nepřekročí 25 $m^2$ a výška 5 m.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

  nepřípustné je zejména:
- mobilní domy;
- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím vyjma ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, výběhy pro chovnou

zvěř);

na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):

- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;
- realizovat těžbu nerostů (vyjma ložiska č. 5134100);
- realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného využití.

| **Přírodní všeobecné** | **NU** |
|---|---|

Hlavní využití

- zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití

- současné využití (ZPF, PUPFL, krajinná zeleň, vodní plochy a toky) a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny;
- přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby funkce přírodní plnila;
- plochy pro zajištění podmínek pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev;
- výsadba alejí a ochranné zeleně;
- realizace ÚSES.

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy:

- nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (lesní školky, oplocenky, krmelce, posedy, pozorovatelny), a ochranu přírody (včelíny) za podmínky, že jejich realizací nedojde k ohrožení zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny a nebude v rozporu s posláním a předmětem ochrany vymezených přírodních hodnot;
- nezbytné stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky) za podmínky, že jejich realizací nedojde k ohrožení zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny a nebude v rozporu s posláním a předmětem ochrany vymezených přírodních hodnot;
- obnova a rekonstrukce drobných sakrálních staveb;
- zalesňování za podmínky ochrany I. a II. třídy zemědělského půdního fondu;
- změna druhu pozemku mezi druhy: orná půda, trvalé travní porosty, ostatní plochy v nezastavěném území, a to za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch a za podmínky ochrany I. a II. třídy zemědělského půdního fondu;
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);
- realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny;

nepřípustné je zejména:

- změny způsobu využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch (např. zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu);
- změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost těchto ploch (např. odvodňování pozemků) nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- využití, které by snižovalo současný stupeň ekologické stability daného území;
- změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch a ohrozily by funkčnost ÚSES nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;

- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím;
- stavby pro výrobu energie.

na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):

- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití;
- realizovat těžbu nerostů;
- realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma podmíněně přípustného využití.

| **Smíšené nezastavěného území všeobecné** | **MU** |
|---|---|

Hlavní využití

- plochy s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území

Přípustné využití

- hospodaření na zemědělském půdním fondu;
- stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování);
- nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny) a ochranu přírody (včelíny);
- stavby pro lesnictví;
- aleje a ochranná zeleň;
- zamokřené plochy a výtopy rybníků;
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);
- realizace ÚSES.

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch:

- změny druhu pozemku mezi druhy: orná půda, trvalé travní porosty, ostatní plochy v nezastavěném území;
- zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF;
- sklady krmiva u rybníků za podmínky, pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje;
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant nebo k významnému zásahu do porostů.

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

nepřípustné je zejména:

- mobilní domy;
- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím vyjma podmíněně přípustného využití;
- stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF;
- stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb.

na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):

- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví vyjma podmíněně přípustného využití;
- realizovat těžbu nerostů;
- realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití.

| **Pole a trvalé travní porosty** | **AP** |
|---|---|
| Hlavní využití | |
| - hospodaření na zemědělském půdním fondu využívaném především jako orná půda. | |
| Přípustné využití | |
| - stavby a zařízení pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování);<br>- nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny) a ochranu přírody (včelíny);<br>- stavby pro lesnictví;<br>- aleje, ochranná zeleň;<br>- realizace ÚSES. | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| Za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch:<br>- změny druhu pozemku mezi druhy: orná půda, trvalé travní porosty, ostatní plochy v nezastavěném území;<br>- zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF;<br>- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, hipostezky, odpočívky);<br>- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant. | |
| Nepřípustné využití | |
| - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;<br><u>nepřípustné je zejména</u>:<br>- mobilní domy;<br>- oplocení a jiné zamezování prostupnosti územím vyjma podmíněně přípustného využití;<br>- stavby, zařízení a činnosti, které narušují organizaci a strukturu ZPF;<br>- stavby, zařízení a činnosti, které porušují funkčnost melioračních opatření a staveb.<br><u>na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona)</u>:<br>- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití;<br>- realizovat těžbu nerostů;<br>- realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), vyjma přípustného využití. | |

**V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.**

| **Prvky ÚSES**<br>(překryvná funkce) |
|---|
| Hlavní využití |
| - podpora ekologické stability krajiny a podpora uchování biologické rozmanitosti;<br>- biotop nebo soubor biotopů v krajině umožňující trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému;<br>- migrace organismů mezi biocentry a tím vytváření sítě z oddělených biocenter. |
| Přípustné využití |
| - využití, které je v podmínkách pro využití překrývaných ploch uvedeno jako hlavní, přípustné či |

podmíněně přípustné, a které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných prvků ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných prvků ÚSES;

- hospodářské využití (lesnické nebo zemědělské), které současně vede ke zlepšení podmínek hlavního využití nebo je s ním slučitelné; v případě lesnického hospodaření je přípustné využití napomáhající přiblížení k přirozené druhové skladbě lesa (podpora přirozené či přírodě blízké skladby porostů, přírodě bližší způsoby hospodaření v lesích); v případě zemědělského hospodaření pak změna kultury směrem ke zvýšení ekologické stability (např. zatravnění);
- do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území;
- trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, vodní plochy a toky.

Podmíněně přípustné využití

Za podmínky že nedojde ke snížení stabilizační funkce ÚSES, ke dlouhodobému zhoršení, omezení či zamezení průchodnosti či přerušení spojitosti:

- nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (lesní školky, oplocenky, krmelce, posedy, pozorovatelny) a ochranu přírody (včelíny);
- změna druhu pozemku za podmínky prokázání zlepšení funkcí krajiny;
- obnova a rekonstrukce drobných sakrálních staveb;
- realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

U **biocenter** za podmínky co nejmenšího zásahu do biocentra a snížení ekologické stability, u **biokoridorů** za podmínky nepřekročení přípustných parametrů pro přerušení biokoridoru (případně zajištění průchodnosti jiným opatřením):

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky);

Nepřípustné využití

- využití, která nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny;

<u>nepřípustné je zejména</u>:

- pro jakékoliv stavby (vyjma podmíněně přípustných) je toto území nezastavitelné;
- oplocení a jiné překážky v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných);
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (vyjma podmíněně přípustných);
- změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků;
- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES například zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu;

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

### OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno provést před zahájením výstavby úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.

### PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

## OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

**Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury**

V plochách v blízkosti silnic I. a III. tř., železnice a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

**Ochrana před negativními vlivy z provozu**

Pro plochy bydlení (jejichž součástí je podnikání a služby), pro plochy občanského vybavení, smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

## OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

## DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku stavby. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1: 2,5).

## ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

## UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Hlavní stavby je možno umístit ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku. Ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné umisťování pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly).

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů. Zástavba musí být obrácena k lesnímu porostu nezastavěnou částí pozemku.

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Navržené plochy pro územní rezervy ploch dopravní infrastruktury jsou vymezeny jako ochrana území pro výstavbu silnic. Využití těchto ploch je podmíněno změnou územního plánu. Do doby nabytí příslušné změny územního plánu účinnosti, bude ponechán stávající způsob využití původních ploch.

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměru výstavby dopravní a technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro ochranná pásma plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridorů navržených územním plánem je ukončena vydáním změny územního plánu v takovém rozsahu, jak ji změna řešila, popřípadě vydáním nového ÚP. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

**PODMÍNKA PRO UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ NA ZÁKLADĚ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA MO**

Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy

- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 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

Návrh veřejně prospěšných opatření je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

**Dopravní infrastuktura**

| KÓD | ÚČEL | KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ |
|---|---|---|
| **VD.D13/2** | Přeložka silnice I/39 v úseku Rájov – Český Krumlov, vedena po jihovýchodním okraji sídla. | Přísečná |
| **VD.1** | Dopravní připojení sídla Přísečná sjezdem z navržené přeložky silnice I/39 | Přísečná |
| **VD.2** | Napojení stávající silnice I/39 na navrženou přeložku. | Přísečná |
| **VD.3** | Návrh místní komunikace a cyklostezky propojující sídla Přísečná a Domoradice | Přísečná |

**STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI**

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

## 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 popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

V ÚP Přísečná nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

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

V ÚP Přísečná nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Územní plán Přísečná vymezuje plochu pro územní rezervu:

- **R.1 -** dle AZÚR **D/J** – budoucí napojení města na IV. tranzitní žel. koridor, šíře koridoru 200 m.

V platných zásadách územního rozvoje kraje je plocha územní rezervy zanesena jako plocha D/J, která je územní rezervou pro dopravní infrastrukturu. Do této plochy však zasahuje plocha D13/2, která je vymezena jako koridor silniční dopravy.

V místě překryvu územní rezervy železničního koridoru s koridorem dopravní infrastruktury nadmístního významu CPU.D2 je podmínkou zajištění koordinace obou záměrů.

V současné době je zpracovaná projektová dokumentace k územnímu rozhodnutí pro přeložku silnice I/39. Tato přeložka je řešena ve stejné výškové niveletě jako předpokládaná niveleta železničního koridoru.

Vzhledem k jednotlivým časovým horizontům obou koridorů lze předpokládat, že po realizaci silničního koridoru bude následovat, realizace železničního koridoru. Obě dopravní stavby jsou vůči sobě připravovány s velkým časovým odstupem, zatímco pro přeložku silnice I/39 je již vydáno územní rozhodnutí, ve věci napojení IV. TŽK na Český Krumlov předpokládá Ministerstvo dopravy, že bude teprve v řádu následujících let zpracovávat studie proveditelnosti. V současné době by nebylo ekonomické upravovat nivelitu železničního koridoru, který by se měl realizovat až v dalekém výhledu.

V návrhu územního plánu se předpokládá, že bude v rámci stavby železničního koridoru upravena současně niveleta i silničního koridoru.

## k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Návrh ÚP Přísečná nevymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií.

## l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dokumentace ÚP Přísečná obsahuje v originálním vyhotovení strany 5 až 42 tohoto opatření obecné povahy.

Grafická část ÚP Přísečná je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

**SEZNAM PŘÍLOH:**

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