

Územní plán

obce

Neplachov

Návrh pro veřejné projednání

Územní plán obce Neplachov	
Tento územní plán obce Neplachov byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Neplachov	
Územní plán nabyl účinnosti dne:	
Pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování
<u>Oprávněná úřední osoba, splňující kvalifikační požadavky:</u>	

Vypracoval:

Architektonický ateliér ŠTĚPÁN
Žižkova 12
České Budějovice

listopad 2014

OBSAH:

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	4
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ.....	5
E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	11
F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	14
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.....	25
H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	26
I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	26
J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ , VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	26
K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	26

GRAFICKÁ ČÁST:

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

HLAVNÍ VÝKRES

VÝKRES VPS

VÝKRES TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

Zastupitelstvo obce Neplachov jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, vydává územní plán Neplachov.

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Neplachov bylo vymezeno postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), bylo aktualizováno dle současného stavu zastavěných ploch k 1. 2. 2013.

Do ÚP Neplachov byly převzaty plochy z ÚP z roku 2003 – jedná se o BV1, BV2, PV1, DM1, BV4 a SO1 část plochy BV3.

Zastavěné území je vymezeno ve třech částech:

1. Obec Neplachov
2. Zemědělský areál – západně od obce
3. Drážní domky – východně od obce

Zastavěné území je vymezeno v těchto výkresech:

- č. 1 - Výkres základního členění území
- č. 2 - Hlavní výkres
- č. 3 - Výkres veřejné prospěšných staveb, opatření, asanací
- č. 4 - Koordinační výkres
- č. 6 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

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

Cílem územně plánovací dokumentace je stanovit rozvoj území ve smyslu stabilizace venkovské obce a jejího správního území, vytváří předpoklady pro uspokojení požadavků na rozvoj území obce a vyvážený rozvoj jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, tj. příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel.

Návrh je zpracován pro správní území obce Neplachov. Stanoví zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné plochy, ke kterým navrhuje regulační podmínky. Územní plán obce Neplachov řeší požadavky zastavěného, zastavitelného a nezastavitelného území dle schváleného Zadání. Výsledkem návrhu územního plánu je vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných a ploch výroby se zvláštním zřetelem na dopravní a inženýrskou infrastrukturu a protipovodňová opatření.

Návrh územního plánu Neplachov závazně vymezuje stávající i nové plochy - pro bydlení, smíšené obytné, občanské vybavení, výroby a skladování, výrobní, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Cílem tohoto návrhu je zabezpečení trvale udržitelného rozvoje obce za předpokladu zachování krajinných hodnot území a odpovídajícího měřítka sídelní struktury.

Z hlediska **ochrany přírodních hodnot** návrh územního plánu respektuje jedinečnost správního území obce. Vysoká erozní ohrožení zemědělských ploch zde souvisí s opakovaným zaplavováním zastavěného území. Proto územní plán obce Neplachov navrhuje některá protipovodňová opatření a změny kultur v nezastavěném území obce

Návrh ÚP přebírá a závazně vymezuje prvky ÚSES: lokální biocentra, biokoridory a interakční prvky.

Územní plán dále řeší systém sídelní zeleně v zastavěném území vymezením stávajících veřejných prostranství a návrhem samostatných zahrad i uspořádáním volné

krajiny vně urbanizovaných území (plochy zemědělské, lesní, vodní, interakční prvky podél cestní sítě a vodních toků).

Z hlediska **ochrany kulturních hodnot** stanoví územní plán obce Neplachov v zastavěném území i na zastavitelných plochách takové podmínky využití, aby charakter obce Neplachov zůstal zachován. Respektuje území s archeologickými nálezy, region lidové architektury Dynínsko i drobné památkově nechráněné stavby (kapličky, kamenné a litinové kříže, boží muka a památníky), které je nutné chránit. V případě jakýchkoliv úprav a zásahů do jmenovaných objektů nebo jejich okolí a archeologických lokalit je nutno postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči.

Z hlediska **ochrany civilizačních hodnot** návrh územního plánu zachovává dopravní infrastrukturu obce a řeší dopravní napojení zastavitelných ploch. Důležitou změnou v území navrhovanou územním plánem je trasa dálnice D3, koridor dálnice ze ZÚR JČ Kraje je územním plánem Neplachov specifikován na přesnou trasu této dopravní stavby a jejích doprovodných staveb. Dále územní plán obce Neplachov zužuje koridor vodovodu převzatý ze ZÚR JČ Kraje.

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

Navržená urbanistická koncepce vychází ze stávající, plně funkční a historickým vývojem prověřené koncepce obce, na kterou navazuje. Obec Neplachov se vyvíjela jako kompaktní celek v prostředí tvořeném mírně svažitém, rovinným terénem.

ÚP Neplachov vymezuje zejména plochy bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce Neplachov. Dále jsou navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné a plochy výroby a skladování v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy.

Plochy občanského vybavení jsou pro obec dostačující a územním plán navrhuje jejich rozšíření o plochy tělovýchovných a sportovních zařízení.

Dopravní obsluhu zastavěného území a zastavitelných ploch zajišťují stávající plochy veřejných prostranství a silnice III. třídy, která prochází zastavěným územím obce. Správním územím obce dále prochází navrhovaná silnice II/603 (původní silnice I/3) navržená dálnice D3. Územním plánem je upřesněn koridor dálnice ze ZÚR.

Z hlediska vodohospodářského systému navrhuje územní plán obce Neplachov plochy vodní a vodohospodářské a protipovodňová opatření spočívající v zatravnění orné půdy v blízkosti zastavěného území a zastavitelných ploch.

Návrhem ÚP je respektováno stávající využití nezastavitelných pozemků včetně přírodních limitů a ÚSES.

Celé území se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje, CHOPAV, ochranném pásmu letiště, migračně významné oblasti a celé území obce je dotčeno OP leteckého koridoru LK TRA 78 Veselí, radiolokačním prostředkem RTH Třebotovice.

Vymezení zastavitelných ploch

Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru		
označení	Velikost plochy	Charakteristika a další podmínky využití
BV1	2,4ha	Území navazující na zastavěné území obce. Podmínkou pro umístění zástavby RD je zde realizace protipovodňového opatření – zatrubněné stoky.
BV2	1,11 ha	Území navazující na zastavěné území obce. Podmínkou pro umístění zástavby RD je zde realizace protipovodňového opatření – zatrubněné stoky. Limitem je existence stávajícího vzdušného el. vedení.

BV3	1,31ha	Území navazující na zastavěné území obce.
BV4	8,19ha	Území navazující na zastavěné území obce. Vzhledem k rozloze této lokality je výstavba na ní podmíněna zpracováním územní studie, kterou budou vymezena plochy veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a parcelace.
Plochy smíšené obytné – rodinné domy s možností drobného podnikání		
SO1	4,88 ha	Plocha se nachází ve výseči mezi zastavitelnou plochou pro bydlení BV4 a stávající místní komunikací.
Plochy výroby a skladování		
V1	2,33 ha	Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající silnici I. třídy a prodejnu zemědělské mechanizace.
Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení		
OS1	2,6 ha	Plocha se nachází v severní části u retenční Nzt4 plochy stávajícího zemědělského areálu
Plochy zemědělské – samostatné zahrady		
Z1	1,86 ha	Vymezené plochy pozemků pro funkci samostatné zahrady na severním okraji obce.
Plochy dopravní infrastruktury – dálnice D3 včetně doprovodných staveb		
D1	20,30 ha	Vymezené plochy pozemků pro stavbu dálnice D3 včetně jejích doprovodných staveb.
Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava trať transevropská, železnice		
Dzz	0,568 ha	návrh záboru ZPF manipulačních ploch k stavbě železnice
Plochy technické infrastruktury – čistírna odpadních vod		
TI1	0,048 ha	Vymezené plocha pro stavbu ČOV za tělesem dráhy.

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

Doprava

Obec Neplachov leží v severní části českobudějovického okresu při hlavní dopravní trase – silnice a železnice v souběhu ve směru Praha-Mirošovice-Tábor-Soběslav-České Budějovice-Dolní Dvořiště. Je zde přímý souběh staveb plánované dálnice D3 a IV. TŽK.

Dálnice D3

Dálnice D3 je v celé délce průchodu katastrálním územím obce Neplachov územně stabilizována v souběhu se navrhovanou II/603 a IV. TŽK. Dálnice je navržena v šířkových parametrech D 27.5/120 dle ČSN 73 6101 – Projektování silnic a dálnic. Vymezení plochy koridoru D3 je dle pravomocného územního rozhodnutí pro úsek dálnice v katastrálním území obce Neplachov vydaným r. 2011. Koridor pro stavbu dálnic bude zahrnovat i plochy související stavby se stavbou dálnice. Dálnice D3 je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Liniová protihluková opatření (zeď) jsou umístěna jako součást stavby dálnice. Bude respektováno ochranné pásmo dálnice D3. Do doby výkupu pozemků a realizace dálnice (včetně souvisejících investic) nebudou v ochranném pásmu dálnice D3 umístěny stavby a funkce, které se stavbou nespojují.

Napojení plochy VI (plochy výroby a skladování) musí být přednostně řešeno pomocí silnic nižších tříd a stávajících připojení na sil. II/603 (původní - I/3), a to v souladu s příslušnými ČSN.

Komunikace II/603 (původní - I/3)

Do doby realizace dálnice D3 bude respektováno silniční ochranné pásmo navrhovaná silnice II/603 (původní silnice I/3) a dopravní napojení plochy VI (plochy výroby a skladování) musí být přednostně řešeno pomocí silnic nižších tříd a stávajících připojení na navrhovanou silnici II/603, a to v souladu s příslušnými ČSN.

Podchod pro pěší ze zastávky IV. TŽK je součástí projektové dokumentace dálnice a přirozeně navazuje na dopravní infrastrukturu obce.

Po dostavbě dálnice D3 bude sloužit silnice I/3 jako silnice II/603 vymezená ZÚR jako D56. Bude respektováno ochranné pásmo silnice II/603. Do doby realizace dálnice D3 včetně souvisejících investic požadujeme respektovat ochranné pásmo silnice I/3. Do doby realizace ochranném pásmu silnice II/603 nebudou umístovány stavby a funkce, které se stavbou nesusouvisejí.

Silnice II/603 bude vedena jako plocha pro „doprovodnou komunikaci II/603 k dálnici D3“ a bude vymezena v souladu se závěry z jednání následovně:

1. ve stávající stopě – jako stav II/603
2. v nové stopě – jako návrh II/603

Silnice III. třídy

Silnice III/14711 v současném stavu vychází z křižovatky I/3 v zastavěném území obce na okraji prochází obcí jako pátevní silnice základní obsluhy a dále vychází z obce směrem na Dolní Bukovsko. Při průchodu katastrálním územím doplňuje obsluhu území, napojují se na ní další místní a účelové komunikace. Její trasa je v návrhu územního plánu převzata a v úsecích v obci a mimo obec je ve standardním šířkovém i směrovém uspořádání bez dopravních závad.

Místní a účelové komunikace

Územním plánem je navržena jedna nová místní obslužná komunikace, na hranicích ploch SO1, BV4 a V1. V ploše BV4 je výstavba podmíněna zpracováním územní studie, která vymeze dopravní a technickou infrastrukturu. Navržená obslužná komunikace PV1 v rámci veřejného prostranství mezi zastavitelnými plochami BV3 a BV1, vychází ze stávající místní komunikace na okraji zastavěného území obce. Plochy vymezené pro místní obslužné komunikace jsou zahrnuty do veřejně prospěšných staveb.

IV. TŽK – transevropská dráha

Železniční trať IV. tranzitního železničního koridoru (IV.TŽK) (dráha transevropská) se nachází v trase stávající jednokolejné železniční trati Praha – České Budějovice a v celé délce průchodu katastrálním územím obce Neplachov je územně stabilizována. Stavba IV. TŽK je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Návaznost železnice zůstává zachována.

V souběhu ploch dálnice a železnice nejsou navrženy nové rozvojové plochy pro obec.

Podchod pro pěší ze zastávky IV. TŽK je součástí projektové dokumentace dálnice a přirozeně navazuje na dopravní infrastrukturu obce a umožňuje mimoúrovňové křížení s prvky ÚSES a místními komunikacemi.

Parkování osobních aut pro objekty podnikatelského charakteru

U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení. Parkovací stání mohou být i součástí navazujících veřejných prostranství. Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s platnou zákonnou

normou (předpis) - Projektování místních komunikací.

Garážování a odstavování osobních aut u rodinných domů

V případě obyvatel rodinných domů v rámci stabilizovaných i rozvojových ploch pro bydlení musí být zajištěno na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech. Výhledová garážovací potřeba a potřeba odstavných stání bude pokryta beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby. Vzhledem k prostorovým možnostem řešeného území investoři a stavebníci nových objektů pro bydlení zajistí na vlastních pozemcích i dostatečnou kapacitu pro parkování vozidel (druhé a další automobily, návštěvy apod.), například před vjezdy do garáží

Zásobování vodou

V navrženém řešení územního plánu je uvažováno se zásobením Neplachova vodou ze stávajícího skupinového vodovodu Dolní Bukovsko.

Vodovodní síť v Neplachově je rozvedena k uvažované zástavbě, a je dle možností zokruhována. Vodovodní síť bude tvořena jedním tlakovým pásmem. V lokalitě BV1 je požadována územní studie, která prověří napojení zastavitelných ploch na vodovodní síť v obci.

Ve výkresech je zakreslen koridor přeložky LT 150 Ševětín – Horusice v souvislosti se stavbou dálnice a je rovněž graficky vyjádřen koridor řadu Neplachov Dynín – Třeboň – odbočka z VS Jižní Čechy, je zakreslen jako již realizovaný vodovod odpovídající záměru V3 vymezenému v ZÚR Jihočeského kraje v koordinačním výkrese a výkrese dopravní a technické vybavenosti.

Ve výpočtu potřeby vody jsou zahrnuty, kromě domácností a občanské vybavenosti, navrhované podnikatelské plochy (odhadem – nebyly blíže specifikovány).

Výpočet potřeby vody Neplachov					
počet obyvatel stav	386	obyv.	spec.potřeba	8	
			VFD =	0	l/obyv.d
poč. obyvatel návrh	515	obyv.	spec.potřeba	1	
			VFO =	0	l/obyv.d
délka sítě- odhad			ztráty		
pozn.	1,5	km	(odhad)VNF =	8	m3/km.d
počet zaměstnanců	30	zam.	spec.potřeba	5	
			VFV =	0	l/zam.d
Qp =	59,85	m3/d	=	0,69	l/s
Qd =	89,78	m3/d	=	1,04	l/s
Qh =	8,60	m3/h	=	2,39	l/s

pozn.- přepočtená délka vodovodního potrubí na DN 150

Kanalizace

V ÚP je odkanalizování a čištění odpadních vod řešeno vybudováním obecní ČOV **dle studie (HDP Praha 1994)** na výstavbu nové splaškové kanalizace a ČOV. Umístění ČOV je posunuto oproti studii za navrhovanou silnici II/603 a tělesa dráhy.

Je navrženo vybudování oddílného systému odkanalizování, stávající kanalizace bude využita jako dešťová. Trasy splaškových kanalizačních sběračů jsou z části vedeny **dle studie (HDP Praha 1994)**, zčásti změněny, aby umožňovaly odkanalizování i navrhované zástavby. V lokalitě BV4 je požadována územní studie, která prověří napojení zastavitelných ploch na kanalizační síť v obci.

ČOV je navržena dle studie, dvoulinková. Návrhové parametry ČOV dle studie jsou: $Q = 2 \times 41,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $\text{BSK}_5 = 2 \times 12 \text{ kg}/\text{d}$ ($2 \times 200 \text{ EO}$). Vzhledem k výškovým poměrům se dá předpokládat umístění čerpací stanice splaškových vod v lince ČOV.

Odpad z ČOV bude zaústěn do Neplachovského potoka. Kal z ČOV bude skládkován, eventuálně odvážen na vhodnou čistírnu k dalšímu zpracování.

Než dojde k vybudování centrální ČOV, bude řešeno čištění odpadních vod pomocí domovních ČOV (např. septik + zemní filtr, balené mikročistírny) v kombinaci s jímkami na vyvážení. Domovní ČOV budou dle místních možností zaústěny do vodotečí a stávající kanalizace, pro část stávající a navrhované zástavby bude nutno vybudovat kanalizační stoky, do kterých by tyto MČOV byly zaústěny. Toto řešení bude aktuální do doby realizace centrálního řešení a je přípustné max. pro 10 nových rodinných domů. Po vybudování centrální ČOV budou tyto domy napojeny na kanalizační řad a centrální ČOV.

U návrhových ploch je jejich odvodnění řešeno do navrhované retenční plochy o rozsahu cca 1 ha na stávajícím pravostranném přítoku Neplachovského potoka. – svedení povrchových vod bude realizováno otevřenými zemními stokami s propustky přes komunikace a dešťovou kanalizací – bude předmětem členění těchto navržených ploch.

V rámci řešení odvádění dešťových a povrchových vod ze zastavěného území obce (za náspem navrhované silnice II/603 (původní silnice I/3)) bude vybudována dešťová kanalizace (nový propustek pod navrhovanou silnicí II/603 a další v připravované dálnici) zaústěný do Neplachovského potoka - viz vodohospodářské řešení.

Na základě místních geologických podmínek a prostorových možností je doporučeno částečné zachycování povrchových vod na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích bude zajištěno nejenom u nově navržených ploch v souladu s § 5 vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů).

Pro deset parcel určených pro výstavbu RD bude možnost získání souhlasu k provozování domovní ČOV na vlastním pozemku s možností vypouštění nebo odvozu předčištěné vody do vodoteče nebo do čistírny.

Vodní toky a plochy, protipovodňová opatření

V řešení územního plánu je odvodnění navržených ploch na jihozápadním okraji zastavěného území řešeno do navrhované **retenční plochy** o rozsahu cca 1 ha na stávajícím pravostranném přítoku Neplachovského potoka. (vodní plocha s malým stálým nadržением a významným retenčním prostorem) – svedení povrchových vod z návrhových ploch bude realizováno otevřenými zemními stokami s propustky přes komunikace a dešťovou kanalizací – bude předmětem členění a dalšího návrhu těchto ploch.

Pro **odvádění nadlimitních přívalových průtoků** z extravilánových povodí nad Neplachovem směrem na Pelejevici je navrženo zachycení přívalových vod příkopem podél navrhované komunikace se zřízením propustků přes místní komunikace a komunikaci I. třídy se zaústěním záchytného příkopu do Neplachovského potoka. Zároveň bude provedena změna kultury podél navrhovaného opatření.

Pro odvedení vod z **přivalových dešťů** od železniční zastávky bude provedeno odlehčení stávající kanalizace se zachycením přivalových vod od železniční zastávky -.

Pro rychlejší odtok povodňových průtoků od Neplachova je navrženo rozšíření koryta Neplachovského potoka za tratí (malý podélný sklon toku – vytvoření široké bermy s kynetou). Půjde o kombinaci protipovodňového opatření s revitalizací toku pro nízké průtoky mimo povodňové události. Stávající obchvatný kanál se předpokládá zachovat.

Zásobování elektrickou energií

Stávající stav.

Obecně se jedná o nadřazený systém z rozvodny TR 110/22kV Mydlovary, ze kterého jsou napájeny podřízené sítě 22kV - v tomto případě kmenové vedení 22 kV - Hluboká (rozvodné napětí 3+PEN 400/230 V, 50 Hz AC).

Základní legislativní rámec.

Základ legislativního rámce pro oblast energetiky tvoří **Zákon č. 458/2000 Sb. O podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích**. Stanovuje postavení, práva a odpovědnosti nezávislého regulačního orgánu pro energetiku, vytváří podmínky a pravidla pro podnikání v energetice, rovnost hospodářské soutěže, distribuce elektřiny konečným odběratelům nebo distributorům podobně.

Výroba a distribuce elektrické energie.

Jediným distributorem elektřiny v obci Neplachov je E.ON Česká republika s.r.o.se sídlem v Českých Budějovicích, která je také provozovatelem distribuční sítě VN, NN a trafostanic.

V katastru obce Neplachov se nenachází žádný jiný zdroj elektřiny. Elektrická energie je přiváděna po venkovních vedeních 22 kV k místním trafostanicím 22/0,4 kV, umístěným v okruhu obce - je zde instalováno celkem 5 sloupových trafostanic.

V obci je rozvod elektřiny proveden z části venkovním a z části kabelovým rozvodem NN. Napojení stávajících trafostanic je paprskovité z kmenového vedení 22 kV - linka Hluboká.

Energetická koncepce.

Elektrické vytápění není plošně uvažováno a spíše se uvažuje jako doplněk k ostatním mediím. Elektřina je využívána převážně pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony. Lokalita má potenciál ve využití jiných zdrojů jako biomasy-odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Doporučuje se uvažovat o využití tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

V současné době je v obci instalováno 5 trafostanic v provedení sloupovém a příhradovém.

S ohledem na to že z těchto trafostanic jsou provedeny napájecí rozvody NN do stávající zástavby, není možno tyto stanice přemístit aniž by se musely tyto rozvody v obci provést nově. Z tohoto důvodu budou trafostanice zachovány a jejich výkon částečně využit i pro plánovanou zástavbu.

Stávající trafostanice jsou v grafické části vyznačeny.

Trafostanice TS1 - je umístěna na jihozápadě obce a je v provedení BTS do 400 kVA.

Trafostanice TS2 - je umístěna na západě obce pro potřebu zemědělského areálu. Stanice je v provedení PTS do 250 kVA.

Trafostanice TS3 – je umístěna na severu obce u Bukovské komunikace. Je v provedení věžová VTS do 630kVA a napájí po kabelových vývodech NN centrální část obce.

Trafostanice TS4 – je umístěná na východním okraji obce v provedení BTS do 400 kVA.

Trafostanice TS5 – je umístěna na jižním okraji obce v provedení ST do 400 kVA. Stávající TS jsou ve vyhovujícím stavu a vytíženy na cca 50%, tj. místně je ve stanicích rezerva pro napojení další zástavby.

Sekundární síť je provedena jak kabely NN uloženými v zemi, tak i venkovním vedením na betonových podpěrách. NN rozvod je v dobrém stavu, místně je rezerva v možnosti většího zatížení. Stávající rozvod NN vyhovuje pro dnešní zatížení.

Liniové vedení VN bylo převzato z platných ÚAP.

Elektroenergetická koncepce je v souladu s potřebami obce a snižuje energetickou náročnost.

Budovaná energetická zařízení nesmí mít nežádoucí vliv na životní prostředí.

Budou dodržena ochranná pásma jednotlivých sítí a dodrženy vzdálenosti vedení dle ČSN o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení.

Zásobování plynem

V návrhu ÚP je středotlaká plynovodní síť rozvedena k navrhované zástavbě. V bilancích plynu je uvažováno s 80% plynifikací u stávající zástavby a 100% u nově navržené. Předpokládá se užití plynu na vaření, přípravu TUV a topení.

Údaje o odběru v kategorii velkoodběr a maloodběr jsou převzaty ze studie plynifikace.

Bilance plynu - Neplachov					
Bilance potřeby plynu - hodinová			Bilance potřeby plynu - roční		
obyvatelstvo 117 domů			obyvatelstvo 117 domů		
vaření	0	20,1 m 3/h	vaření	5	1228 m 3/r
příprava TUV	7	35,1 m 3/h	příprava TUV	4	2129 m 3/r
topení	15	167, m 3/h	topení	00	3042 m 3/r
celkem obyv.	41	222, m 3/h	celkem obyv.	79	3377 m 3/r
maloodběr		37 m 3/h	maloodběr	0	3100 m 3/r
velkoodběr		0 m 3/h	velkoodběr	0	0 m 3/r
Celkem	41	259, m 3/h	Celkem	79	3687 m 3/r

Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady bude zachován. Plocha pro kontejnery na tříděný odpad zůstane zachována.

ÚP nenavrhuje žádné nové monofunkční plochy pro umístění skládek, spaloven, kompostáren, třídíren odpadů apod.

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

Uspořádání zastavěného území obce Neplachov má převažující kompaktní charakter zástavby a navržený územní plán obce Neplachov toto uspořádání dále rozšiřuje. Pro novou zástavbu jsou využity pozemky těsně navazující na zastavěné území obce. V návaznosti na tyto navržené rozvojové plochy jsou územním plánem vymezeny plochy a trasy protipovodňových opatření, které mají za cíl především omezení ohrožení zastavěného území přívalovými dešti a zmírnění eroze.

V celém správním území obce jsou rezervy pro realizaci liniové a doprovodné zeleně (interakční prvky), která je navržena jak podél stávající a navržené místní účelové – cestní sítě, tak podél místních vodotečí. Územní plán obce Neplachov respektuje stávající uspořádání krajiny, která je převážně zemědělská.

Do návrhu ÚP Neplachov je převzat platný Plán územního systému ekologické stability pro ORP České Budějovice.

Územní systém ekologické stability

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky (dále jen „IP“), což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny.

Podmínky využití ploch zařazených do územního systému ekologické stability

Regulativy mají 2 základní funkce:

- Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
- Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních

Regulativy jsou podkladem pro činnosti a rozhodování v území a liší se podle konkrétního prvku ÚSES. Proto se dělí na tři následující kategorie:

1. Existující (funkční) biocentra
2. Existující (funkční) biokoridory
3. Navržené (nefunkční) prvky - biocentra i biokoridory

1. Existující funkční biocentra

Druhová skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření

a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

2. Existující (funkční) biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně.

V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně. Nepovoluje se zde opět:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření

a rovněž nepřípustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

3. Navržené (nefunkční) prvky - biocentra, biokoridory

Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní.

Realizace je podmíněna řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách nebo lesních hospodářských plánech. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky (jejichž práva na stávající využití jsou chráněna), je jejich omezení možné pouze za těchto podmínek:

- omezení se děje ve veřejném zájmu
- omezení se děje na základě zákona
- omezení je výslovně uvedeno
- omezení je provedeno jen v nezbytném rozsahu
- neprokáže-li se, že požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak
- za omezení je poskytnuta náhrada podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem

Regulativy jsou vyjádřeny v grafické části územního plánu prostřednictvím vymezení jednotlivých prvků ÚSES, který byl zpracován oprávněnou osobou za dodržení metodických pokynů platných pro jeho konstrukci. Změnu této závazné části ÚPD schvaluje orgán, který schválil původní plánovací dokumentaci.

Přírodovědná část (soubor opatření pro zachování funkčnosti prvku ÚSES, návrh managementu a pod.) je uvedena jednak v tabulkových přílohách týkajících se konkrétních prvků, jednak v obecně sumarizující podobě v textové části Plánu místního územního systému ekologické stability.

• Plochy ve volné krajině zařazené do prvků ÚSES

Charakteristika: Jedná se o plochy stávajících a navržených prvků zařazených do územního systému ekologické stability

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají 2 základní funkce:

- 1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES.
- 2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Podmínky využití ploch ve volné krajině zařazené do prvků ÚSES:

Biocentra ÚSES

Přípustné využití

- Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmíněně přípustné využití

- liniové stavby
- stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby, umístění možné jen do biokoridorů
- stavba ČOV

Nepřípustné využití

- Umisťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace, umisťování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. z louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES

Biokoridory ÚSES

Přípustné využití

- Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmíněně přípustné využití

- je možné umisťovat liniové stavby, které přednostně koridor kříží v nejkratším možném směru, vodohospodářské zařízení čistírny odpadních vod, za podmínky, že nenaruší funkce skladebných částí ÚSES.

Nepřípustné využití

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

Interakční prvky ÚSES

Přípustné využití

- Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmíněně přípustné využití

- Je možné umisťovat liniové stavby, které přednostně interakční prvek kříží v nejkratším možném směru, vodohospodářské zařízení, čistírny odpadních vod, za podmínky, že nenaruší funkce skladebných částí ÚSES

Nepřípustné využití

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

Tabulka prvků ÚSES je uvedena v Odůvodnění v kapitole 14.

Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Navržené prvky ÚSES dotváří návrh ploch, které jsou určeny k protierozní ochraně před povodněmi. Jedná se především o vybudování interakčních prvků (liniových remízů), které rozdělí plochy scelených honů orné půdy a revitalizaci meliorované vodoteče v prostoru mezi železniční tratí a plánovanou dálnicí D3.

V ÚP jsou navržena protipovodňová opatření Nzt1—Nzt4 – zatravněné plochy s retenční funkcí, otevřenou vodní stoku a změna kultury na TTP (Nzt3-4).

Prostupnost krajiny

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa 1134 Ševětín – Mazelov – Dynín – Bošilec – Ponedrážka – Vlkov- Veselí nad Lužnicí. Nové cyklostezky nejsou územním plánem navrhovány.

V celém správním území je navržena obnova původních účelových cest, které mohou být využity převážně i jako hipostezky (dle platných pozemkových úprav).

V souběhu ploch dálnice a železnice nejsou navrženy nové rozvojové plochy pro obec.

Podchod pro pěší ze zastávky IV. TŽK je součástí projektové dokumentace dálnice a přirozeně navazuje na dopravní infrastrukturu obce a umožňuje mimoúrovňové křížení s prvky ÚSES a místními komunikacemi.

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nenacházejí ložiskové objekty, dobývací prostory, poddolovaná území ani hlavní důlní díla. Nejsou zde evidována žádná území náchylná k sesuvům.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

- f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území a jsou v grafické části odlišeny barvou. Navržené zastavitelné plochy jsou odlišeny barvou a kódem.

V územním plánu jsou rozlišeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení BH

- BYTOVÉ DOMY

Plochy bydlení BV

- rodinné domy venkovského charakteru

Plochy občanského vybavení OV

- veřejná infrastruktura **OV**
- komerční zařízení malá a střední **OM**
- tělovýchovná a sportovní zařízení **OS**

Plochy veřejného prostranství PV

- Plochy sloužící pro obecné užívání bez ohledu k vlastnictví k tomuto prostoru, plochy obslužné a pěší komunikace, veřejná parkoviště sloužící k obecnému užívání, veřejná zeleň v zastavěném území

Plochy smíšené obytné SO

- rodinné domy s možností drobného podnikání

Plochy dopravní infrastruktury D

- železniční doprava trať transevropská **DZ**
- železniční doprava trať transevropská, železnice, návrh záboru ZPF manipulačních ploch k stavbě železnice **DZz**
- železniční doprava trať transevropská, návrh dočasného záboru ZPF manipulačních ploch k stavbě železnice **DZzd**
- dálnice D3 **D**
- dálnice D3, doprovodná stavba, **D-a** skládka materiálu, **D-b** mezideponie ornice
- silniční doprava – silnice II. třídy **D-II**
- silniční doprava – silnice III. třídy **D-III**
- silniční doprava – místní a účelové komunikace v nezastavěném území **DM**

Plochy technické infrastruktury TI

- plochy technické infrastruktury

Plochy výroby a skladování VD

- zemědělská výroba

Plochy výroby a skladování V

- zemědělská výroba

Plochy zemědělské

- soukromé zahrady **Z**
- orná **Nzo**
- trvalé travní porosty **Nzt**

Plochy smíšené nezastavěného území

- kombinované protipovodňové a revitalizační opatření **Nr1**
- zatravněná plocha s retenční funkcí **Nppo**
- plochy smíšené nezastavěného území – pozemky přirozených přírodě blízkých ekosystémů **NS**

Plochy vodní a vodohospodářské W

- vodní plochy a toky

Plochy lesní NL

- plochy lesní

Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem Neplachov

- **Plochy bydlení – BH** - bytové domy

Hlavní využití

Plochy bytových domů do třech nadzemních podlaží a podkroví, plochy související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Přípustné využití

- provozovat na těchto plochách objekty bytových domů
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území, realizovat na vlastním pozemku bytových domů
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách pozemků bytových domů do úrovně 1. nadzemního podlaží
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- není územním plánem stanoveno

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

- **Plochy bydlení – BV** - rodinné domy venkovského charakteru

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- pergoly, bazény
- objekty pro zajištění údržby zahrady
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost (malá prodejna) a služby nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.) na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- místní obslužné komunikace a veřejná prostranství
- sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity, bez negativního vlivu na bydlení, tyto nesmí zhoršovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení
- pro deset parcel určených pro výstavbu RD bude možnost získání souhlasu k provozování domovní ČOV na vlastním pozemku s možností vypouštění nebo odvozu předčištěné vody do vodoteče nebo do čistírny – dle požadavku obce pro zabezpečení výstavby občanů trvale žijících v obci, protože zatím není v provozu nová ČOV pro celou obec.

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- hmotové a prostorové uspořádání na pozemcích pro rodinné domy bude respektovat následující parametry - zastavěná plocha pozemku vč. zpevněných ploch pergoly, bazény a parkování vozů do 35% plochy parcely, výškové uspořádání 1NP s možností podkroví
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě tak, aby vzhledový charakter obce zůstal zachován
- doporučená plocha parcely 900 m²

- **Plochy občanského vybavení - OV** – veřejná infrastruktura

Hlavní využití

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti místního charakteru.

Přípustné

- současné využití staveb občanského vybavení
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

Nepřípustné

- veškeré činnosti které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- jiné než hlavní, přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková zonace a funkčně objemové podmínky budou posuzovány individuálně především s ohledem na přímé sousedství navazující zástavby

-

- **Plochy občanského vybavení - OM**– komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití

Plochy pro stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti komerčního charakteru

Přípustné

- stavby a zařízení pro ubytování a hromadné stravování a stavby pro služby
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altánek, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

Podmíněně přípustné

- byt majitele, správce za podmínky, že budou splněny hygienické limity pro hluk

Nepřípustné

- jiné než hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výška staveb přízemní, maximálně dvě nadzemní podlaží, popřípadě zvýšené přízemí + obyvatelné podkroví

- **Plochy občanského vybavení – OS** - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

Plochy pro provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a volnočasové aktivity.

Přípustné využití

- jednoúčelová i víceúčelová hřiště, půjčovny kol
- výstavba objektu pro šatny, umývárny, sklad sportovního náčiní, dílnu pro rychlou opravu a údržbu sportovních potřeb, objekt pro klubovou činnost, občerstvení
- dětská hřiště
- výstavba altánků, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech, slunění

- nezbytné technické vybavení
- plocha nezbytně nutná pro parkoviště osobních automobilů

Nepřípustné využití

- jiné využití než sportovní činnost

- **Plochy veřejných prostranství - PV** - obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území

Hlavní využití

Veřejná prostranství zahrnují plochy, prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému používání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Plochy sloužící k výstavbě obslužných a pěších komunikací a k obnově a zachování stávající sídelní zeleně a zakládání zeleně nové formou zeleně veřejné na pozemcích přístupných veřejnosti

Přípustné využití

- obslužné komunikace, pěšiny, chodníky, parkoviště pro osobní vozy a místní provoz
- technická infrastruktura – základní technická vybavenost
- obecní mobiliář
- osazení drobné architektury (lavičky, odpadkové koše, výstavba altánu, dětské herní prvky atd.)
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin
- zatravnění ploch
- výsadba okrasné a ochranné zeleně (domácí okrasné keře a stromy, květinové záhony)

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití

- **Plochy smíšené obytné - SO** - rodinné domy s možností drobného podnikání

Hlavní využití

Bydlení s možností výstavby objektů pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity vesnického charakteru s výjimkou umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí v této ploše.

Přípustné využití

- objekty, které mohou obsahovat byty a provozovny v souladu s provozováním funkce hlavní
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- zpevněné plochy pro pěší, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat objekty občanského vybavení (malá prodejna), služby nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.) a drobné řemeslné práce, které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci
- místní obslužné komunikace a veřejná prostranství
- sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- případné rozšíření účelového rozsahu bydlení nebo naopak podnikání bude podmíněno vypracováním projektu pro územní řízení, který bude projednán s ohledem na zátěž k sousední zástavbě, ale i též zátěž z „okolí“ (konkrétně

dopravních staveb) vůči navrhovanému bydlení. podmínkou pro území rozhodnutí pak bude splnění hyg. limitů pro tuto obytnou zástavbu.

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený příslušnými hygienickými normami
- velkokapacitní stavby pro výrobu a skladování
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- objekty smíšené zástavby budou svými proporcemi, celkovým vzhledem shodné nebo architektonicky úměrné charakteru původní okolní zástavby

- **Plochy dopravní infrastruktury – Dz, Dzz, Dzzd** - trať transevropská, železniční doprava

Hlavní využití

Trať transevropská – IV. TŽK

Zajištění obsluhy území v železniční osobní a nákladní dopravě transevropským IV. TŽK.

Přípustné využití

- zařízení související bezprostředně s danou funkcí dopravní infrastruktury – železniční
- možnost dočasného a trvalého záboru půdního fondu pro manipulační plochy k realizaci stavby „Modernizace trati Nemanice I – Ševětín, úpravy pro ETCS, 2. část. **DZz** – trvalý zábor půdního fondu, **DZzd** – dočasný zábor půdního fondu

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- v rámci ploch dopravní infrastruktury - železniční budou koordinovány požadavky z projekce IV. železničního koridoru a dálnice DIII vč. doprovodných staveb. S tím souvisí odstranění bariér a zábran pro vodohospodářské řešení – prostup Neplachovského potoka pod stavbou těles dálnice a železnice. Dále s tím souvisí přístupnost k železniční zastávce osobní dopavy, bude umožněno mimoúrovňové křížení s prvky systému ÚSES a místními komunikacemi.

- **Plochy dopravní infrastruktury – D** - silniční doprava – dálnice D3

Hlavní využití

Dálnice D3.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí dopravní stavby dálnice D3
- možnost mimoúrovňového křížení s prvky systému ÚSES a dopravními stavbami, vodohospodářskými stavbami a vodními toky
- možnost umístění dočasných staveb souvisejících se stavbou D3 – **D-a** skládka materiálu, **D-b** mezideponie ornice
- doprovodné stavby (silnice II/603)
- možnost vybudování mimoúrovňového křížení s prvky ÚSES

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

- **Plochy dopravní infrastruktury – D-II (původní silnice I/3)** - silniční doprava – silnice II. třídy

Hlavní využití

Silnice II. třídy.

Přípustné využití

- zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- možnost výstavby ploch technické infrastruktury, umožnění mimoúrovňové křížení s prvky systému ÚSES a dopravními stavbami
-

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

- **Plochy dopravní infrastruktury – D-III** - silniční doprava – silnice III. třídy

Hlavní využití

Silnice III. třídy.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- plochy stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

- **Plochy dopravní infrastruktury - DM** - silniční doprava – místní a účelové komunikace v nezastavěném území

Hlavní využití

Plochy dopravní infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodů intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, např. ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- plochy stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

- **Plochy technické infrastruktury - TI**

Hlavní využití

Plochy technické infrastruktury.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb energetických, vodohospodářských, produktovodu
- čistírny odpadních vod

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

- **Plochy výroby a skladování – VD** - zemědělská výroba

Hlavní využití

Zemědělská družstva, opravy a prodej zemědělské mechanizace

Přípustné využití

- zřizovat objekty zemědělské výroby odpovídající charakterem a objemem okolní zástavbě
- zřizovat objekty pro skladové hospodářství odpovídající charakterem a objemem okolní zástavbě
- parkovací a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zařízení pro ekologicky čistou výrobu a služby zemědělského charakteru

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- případné umístění dílčích novodobých prvků potřebných k zemědělskému podnikání (např. síla, výškové skladovací objekty apod.) bude posuzováno vždy jednotlivě

- **Plochy výroby a skladování – V**

Hlavní využití

Drobná a řemeslná výroba, která se z důvodů negativních vlivů na okolí neslučuje se zařazením do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití

- plochy výrobní nebo skladovací, s přízemní výstavbou ve formě odpovídající užití tradičních materiálů a proporcím odpovídajícím objektům venkovské hospodářské zástavby v místě
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- místní obslužné komunikace
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- obnova zemědělské výroby za podmínky, že max. hranice negativního vlivu na okolní zástavbu (zápach, hluk, prašnost) nepřesáhne hranice pozemků k tomuto účelu určených
- být majitele firmy, případně být správce, za podmínky, že budou splněny hygienické limity pro hluk

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

- **Plochy zemědělské - Z - soukromé zahrady**

Hlavní využití

Individuální rodinná zahrada za účelem zřízení intenzivního i extenzivního sadu doplněné pěstováním zeleniny, ovoce a květin

Přípustné využití

- možnost oplocení

- možnost výstavby objektu pro údržbu zahrady
- vegetační prvky

Podmíněně přípustné využití

- chov domácího zvířectva – pokud negativní vliv nepřekročí nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- max. zastavěná plocha objektu do 50 m² pro 1 objekt včetně pergol a teras
- objekt přízemní, v materiálovém provedení dřevěném nebo zděném

• **Plochy zemědělské – Nzo** - orná

Hlavní využití

Orná půda.

Přípustné využití

- intenzivní hospodaření s ornou půdou
- provádět změnu kultury na trvalý travní porost
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat protipovodňová a protierozní opatření, retenční opatření
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu
- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny kultury na pastviny – nejedná-li se o plochy vymezené jako hodnotné krajinné prostory, za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů
- změny kultury na louky, sady, plochy přírodě blízkých ekosystémů – za splnění všech zákonných podmínek
- zřizovat vodní plochy a toky – souhlas orgánů ochrany přírody

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky Nzo zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

• **Plochy zemědělské – NZt** - trvalé travní porosty

Hlavní využití

Trvalý travní porost.

Přípustné využití

- extenzivní hospodaření na trvalých travních porostech
- zřizování pastvin
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněné využití

- umisťovat jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice apod. a přístřešků, které slouží k ochraně zvířat před nepřízní počasí při sezónním chovu na pastvinách) pokud nenarušují krajinný ráz
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- zřizovat vodní plochy a toky – souhlas orgánů ochrany přírody
- zornění TTP pokud nedojde k ohrožení území erozí
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu
- pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožených erozí
- ohrazení pastevních areálů – za podmínky zachování průchodnosti krajiny.

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky trvalých travních porostů zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy smíšené nezastavěného území – Nr -** kombinované protipovodňové a revitalizační opatření

Hlavní využití

Rozšíření profilu průtočnosti stávajících otevřených vodotečí pro přívalové (dešťové) vody

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí protipovodňových staveb
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky smíšené nezastavěného území zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy smíšené nezastavěného území - Nppo** - zatravněná plocha s retenční funkcí

Hlavní využití

Zabezpečení rozlivu na vyčleněnou plochu v případě přívalových (dešťových) vod

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí protipovodňových staveb

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky smíšené nezastavěného území zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy smíšené nezastavěného území - NS**

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Hlavní využití

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů ve volné krajině.

Přípustné využití

- všechny plochy ostatní ve volné krajině – nezastavitelné území, sloužící jako remízy, jako ponechané meze mezi jednotlivými účelovými pozemky na zemědělských i zalesněných pozemcích
- realizace prvků ÚSES včetně interakčních prvků
- do doby realizace prvků ÚSES současné využití pozemku
- revitalizace vodotečí
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmínečně přípustné využití

- liniové inženýrské stavby, účelové cesty
- manipulační plochy pro údržbu krajiny pouze na pozemcích, které nejsou zařazené do prvků ÚSES
- zřizovat vodní plochy, toky

Nepřípustné využití

- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch, které jsou potřebné k založení chybějících prvků ÚSES
- veškeré stavby mimo podmínečně přípustných

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy vodní a vodohospodářské - W**

- vodní plochy a toky

Hlavní využití

Plochy vodní a vodohospodářské.

Přípustné využití

- budovat nové vodní plochy včetně hrází pro retenční nádrže
- revitalizace toků
- stávající způsob využití vodních ploch ponechat
- zásahy do vodních ploch, toků a území s nimi bezprostředně souvisejícího nutné pro stabilizaci vodních poměrů v území

Podmíněné využití

- zřizovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodní toky, případně nejkratším možným způsobem přes, nebo pod vodní hladinou

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy lesní - NL**

Hlavní využití

Pozemky určené k plnění funkce lesa.

Přípustné využití

- využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa v souladu se zákonem o lesích
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů. Toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního významu
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky určené k plnění funkcí lesa zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

DI1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - dálnice D3 včetně doprovodných staveb, skládka materiálu, mezideponie ornice
DI2a,DI2b	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - místní komunikace
DI3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - IV. TŽK
OV1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení
TI1	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - čistírna odpadních vod
TI2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - vodovod
TI3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - kanalizace
TI4	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - plynovod
TI5	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - zkapacitnění propustku

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

OP1	ZATRAVNĚNÁ PLOCHA S RETENČNÍ FUNKCÍ - protipovodňové opatření
OP2	KOMBINOVANÉ PROTIPOVODŇOVÉ A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ
OP3	ZMĚNA KULRURY - TRVALÝ TRAVNÍ POROST - protipovodňové opatření
OP4	VODNÍ STOKA - protipovodňové opatření

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Návrhem ÚP nevznikají požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Návrhem ÚP nevznikají požadavky na kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Územní studie bude zpracována pro plochu BV4. Územní studie bude řešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, urbanistické řešení území (zejména šířky a funkční uspořádání veřejných prostranství včetně výsadby zeleně, parcelace pozemků, vjezdy na pozemky, stavební čáry, architektonické a objemové řešení objektů).

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

Návrh ÚP obsahuje:

Textová část návrhu obsahuje 26 listů.

Grafická část návrhu obsahuje 4 výkresy.