



ÚZEMNÍ PLÁN ZVÍKOVSKÉ PODHRADÍ

TEXTOVÁ ČÁST

k.ú. Zvíkovské Podhradí

Listopad 2022

Paré číslo: **1**

vydán Zastupitelstvem obce Zvíkovské Podhradí



.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚPD VYDAL
MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK	ZASTUPITELSTVO OBCE
odbor výstavby a územního plánování	ZVÍKOVSKÉ PODHRADÍ
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Starosta
Mgr. Roman Fouček	Josef Bárta
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území.....	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	16
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 umísťování 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)	21
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	42
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	42
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	42
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	43
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	43
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	44
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	44
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	45
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	46
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	52
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	54
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	55
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	59
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	59
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	59
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1–4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	59
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	61
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	85
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	89
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	90
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	97
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	101
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	102

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Zvíkovské Podhradí, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon) a §§ 10, 11 a 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále správní řád), a v souladu s § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů vydává po provedeném řízení podle §§ 50 - 53 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu a podle § 54 stavebního zákona územní plán Zvíkovské Podhradí.

v y d á v á

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ÚZEMNÍ PLÁN ZVÍKOVSKÉ PODHRADÍ

v katastrálním území Zvíkovské Podhradí (dále též „ÚP“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

schváleného usnesením Zastupitelstvem obce Zvíkovské Podhradí č. ze dne s účinností od v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je provedeno v grafické části k datu 1. 3. 2020 na základě zpracovaných územně analytických podkladů a upřesněno v souladu s § 58 odst. 1 a 2 dle provedených průzkumů a rozborů. Na území obce je vymezeno více zastavěných území. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkresu základního členění území a v Hlavním výkresu.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Rozvoj zastavěného území je určen převážně k výstavbě objektů s využitím pro bydlení, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu a veřejné prostranství, a to na základě podnětů obce s posouzením urbanistické koncepce rozvoje a vyhodnocením všech limitů pro výstavbu. Dostavba je soustředěna především na plochy, jejichž zástavbou dojde k ucelení sídel s maximálním využitím stávajících komunikací a technické infrastruktury. Odstavení vozidel v nově vzniklé zástavbě bude situováno vždy na vlastním pozemku.

ÚP Zvíkovské Podhradí vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení návrhem ploch bydlení a ploch smíšených obytných, které přispějí ke stabilizaci místního obyvatelstva, event. migraci nového.

V celém správním území se předpokládá především rozvoj nízkopodlažní zástavby, tj. rodinné domy venkovského charakteru maximálně do 1 nadzemních podlaží s možností využití podkroví. V rámci bytové výstavby je navrženo doplnění základní občanské vybavenosti obchody a službami i podnikatelskými aktivitami drobného nevýrobního charakteru.

Díky vysokým kulturním i přírodním hodnotám je pro řešené území obce Zvíkovské Podhradí podnětem ke směřování dalšího vývoje do oblasti turistického ruchu a s ním souvisejících služeb a vybavení. Současně jsou potlačeny činnosti, které by mohly narušit jedinečné podmínky rozvoje, jimiž jsou přírodní hodnoty území (ochrana nezastavěného území).

Největší rozvojové plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce Zvíkovské Podhradí, tak aby bylo vytvořeno ucelené sídlo, které naváže na stávající urbanistickou strukturu. Mimo sídlo nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy.

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

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Územním plánem Zvíkovské Podhradí nejsou nově vymezeny urbanistické, architektonické ani kulturní hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty správního území obce Zvíkovské Podhradí. Stávající hodnoty jsou výsledkem zejména historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, území s archeologickými nálezy; výčet kulturních památek a území s archeologickými nálezy je uveden v odůvodnění tohoto ÚP) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- **urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídel:** Jedná se o původní zástavbu sídla podél silnice II. třídy (II/138) linoucí se k hradu Zvíkov. Původní vesnické statky s hospodářskými částmi se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice, které jsou propojeny zdí s vraty. Statky mají předzahrádky, rozlehlý dvůr, který bývá vzadu uzavřen stodolou. Budovy byly zděné, vápnem omítnuté, střechy polovalbové či sedlové. Výplňové prvky byly dřevěné, truhlářsky opracované.
- Hrad Zvíkov a vyhlídka.
- **významná drobná architektura:** jedná se o památky místního významu - drobné, převážně sakrální stavby (pomníky, kříže, boží muka, kapličky apod.), které nejsou kulturními památkami chráněnými státem a jsou dokladem kulturní vyspělosti obce.
- **region lidové architektury – Písecko Čimelicko:** V regionu převládá klasicistní lidová architektura, pro kterou jsou typické polovalbové střechy.

Podmínky ochrany:

Je třeba zachovat kulturní dědictví, respektovat existenci nemovitých kulturních památek a jejich okolí minimalizací rušivých zásahů, zejména stavebních, respektovat a chránit drobné sakrální stavby a lidové objekty v obci i krajině včetně jejich okolí. 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 přírodní i kulturní.

Podporovat aktivity přispívající k zdůraznění drobných sakrálních staveb (například výsadba solitérní zeleně).

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.

Úprava prostorů návsi bude prováděna v souladu s tradiční zástavbou a místně obvyklou vegetací.

Zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

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). Nová zástavba pro bydlení bude převážně rozvolněná, s dostatečně velkými zahradami u domů.

Nepřipustit výstavbu nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství.

Stávající lokální dominanty nepodléhají výškovému omezení prostorové regulace dané plochy (např. hrad, kostel, kaple).

Všechny navržené zastavitelné plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být dovybaveny, v rámci veřejné plochy, sídlení zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Zvíkovské Podhradí tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě ochrany hodnot dle zvláštních předpisů (NATURA 2000 – ptačí oblast – Údolí Otavy a Vltavy) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy a toky, rybníky, údolní nivy);
- prvky územního systému ekologické stability (nadregionální a lokální, interakční prvky);
- významné plochy zeleně, stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v sídlech i krajině;
- plochy v nezastavěném území vymezené územním plánem jako plochy smíšené nezastavěného území (SN).

Podmínky ochrany:

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu.

Obecně se vyvarovat zásahů, které by vedly k narušení vodního režimu, k ohrožení nebo redukci zvláště chráněných druhů. Živočišnou výrobu a další aktivity zemědělců rozvíjet ve stávajících areálech a na plochách výroby a skladování.

Podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant, anebo k významnému zásahu do porostů. Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou ohrazení pastvin (elektrické ohradníky, dřevěné ohrady) a obor či lesních školek, lesní oplocenky).

Důležité je chránit solitéry, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území obce, u památných stromů pak sledovat zdravotní stav a vykonávat pouze asanační řezy. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

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 zařízení. Dále se jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území. Ta je zastoupena silnicemi II. třídy a sítí místních komunikací. Předpokladem dalšího rozvoje je umožnění dopravní dostupnosti navrhovaných ploch zástavby.

Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území nalézají plochy technického vybavení tj. trasy elektrické vedení VN, trasy kanalizace, vodovodu apod. Rozvoj technické infrastruktury souvisí zejména s připojením nově navrhovaných ploch zástavby.

Podmínky ochrany:

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje podporou vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům.

Využívat a modernizovat především stávající objekty pro využití občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost, vytvořením nových sportovišť (např. hřiště), zachování a rozvíjení cyklotras a cyklostezek.

Zajistit ochranu a obnovu veřejných prostranství.

Všechny hodnoty v území jsou v územním plánu respektovány a nové řešení nemá negativní dopad na kulturní, přírodní a civilizační 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

VYSVĚTLENÍ POJMŮ:

roztrošené zastavěné plochy: nesouvisle zastavěné území s malým počtem objektů (max. 5), kde na sebe jednotlivé stavební pozemky nenavazují.

relativní celistvost: zástavba sídla je uspořádána tak, aby svými částmi nevybíhala do krajiny, tzn., že dílčí zastavěné plochy nevstupovala (např. okolo komunikace) do krajiny více než cca 30 % vymezeného stavebního pozemku.

kompaktnost jednotlivých sídel: souvisle zastavěné území, ve kterém je zástavba tvořena jednotlivými stavebními pozemky na sebe navazujícími s možností proluk tvořenými zahradami a veřejným prostranstvím avšak bez větších ucelených zemědělsky obhospodařovaných ploch.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování *relativní celistvosti* a *kompaktnosti jednotlivých sídel*. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky. V souvislosti s ochranou obrazu sídel je důležité chránit venkovskou krajinu a zamezit tak srůstání sídel. Případná výstavba bude realizována výhradně ve vazbě na zastavěná území.

Navržená koncepce navazuje na způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny, plochy – bydlení, smíšené obytné, výroby a skladování, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a veřejná prostranství. Územní plánem jsou vymezeny plochy nezastavěného území jako plochy krajiny – soubor ploch vodních a vodohospodářských (V), zemědělských (Z), lesních (L) a ploch smíšených nezastavěného území (SN).

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití, podmínek prostorového uspořádání – viz údaje *kap. 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.

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Ve stabilizovaných plochách je možné provádět dostavby, nástavby či přístavby. Nová výstavba je možná za předpokladu, že budou dodrženy podmínky způsobu využití a prostorového uspořádání popsané v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*, a za předpokladu, že jednotlivé objekty budou řešeny architektonicky citlivým přístupem.

Snadná dostupnost okresního města Písek dávají obci Zvíkovské Podhradí předpoklady k rozvoji bydlení.

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

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

V ÚP je přednostně rozvíjena funkce obytná (**B – bydlení, SO – smíšená obytná**) v souladu s dlouhodobým trendem mírného nárůstu počtu obyvatel, s důrazem na rozvoj obce. Pro rozvoj bydlení jsou navrženy dostatečně dimenzované plochy. V nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství a důrazným požadavkem na přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí. Vymezením nových návrhových ploch zůstává zachován dosavadní charakter obce tj. především funkci bydlení v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí. Nové plochy pro bydlení, jsou nejčastěji situované po obvodě jednotlivých sídel, navazují na zastavěné území nebo vyplňují proluky v zastavěném území. Obytné objekty budou řešeny formou rodinných domů venkovského charakteru, umožňující širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury jednotlivých sídel.

Objemové i architektonické zpracování zástavby bude vycházet z obvyklých regionálních forem stavitelství s ohledem na současný standard. Současně se bude apelovat na novou zástavbu, aby nepřekročila svou výškovou výškový horizont stávající zástavby. Zástavba nebude vytvářet v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se nebudou uplatňovat nepříznivé vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby. Respektovat zachování struktury zástavby a typů domů a na tvarovou příbuznost staré a nové výstavby, zejména bude kladen důraz na venkovský charakter, tj. sjednocení prvků tradiční venkovské architektury s prvky moderními.

Prvky tradiční venkovské architektury:

- přízemní objekt na protáhlém obdélníkovém půdorysu s možností využití obytného podkroví,
- zastřešení symetrickými sedlovými, poloovalbovými střechami s vyšším sklonem (např. 38° - 45°);
- jako netradiční a nepřijatelné se považují tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou nebo malometrážní již hotové objekty (mobilní domy, kontejnery, stavební buňky, tzv. tiny houses apod.), nerespektující venkovský charakter.

Prvky moderní architektury:

- zastřešení plochými střechami s možností využití zelených střech (max. 20 % půdorysné plochy objektu).

Sjednocením prvků tradiční venkovské a moderní architektury se rozumí, že hlavní hmota objektu bude vycházet z tradiční venkovské architektury a může být doplněna moderními prvky. Tzn., v případě stavebního záměru se budou více uplatňovat (zejména pohledově a v dálkových pohledech) prvky tradiční venkovské architektury před prvky moderní architektury. Podmínkou pro výstavbu obytných objektů soustředěných podél silnic II. třídy je prokázat splnění limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb.

Pro provozní budovy koupaliště (na plochách **OS**) je přípustná i realizace ploché střechy.

V rámci nově navržených ploch s obytným charakterem jsou navrženy plochy **dopravní infrastruktury (DI)** a **veřejných prostranství (VP)**. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny jako stabilizované plochy zejména v centrech jednotlivých sídel pro setkávání obyvatel, v rozvojových lokalitách jako místní komunikace nebo budou plnit ochrannou izolační funkci. Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány a kultivovány.

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území nebo na plochy dopravní infrastruktury.

ÚP stabilizuje a respektuje stávající **plochy rekreace (R)**, jedná se pouze o ojedinělé rekreační objekty (chaty).

Návrhy technické infrastruktury jsou územním plánem zastoupeny vymezením tras předpokládaného vedení (v zastavěném území) pro vodovod nebo kanalizaci. Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu bydlení, na trvalé zlepšení vzhledu sídel a kultivaci prostředí.

Jednotlivé zastavitelné lokality jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území nebo doplnily proluky v zastavěném území. Takto vymezené návrhové plochy doplní a ucelí kompaktnost obce. Plynule bude navázáno na současnou urbanistickou strukturu obce. Návrhové plochy jsou od volné krajiny odděleny plochami veřejných prostraství, které plní funkci zejména ochranné a izolační zeleně. Tyto plochy jsou především orientované k lesu.

Hrad Zvíkov je od zastavěného území sídla Zvíkovské Podhradí oddělen širokým pásem lesa, na který navazují plochy **zemědělské (Z)**. Nově vznikající objekty nesmí vytvářet nové dominanty v území. Z hlediska architektonického rázu objektů je nezbytné, aby nová zástavba respektovala tvarosloví venkovské architektury.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Výšková hladina v současné době je převážně 1 podlažní, 1 podlažní s podkrovím, výjimečně 3 podlažní (bytový dům v jižní části zástavby). Výstavba obytných objektů bude mít charakter rozvolněné, řídké zástavby respektující charakter sídel a krajinný ráz a bude výhradně jako individuální bydlení v rodinných domech se zahradami.

Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby (*viz urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty*). Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou, tvarem a materiálovým pojetím.

Navržená intenzita využití pozemků je uvedena v kapitole f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU KRAJINNÉHO RÁZU PLOCH

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámeček 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, 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.

Územní plán vylučuje v řešeném území výstavbu větrných a fotovoltaických elektráren. Fotovoltaické systémy pro zásobování elektrickou energií jsou podmíněně přípustné na plochách výroby a skladování za splnění podmínky osazení na střechách budov, a že se zásadně nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech. Umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) ve funkčních plochách bydlení, smíšené obytné, rekreace a občanského vybavení je možné na střechách budov sloužících pro vlastní potřebu majitele objektů. Fotovoltaické panely nelze umístit v areálech ani na objektech kulturních památek, v území ochranného pásma hradu nebo v urbanisticky hodnotné části území.

V řešeném území se doporučuje vytvořit hodnotné liniové prvky zeleně - alejí podél komunikací a ozelenění (případně revitalizaci) vodotečí. Většina návrhů by měla být odvozena od územního systému ekologické stability.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavitelných ploch vyplývá z předpokládaného vývoje počtu obyvatel a vychází z potřeby ploch pro obytnou výstavbu, z potřeb rozvoje občanského vybavení a z potřeb posílení hospodářského pilíře návrhem nových ploch pro rozvoj výroby a podnikání.

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (*dále jen „OP“*) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCHY	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
B1	Plocha bydlení – v proluce v západní části sídla Zvíkovské Podhradí Obsluha území: - dopravní napojení: z místní komunikace - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí Limity využití území: elektrické vedení 22 kV, OP elektrického vedení, trafostanice, kanalizace, telekomunikační kabel, elektrické vedení kabelové 22 kV. Ochrana zdravých životních podmínek: řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní

	a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL</u>: plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.
B2	Plocha bydlení – v proluce ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí, plocha se nachází v zastavěném území. <u>Obsluha území</u>: - dopravní napojení: ze silnice II. třídy ze západní strany, z místní komunikace z východní strany. - napojení na technickou infrastrukturu: z navržených sítí <u>Limity využití území</u>: vodovod – návrh, kanalizace – návrh, radioreléová trasa. <u>Ochrana zdravých životních podmínek</u>: řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.
VP3	Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí. Navazuje na plochu SO4. <u>Limity využití území</u>: radioreléová trasa, kanalizace – návrh, vodovod – návrh, ochranné pásmo státního hradu Zvíkov. <u>Ochrana PUPFL</u>: plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Část plochy bude prověřena územní studií (1. ÚS).</u>
SO4	Plocha smíšená obytná – ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u>: - dopravní napojení: z místní komunikace a z navržené plochy veřejného prostranství (VP3). - napojení na technickou infrastrukturu: z navržených sítí <u>Limity využití území</u>: vodovod, vodovod – návrh, kanalizace – návrh, radioreléová trasa, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo státního hradu Zvíkov. <u>Ochrana zdravých životních podmínek</u>: řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL</u>: plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Část plochy bude prověřena územní studií (1. ÚS).</u>
VP5	Plocha veřejných prostranství – ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí. Navazuje na plochu SO4. <u>Limity využití území</u>: vodovod <u>Ochrana PUPFL</u>: plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Část plochy bude prověřena územní studií (1. ÚS).</u>
B6	Plocha bydlení – v proluce v západní části sídla Zvíkovské Podhradí, plocha se nachází v zastavěném území. <u>Obsluha území</u>: - dopravní napojení: ze silnice II. třídy, z místní komunikace. - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území</u>: telekomunikační kabel, elektrické vedení 22 kV, OP elektrického vedení <u>Ochrana zdravých životních podmínek</u>: řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL</u>: plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.

VP9	Plocha veřejných prostranství – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou DI8 a SO10. <u>Limity využití území:</u> radioreléová trasa, ochranné pásmo silnice II. třídy, OP elektronického komunikačního zařízení. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Plocha bude prověřena územní studií (2. ÚS).</u>
SO10	Plocha smíšená obytná – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Navazuje na zastavěné území. Sousedí s plochou DI8, VP9 a VP11. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: ze silnice II. třídy <u>Limity využití území:</u> OP elektronického komunikačního zařízení, radioreléová trasa, telekomunikační kabel, území s archeologickými nálezy, OP silnice, OP elektrického vedení, elektrické vedení 22 kV. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Plocha bude prověřena územní studií (2. ÚS).</u>
VP11	Plocha veřejných prostranství – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Navazuje na zastavěné území. Sousedí s plochou SO10. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Plocha bude prověřena územní studií (2. ÚS).</u>
ZZ12	Plocha zeleně – zahrady a sady – v severní části sídla Zvíkovské Podhradí, navazuje na plochu SO4 a doplňuje vymezenou plochu, která je vhodná pro umístění hlavních staveb. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: pouze přes plochy SO4 - napojení na technickou infrastrukturu: není vyžadováno, případně bude řešeno z navržené plochy VP3 přes sousedící plochu SO4. <u>Limity využití území:</u> ochranné pásmo státního hradu Zvíkov. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Plochy sídelní zeleně budou stabilizovány a celková výměra ploch zeleně na veřejných prostranstvích nesmí být zmenšena. Sídelní zeleň bude zpravidla sestávat z travníkových ploch se vzrůstnými dřevinami nízkou doplňkovou (keřovou) zelení. Na vhodných plochách je možné provést dosadbu kosterních dřevin, na nově vzniklých veřejných prostranstvích pak umožnit jejich výsadbu. V návrhu je umožněna výsadba alejí okolo polních cest, remízků, vodních ploch a toků. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

Sídelní zeleň tvoří převážně plochy veřejných prostranství (VP). Plochy veřejné zeleně mohou být rovněž součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich tvar a umístění bude konkretizováno v územních studiích a dalších stupních dokumentace. Plochy veřejných prostranství jsou situovány zejména k oddělení návrhové zástavby od volné krajiny.

Návrhové plochy jsou od volné krajiny odděleny plochami veřejných prostranství, které plní funkci zejména ochranné a izolační zeleně. Tyto plochy jsou především orientované k lesu a jsou nezastavitelné (VP5 a VP11).

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

Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Sídelní zeleň může být součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Dopravní koncepce obce Zvíkovské Podhradí je tvořena silniční sítí silnic II. tříd, místními a účelovými komunikacemi. Silniční síť je tvořena páteří silnicí II. třídy (II/138), která vede severojižním směrem přes celé správní území a silnicí II. třídy (II/121), která vede napříč správním územím ze západu na východ.

Územním plánem jsou vymezeny silnice II. třídy jako plochy dopravní infrastruktury.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silnice II. třídy se v řešeném území dají považovat za územně stabilizované a jsou v dobrém stavu odpovídajícím potřebám provozu. Jejich případné úpravy se budou týkat zlepšení technického stavu tras nebo případných rozšíření.

Místní a účelové komunikace jsou využívány pro provoz osobních vozidel i pro zemědělskou techniku.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic II. třídy, místních a účelových komunikací 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).

V plochách dopravní infrastruktury je umožněno zřízení pěších komunikací a ukládání inženýrských sítí.

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. Tyto komunikace nejsou graficky vyznačeny.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. 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 487 vozidel/1000 obyvatel (1,22).

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

Územním plánem jsou vymezeny dopravní plochy **D17** a **D18**. Plochy jsou vymezeny v místě křížení silnic II. třídy, v jejich křížení se předpokládá úprava stávající křižovatky. Rozšíření ploch dopravních umožňuje do budoucna realizaci jak průsečné křižovatky, tak křižovatky okružní.

OZNAČENÍ PLOCHY	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
D17	Plocha dopravní infrastruktury – navazuje na zastavěné území, v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. <u>Limity využití území:</u> OP elektrického vedení, OP elektronického komunikačního zařízení. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.
D18	Plocha dopravní infrastruktury – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou VP9 a SO10. <u>Limity využití území:</u> telekomunikační kabel, OP silnice, radioreléová trasa, OP elektronického komunikačního zařízení. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <i>Plocha bude prověřena územní studií (2. ÚS).</i>

Podmínky pro využití dopravních ploch a koridorů:

- nepřipustné je provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně souvisejících staveb);
- po realizaci stavby dopravní infrastruktury se zbylé části pozemků využijí pro vytvoření systému zeleně, výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek a v souladu s §33 zákona č. 13/1997 Sb.
- do doby vybudování staveb silnice a dopravního napojení platí nezastavění navržených dopravních ploch trvalými stavbami, vyjma liniových staveb technické infrastruktury.

Podrobněji stanovené podmínky využití pro dopravní koridory jsou uvedeny v kapitole f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnic II. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem.

V plochách v blízkosti silnic II. třídy mohou být situovány stavby bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely 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. V případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklostezek a cyklistických a turistických tras zůstane zachován. Budování cyklistických turistických tras je umožněno v rámci stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

VODNÍ DOPRAVA

Řešené území je velmi atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené vodní trasy na řece Vltavě a Otavě. Pro zajištění fungování lodní dopravy jsou vymezeny přístaviště, kotviště, přístavní mola a další prvky související s lodní dopravou.

VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ**VÝZNAM ÚZEMÍ PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Zvíkovské Podhradí žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Správní území obce Zvíkovské Podhradí patří do povodí řeky **Otavy** (hydrologické povodí číslo 1-08-04-066) a do povodí řeky **Vltavy** (hydrologické povodí číslo 1-07-05-026). Obec leží na břehu řeky Otavy v blízkosti soutoku s řekou Vltavou. Dominantním vodohospodářským prvkem je i nádrž **Orlík**. Průchody velkých vod problémy nepůsobí.

Po jižní straně obce jsou umístěny 3 rybníky – **Hořejší, Prostřední a Dolejší**.

Stávající vodní plochy, vodní toky, vodoteče v území jsou stabilizovány a budou zachovány. Doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků.

Podél významných vodních toků řeky Otavy a Vltavy bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. V manipulačním pásmu nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta.

Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

Odtokové poměry území musí být zajištěny tak, aby nedocházelo k lokálním záplavám ze spadlých (dešťových) srážek. V případě častějších výskytů přívalových dešťů je nutno zřizovat záchytné stoky pro svedení těchto srážek.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m².

Na plochách smíšeného nezastavěného území (SN), které nepřiléhají k vodní nádrži Orlík lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m², pro přilehlé plochy SN k vodní nádrži Orlík omezení neplatí.

V zastavěném území lze zřizovat vodní plochy do velikosti 200 m².

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec Zvíkovské Podhradí má vybudovaný veřejný vodovod, na který je napojena převážná část zástavby v obci Zvíkovské Podhradí. Zdrojem vody jsou 4 podzemní vrty situované výhodně od obce k řece Vltavě. Odtud je voda čerpána přes úpravnu vody s výkonem 1,2 l/s (provzdušnění, filtrace na pískových rychlofiltrech) do zemního vodjemu. Okolo vodních zdrojů jsou vyhlášena ochranná pásma.

Samostatné zdroje (dva vrty) má i hotel Zvíkov. Zdrojem vody pro koupaliště je řeka Otava vč. vlastní úpravy vody.

Zásobování obce Zvíkovské Podhradí pitnou vodou vyhovuje i do budoucna a proto zůstane zachováno.

Rozvody vody v obci Zvíkovské Podhradí zůstávají zachovány a budou napojeny doposud nenapojené objekty a nová zástavba (zastavitelné plochy). Nový vodovodní řad je řešen zokruhováním sítě.

Samotná výstavba jednotlivých objektů je podmíněna vybudováním vodohospodářské infrastruktury. Maximální počet navržených objektů v jedné lokalitě, které lze zásobovat pitnou vodou individuálně bez vybudování veřejného vodovodu, je 4.

Nové vodovodní řady budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

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

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody pro:

- řeka Otava, Vltava

- rybníky
- vodovod

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Obec Zvíkovské Podhradí má vybudovanou gravitační kanalizační síť částečně jednotnou, částečně oddílnou (dešťová a splašková kanalizace) s přečerpáváním ze severní části sídla.

V severní obce je realizována ČOV. V jihozápadní části obce u otavského mostu je realizována centrální ČOV.

Na kanalizaci je napojena téměř celá zástavba mimo Pivovarského Dvoru a hotelu Zvíkov (mají vlastní ČOV). Odpadní vody směrem k hradu Zvíkov jsou likvidovány individuálně. (hrad má vlastní ČOV, parkoviště jímku na vyvážení).

Hlavními odpadními vodami jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti, které jsou odváděny přes výše uvedenou kanalizaci.

Nově navrhovaná zástavba (zastavitelné plochy) a doposud neodkanalizované objekty budou na tuto kanalizační síť napojeny. S ohledem na morfolgii terénu bude nutné některé odpadní vody přečerpávat. V rozvojových lokalitách (zastavitelné plochy) bude navržena oddílná kanalizace.

Samotná výstavba jednotlivých objektů je podmíněna vybudováním vodohospodářské infrastruktury (zejména kanalizačních stok). Maximální počet navržených objektů v jedné lokalitě, které lze odkanalizovat bez vybudování veřejné kanalizace a napojení na centrální ČOV, je 4.

Nové kanalizační řady budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

ÚP navrhuje oddělit meliorační vody od vod splaškových a to tak, že stávající zatrubněné části melioračních svodnic budou použity pouze pro převedení melioračních a přívalových vod přes území obce.

Dešťové vody obce budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno:

- **nakládání s odpady a odpadními vodami**, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných;
- **vsakování** nebo **odvádění srážkových vod** ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno:
 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

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

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKÉ ENERGII

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější, eventuálně je doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí.

Eventuální přeložky elektrického vedení budou řešeny v souladu s platnou legislativou. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby, a kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Správní území obce Zvíkovské Podhradí není plynofikováno. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulčního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. V nově navrhovaných objektech se doporučuje využívání alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů na střeších objektů za splnění podmínek, že se zásadně nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech. Umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) ve funkčních plochách bydlení, smíšené obytné, rekreace a občanského vybavení je možné na střeších budov sloužících pro vlastní potřebu majitele objektů. Fotovoltaické panely nelze umístit v areálech ani na objektech kulturních památek, v území ochranného pásma hradu nebo v urbanisticky hodnotné části území.

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. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

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.

Nové rozvody či zařízení, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

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. Územní plán umožňuje umístování zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu a sběrných dvorů v plochách výroby a skladování případně občanské vybavenosti. Dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Likvidace stavebního odpadu je zajištěna prostřednictvím firmy.

V řešeném území budou podporovány inovační zařízení, bezodpadové technologie, resp. recyklace materiálů apod.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanské vybavenosti souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální. Základní občanská vybavenost je uspokojována v samotné obci Zvíkovské Podhradí, za vyšší občanskou vybaveností se dojíždí do měst Písek a Milevska.

Možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) je podporována i v rámci výstavby soukromých objektů.

Pro rozvoj cestovního a turistického ruchu jsou po obvodu sídla vymezeny stabilizované plochy pro občanské vybavení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro rozvoj kvality života v obci je nezbytně nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství (VP), zlepšovat jejich kvalitu především v území s předpokladem sociálních kontaktů – návěsní prostory, cesty pro pěší a cyklisty, zastávky apod.

Jedná se zejména o plochy v návaznosti na plochy obytné a dopravní infrastruktury, kde mají funkci především izolační, nebo okolo vodních ploch uvnitř zástavby. Dále jsou plochy veřejných prostranství (VP) vymezeny podél vodních toků a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Všechny vymezené plochy veřejných prostranství jsou navrženy a očíslovány jako samostatné plochy.

Ve stávajících a navržených plochách je vhodné doplnění sídelní zeleně. Při výsadbě preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

V řešeném území jsou vymezeny následující plochy veřejných prostranství: **VP3, VP5, VP9, VP11**.

Veřejná prostranství mohou být i součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Na ně bude vázán systém hlavních pěších tahů, případně cyklistických tras.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavitelného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné rozvíjet a chránit. Obec se nachází v docházkové vzdálenosti vodní nádrže Orlík, která jí obklopuje. Okolí vodní nádrže je výrazně svažité a pokryté lesními porosty.

Z přírodních hodnot v území obce Zvíkovské Podhradí jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES (nadregionální, lokální a interakční prvky), NATURA 2000 – ptačí oblast Údolí Otavy a Vltavy, lesy, vodní plochy a krajinný ráz.

Z východní, západní a severní strany je správní území obce obklopeno vodním tokem, na které navazují lesní celky.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- chránit 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 (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě), např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace;
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech pro všechny výsadby používat především původní přirozené druhy rostlin;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a účelových cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;
- revitalizací vodních toků, drobných nádrží a jejich bezprostředního okolí, zvyšování retence vody v krajině.
- respektovat charakter přírodních horizontů.

Návrh opatření:

- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení;
- realizovat územní systém ekologické stability včetně interakčních prvků;
- vytvoření hodnotných liniových prvků zeleně - alejí podél komunikací, mezí a ozelenění (případně revitalizací) vodotečí, bát na příznivé krajinnotvorné působení a bránit jejich snížení;
- chránit břehové porosty kolem vodních ploch i u ostatních drobnějších vodních toků, kolem vodotečí zajistit travnaté porosty;
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny;
- na hranicích lesních a zemědělsky využívaných ploch vytvářet přechodové pásy travních porostů;
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
- pro zlepšení prostupnosti krajiny obnovit zaniklé či zanedbané cesty.

V nezastavěném území je umožněno v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající plochy určené k plnění funkcí lesa a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL;
- na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m²;
- na plochách smíšeného nezastavěného území (SN), které nepřiléhají k vodní nádrži Orlík lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m², pro přilehlé plochy SN k vodní nádrži Orlík omezení neplatí,
- umísťování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek ZPF;
- budování komunikací a cyklotras, technické infrastruktury;
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, apod.
- lze povolovat některé lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků).

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 Zvíkovské Podhradí lze rozdělit na následující plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské (V)

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných 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.

Plochy lesní (L)

Plochy lesní jsou v území stabilizované. Lesní porosty tvoří převládající funkční složku na správním území obce Zvíkovské Podhradí. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

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

Plochy zemědělské (Z)

Územní plán nenavrhává nové zemědělské plochy. Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován. Územní plán navrhuje na úkor zemědělsky produkčních ploch zejména realizaci zastavitelných ploch. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na zemědělských plochách uplatňovat ekologické zásady – provoz i výroba musí minimalizovat zátěž na životní prostředí;
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích, např. zatravněním;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit zelení;
- v záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Plochy smíšené nezastavěného území (SN)

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 stanovištím.

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

V návrhu jsou vymezeny plochy pro územní systém ekologické stability krajiny – biocentra, biokoridory a stanoveny podmínky pro jejich využití. Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2).

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být omezeny na zachování stávajících podmínek využití, tzn., vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality.

V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu dopravní i technické infrastruktury musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

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 – keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;

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

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Označení prvku	Název	Charakter
NBK 60	Štechovice – Hlubocká obora	Nadregionální biokoridor
NBK 115	Dědovické Stráně-K60	Nadregionální biokoridor
LBK 116	U Zvíkovského Podhradí	Lokální biokoridor <i>V trase biokoridoru starší přirozené listnaté a smíšené lesní porosty s převládající borovicí a dubem a v prudkých kamenitých, místy skalnatých svazích říčního údolí nad hladinou v.n.Orlík.</i>
LBK 121	Zvíkovské Podhradí	Lokální biokoridor <i>V trase biokoridoru starší přirozené převážně listnaté lesní porosty v prudkých kamenitých a skalnatých svazích říčního údolí nad hladinou v.n.Orlík.</i>
LBK 122	U Zvíkovského Podhradí	Lokální biokoridor <i>V trase biokoridoru vzrostlé převážně polokulturní smíšené lesní porosty v prudkých kamenitých, místy skalnatých svazích říčního údolí nad hladinou v.n.Orlík.</i>
LBK 128	U Svaté Anny	Lokální biokoridor <i>V trase biokoridoru vzrostlé převážně polokulturní smíšené lesní porosty v prudkých kamenitých, místy skalnatých svazích říčního údolí nad hladinou v.n.Orlík.</i>

LBK 136	K Červenému	Lokální biokoridor <i>V trase biokoridoru vzrostlé převážně polokulturní smíšené lesní porosty v prudkých kamenitých, místy skalnatých svazích říčního údolí nad hladinou v.n.Orlík.</i>
LBC 89	U Zvíkovského Podhradí	Lokální biocentrum <i>Skalnaté svahy údolí Vltavy a partie v přilehlé plošině nad hladinou v.n. Orlík s přirozenými hájovými, teplomilnými a borovými lesy.</i>
LBC 90	U Zvíkovského Podhradí	Lokální biocentrum <i>Prudké, místy skalnaté svahy údolí Otavy nad hladinou v.n. Orlík s přirozenými hájovými, teplomilnými a borovými lesy.</i>
LBC 96	Březina	Lokální biocentrum <i>Prudké, místy skalnaté svahy údolí Otavy nad hladinou v.n.Orlík s přirozenými hájovými, teplomilnými a borovými lesy.</i>
LBC 99	U Zvíkovského Podhradí	Lokální biocentrum <i>Prudké svahy údolí Vltavy místy s přirozenými hájovými, teplomilnými a borovými lesy.</i>

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. Interakční prvky mohou plnit i protierozní funkci a lze je využít pro omezení negativních dopadů zemědělské produkce.

TABULKY STÁVAJÍCÍCH INTERAKČNÍCH PRVKŮ

OZNAČENÍ PRVKU	NÁZEV	CHARAKTERISTIKA EKOTOPU A BIOTY
IP 35	Komora	Starší lesní porost přirozené dřevinné skladby.
IP 273	Zvíkov	Skalnaté svahy údolí Vltavy nad hladinou v.n. Orlík s přirozenými lesními porosty.
IP 611	Komora	Skalnaté svahy údolí Vltavy nad hladinou v.n. Orlík s přirozenými lesními porosty.
IP 690	Svatá Anna	Skalnaté svahy údolí Vltavy nad hladinou v.n. Orlík s přirozenými lesními porosty.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Je umožněno, při splnění zákonných podmínek, zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající plochy určené k plnění funkcí lesa a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL, na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m², na plochách smíšeného nezastavěného území (SN), které nepřiléhají k vodní nádrži Orlík lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m², pro přilehlé plochy SN k vodní nádrži Orlík omezení neplatí, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších a cykloturistických komunikací, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné v území zřizovat v nezastavěném

území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pozemky, přes které turistické a cykloturistické trasy prochází, 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.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je předpokládáno, 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, půjčovny kol, informační tabule).

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozních opatření. 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.

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.

V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby, budováním mezí (protierozních valů) včetně výsadby vhodné vegetace, která ohrožované plochy zpevňuje, zachycuje erodované části substrátu, poskytuje útočiště mnoha druhům vyšších i nižších živočichů.

RETENČNÍ 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 svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby.

Doporučuje se revitalizace krajiny a jejích druhových složek, které mají vhodnou druhovou skladbu pro zadržování přívalových vod, pro zmírnění průtoků a pro následný přirozený vsak, které zvyšují retenci a retardaci vody v krajině.

Zadržování vody v krajině lze také zvýšit zřizováním zatravněných průlehů a retenčních nádrží.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území jsou stanoveny hranice záplavového území (Q_{100} a aktivní zóna) řeky Otavy a Vltavy.

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

V aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

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 správcí 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 významných vodních toků řeky Otavy a Vltavy bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. V manipulačním pásmu nebudou umisťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta.

ÚP neumožňuje žádná opatření, která by směřovala k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. V zastavitelném i nezastavěném území jsou přípustné vodní nádrže s retenčními účinky.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územním plánem jsou vymezeny plochy pro rozvoj pobytové rekreace a sportu na plochách rekreace (R, RH) a občanské vybavení (OV, OS).

Územním plánem nejsou vymežovány žádné nové plochy rekreace.

Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení. Mimo zastavěné území nelze vymezovat plochy pro pobytovou rekreaci zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.

Pro pohybovou rekreaci – pěší turistiku a cykloturistiku bude využita stávající síť účelových komunikací a místních cest. ÚP připouští zřizování nových účelových komunikací pro pohybovou rekreaci.

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 umístění 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 Zvíkovské Podhradí do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Pro všechny plochy řešené územním plánem platí, že ÚP Zvíkovské Podhradí nevymezuje ani nepřipouští v celém správním území obce plochy a koridory pro záměry nadmístního významu, které nejsou vymezeny v platné dokumentaci AZÚR, pokud nejsou v ÚP výslovně uvedeny a řádně odůvodněny s ohledem na § 43 odst. 1 stavebního zákona.

Definice použitých pojmů

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby, dostavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Intenzita využití stavebního pozemku je stanovena procentem vycházejícího z poměru celkové výměry stavebního pozemku a intenzivně využívané části pozemku.

Intenzivně využívaná část pozemku je součet zastavěné plochy pozemku a všech zpevněných ploch.

Zastavěná plocha pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7)

„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 lodžii 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.“

Zpevněná plocha

Do zpevněných ploch budou započítány například terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží, zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu (realizovaná po sejmutí ornice), apod.

Stavební pozemek dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b)

„Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.“

Výšková hladina zástavby

- **nadzemním podlažím** (dále jen „NP“) se rozumí běžná konstrukční výška podlaží budovy 3 - 4 m.
- **výškou budovy** se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni nebo atice;
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, rozhledny apod.
- **podkrovím** se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou výšky max. 1,2 m. Výška nadezdívky je stanovena svislou vzdáleností v místě obvodové stěny v úrovni hrubé podlahy nejvyššího podlaží a šikmou konstrukcí střechy

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 užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Drobné stavby dle §103 stavebního zákona č. 225/2017 Sb.

„stavby, jež nevyžadují rozhodnutí o umístění ani územní souhlas:

- *opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše;*
- *skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;*
- *stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umísťována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;*
- *bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.“*

Venkovský charakter

- podrobně definován v kapitole c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Mobilní dům, mobilheim dle § 2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 3) a § 103 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1 písm. e) bod 16)

- výrobek, který plní funkci stavby,
- nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a po realizaci se nekolauduje. Stavebník tak osazuje mobilní dům na pozemek na základě pravomocného územního rozhodnutí, nebo účinné veřejnoprávní smlouvy územní rozhodnutí nahrazující, popř. na základě územního souhlasu.

Dětské hřiště

- hřiště do 200 m² sloužící pro volno časové aktivity. Může obsahovat další herní prvky např. houpačky, kolotoče, prolézačky apod. nebo může být vybaveno prvky pro workout např. hrazdy, bradla, žebřiny apod.

Lehký přístřešek

- jednoprostorová stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt. Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. Maximální velikost stavby 25 m².

Seník

- nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², na nezpevněném podkladu (bez zpevněné podlahy), sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy 8 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí ani pobytové místnosti.

Sklady krmiva u rybníků

- přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. sila).

Včelín

- 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 m² a maximální výška stavby nad terénem 4 m. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí.

Oplocenky

- na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození např. lesní školky.

Ohrazení

- mimo lesní pozemky ohrazení pozemků (el. ohradník, dřevěné ohrazení), např. pro pastvu dobytka.

Odpočívky

- lavičky se zastřešeným stolem pro turisty.

Krmelec

- jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvěře.

Posed

- pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Je to buď samostatně stojící dřevěná stavba (kazatelna) nebo jednoduchá dřevěná sedačka umístěná na stromě vybavená žebříkem. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí ani pobytové místnosti.

Koupací zóna

- vymezená vodní plocha pro plavce.

Vývaziště

- místo určené pro stání plavidel. Zřizuje se pro dlouhodobé či omezené stání malých rekreačních plavidel.

PODMÍNKY PLATNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití mají přednost stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.
- při překryvu prvků ÚSES a ploch dopravní či technické infrastruktury je nutné oba zájmy vzájemně koordinovat a **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**
- v případě překryvu technické infrastruktury s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy technické infrastruktury - vodovod, kanalizace,
- respektovat veškerá ochranná popř. bezpečnostní pásma stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů dopravní a technické infrastruktury.
- výstavba jednotlivých objektů bude respektovat stanovené podmínky pro využití zastavitelných ploch a stanovené podmínky pro ochranu krajinného rázu uvedených v kapitole c) *urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně.*
- výstavba jednotlivých objektů bude respektovat stanovené podmínky koncepce technické infrastruktury uvedené v kapitole d) *koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.*

Plochy bydlení	
- stav	B
- návrh	B1, B2, B6
Hlavní využití	
– bydlení v rodinných domech venkovského charakteru	
Přípustné využití	
– rodinné domy, činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady; – stávající bytové domy; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – nevýrobní služby místního významu; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; – nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, elektrické energií); – dětské hřiště; – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) na střeších budov sloužících pro vlastní potřebu majitele objektů; – vodní plochy do 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
– podnikatelské aktivity a výroba místního významu (drobná řemeslná a výrobní zařízení), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. U těchto zařízení musí být zajištěno, aby objekty a plochy byly využívány jen k takovým činnostem, které se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebudou projevovat nadměrně mimo hranici této plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku řemeslného a výrobního zařízení. – realizace obytných staveb, u drobného řemeslného a výrobního zařízení (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území; – občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, veřejné stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními; – pro změny staveb a nově vystavěné objekty zasahující do ochranného pásma nemovitých kulturních památek případně do urbanisticky hodnotného území je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám; – na plochách, které jsou soustředěny podél silnic II. třídy nebo v blízkosti stávajícího výrobního zařízení a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty nebo provádět změny staveb vyžadující ochranu před hlukem 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, případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice.

Nepřípustné využití

- ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné;
- výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- zařízení dopravních služeb, autoservisy, pneuservisy a autobazary;
- nákupní zařízení;
- zahrádkové osady, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.);
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.
- jakékoli činnosti, děje a způsoby využití území, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto způsobu využití, a které nadměrně narušují pohodu bydlení (např. hlukem, častým dopravním provozem) – průmyslová, zemědělská, živočišná a pěstivelská výroba, skládky odpadů;
- větrné a fotovoltaické elektrárny;
- **areály a objekty kulturních památek** je nepřípustná realizace fotovoltaického zařízení (solární panely) na střechách objektů.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 35 %, (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat); – doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35 % plochy pozemku určeného ke stavbě.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 20 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající parcelace nebo minimálně 800 m²; – za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký min. 800 m² včetně ploch všech staveb; – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy. – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení minimálního procenta zeleně 20 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + možnost využití podkrovní – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén; – je-li stávající výška větší, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat.

Plochy smíšené obytné - návrh	SO4, SO10
Hlavní využití	
- bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím, podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami místního významu	
Přípustné využití	
- stavby pro bydlení venkovského charakteru; - rodinné domy, dvoj-domy a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství; - doplňkové stavby; - drobné stavby; - občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, veřejné stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení; - podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu, zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např.: kadeřnictví, krejčovství, cukrářská a pekařská výroba apod.); - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, elektrické energie); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) na střeších budov sloužících pro vlastní potřebu majitele objektů; - vodní plochy do 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnic II. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem 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	
- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí; - výstavba nových řadových a bytových domů; - trvalé umístění mobilních domů, mobilheimy; - odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže; - čerpací stanice pohonných hmot; - zařízení dopravních služeb; - autoservisy, pneuservisy a autobazary; - velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy; - průmyslové provozovny, provozovny k úpravě a opravě motorových vozidel, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti; - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), 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 stavebních pozemků	- maximálně 45 %.
Procento zeleně	- minimálně 20 %.
Velikost stavebních pozemků	- minimálně 800 m ² , - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; - pro doplňkové a drobné stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 45 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- plocha SO4 : max. 1 NP + možnost využití podkroví - plocha SO10 : max. 2 NP + možnost využití podkroví

Zahrady a sady - návrh	ZZ12
Hlavní využití	
- zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
Přípustné využití	
- činnosti, děje a zařízení související se zahradou; - soukromé zahrady oplocené i neoplocené, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní spotřebu, záhumnky, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu; - drobné stavby; - doplňkové stavby ke stavbám hlavním, které jsou realizované na sousedních plochách smíšené obytné venkovské (SV); - sady, izolační a doplňující plochy zeleně, trvalé travní porosty, dřevinné porosty; - včelíny; - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, tabule, apod.); - soukromá zeleň, veřejná zeleně včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - 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 do 200 m².	
Nepřípustné využití	
- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí; - objekty pro bydlení, občanské vybavení, rekreační chaty, mobilní domy, mobilheimy; - aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí; - výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec	

samozásobení);

- hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty na samostatných pozemcích, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb;
- autoservisy, pneuservisy a autobazary;
- průmyslové provozovny;
- plochy pro skladování (mimo materiálu pro údržbu), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti;
- provozy a činnosti, které jsou prováděny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu;
- čerpací stanice pohonných hmot.

Plochy občanského vybavení - stav	OV
Hlavní využití	
– objekty pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální a vzdělávací služby.	
Přípustné využití	
– stávající knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, pošty, hrad, kostel, kaple, veřejné ubytování a stravování (např. penziony, hotely, turistické ubytovny), pivovar; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; – nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, elektrické energií); – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy do 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
– pro změny staveb a nově vystavěné objekty zasahující do ochranného pásma nemovitých kulturních památek případně do urbanisticky hodnotného území je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám; – nákupní zařízení, obchody, skladování související s prodejnou, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí např. nadměrnou dopravou, nadlimitním hlukem, případně vibracemi; – bydlení ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; – drobná řemeslná, výrobní zařízení, (jedná se o stávající i nově navrhované) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. U těchto zařízení musí být zajištěno, aby objekty a plochy byly využívány jen k takovým činnostem, které se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebudou projevovat nadměrně mimo hranici této plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku řemeslného a výrobního zařízení. – na plochách, které jsou soustředěny podél silnic II. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem 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, případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice.	
Nepřípustné využití	
– veškeré stavby a činnosti, 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 - chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů, hromadné garáže; – kempy; – koupaliště; – samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci včetně zahrádkářských chat, výstavba mobilních domů a mobilních chatek; – výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). – větrné a fotovoltaické elektrárny.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 45 % –
Velikost stavebních pozemků	– stávající nebo minimálně 500 m²; – za účelem dokoupení pozemku, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 500 m² včetně ploch všech staveb; – pro doplňkové stavby, dostavby a přístavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 45 %
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo max. 2 NP + možnost využití podkroví; – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m nad původní terén; – pro sakrální a duchovní stavby výškové omezení neplatí.

Občanského vybavení – sport	OS
Hlavní využití	
- hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy.	
Přípustné využití	
- koupaliště; - sportovní a tělovýchovná zařízení – hřiště; - jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí pro sportovce i návštěvníky (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety); - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních	

a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, elektrickou energií); - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
- realizace staveb a provozů (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku (např. stavby pro sport - sportoviště, hřiště, zařízení pro tělovýchovu a sport, bazény, venkovní koupaliště, kynologická cvičiště), je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku v hlukově chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková 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.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků:	- stávající
Velikost stavebních pozemků	- stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- <u>šikmá střecha</u>: maximálně 1NP + možnost využití podkroví; - <u>plochá střecha</u>: maximálně 2NP a maximální výšku upravit na max. 7,5 m nad původní terén;

Plochy výroby a skladování	
- stav	VS
Hlavní využití	
- výroba a skladování včetně zemědělských staveb.	
Přípustné využití	
- podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská, pěstitelská a řemeslná výroba; - sklady, skladové plochy, manipulační plochy, mechanizační dílny, komunální provozovny; - sběrný dvůr, likvidace domovního odpadu, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu; - nákupní zařízení, obchody a administrativa; - stavby a zařízení pro lesnickou výrobu; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - čerpací stanice pohonných hmot pro potřeby zařízení na plochách výroby a skladování; - doplňkové stavby; - drobné stavby; - stavby a zařízení pro agroturistiku a hipoturistiku; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro	

odkanalizování, zásobování vodou, elektrické energií); – opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) na střechách budov sloužících pro vlastní potřebu majitele objektů; – vodní plochy do 200 m².

Podmíněně přípustné využití

– bydlení ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů) a ojediněle stavby pro příležitostné ubytování za podmínky, že se jedná o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a dále za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; – výstavba možná za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná opatření; – netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické zařízení (solární panely) pouze na střechách objektů za podmínky, že se nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech; – v případě, že u staveb a zařízení výroby a skladování (jedná se o stávající i nově navrhované) nebude vyhlášeno pásmo hygienické ochrany, musí být pro ně zajištěno jen takové využití, které se se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebude projevovat nadměrně mimo hranici plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku areálu.
--

Nepřípustné využití

– aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí; – u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásme hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně; – samostatné stavby pro bydlení, stavby a zařízení pro rekreaci a sport, sociální péči a kulturu; – výstavba mobilních domů a mobilních chat; – čerpací stanice pohonných hmot (vyjma přípustných); – větrné a fotovoltaické elektrárny.
--

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 75 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající nebo minimálně 1000 m²; – doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 75 % – za účelem dokoupení pozemku, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 1000 m² včetně ploch všech staveb.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 20 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo max. do výšky 11,5 m.

Plochy technické infrastruktury	
- stav	TI
Hlavní využití	
– technická infrastruktura.	

Přípustné využití	
- stavby a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, vodjemy, kanalizaci, čistírný odpadních vod (ČOV), energetické vedení, trafostanice, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě); - skladové prostory, - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); sběrná místa nebezpečného odpadu; - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území; - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná); - 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 do 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- v místě překryvu záměrů s ÚSES a interakčními prvky je záměr možný za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci, a nedojde k zamezení vybudování záměrů technické infrastruktury; - výstavba možná za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření.	
Nepřípustné využití	
- objekty pro bydlení, občanského vybavení, rekreaci a sport, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, výstavba mobilních domů a mobilních chat; - veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (např. hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi); - čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.	

Plochy rekreace	
- stav	R
Hlavní využití	
rodinná rekreace.	
Přípustné využití	
- stávající rekreační objekty a chaty. - doplňkové stavby; - drobné stavby; - zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně; - sady, izolační a doplňující plochy zeleně, trvalé travní porosty, dřevinné porosty; - výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace do 80 m² (např. rekreační a zahrádkářské objekty, zahradní domky, sruby apod.). - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území;	

– včelíny; – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – dětské hřiště; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
– výstavba nových rekreačních objektů za podmínky a vybudováním akumulární jímky na vyvážení nebo napojením na kanalizaci. – mobilní chatky, stavební buňky apod. za podmínky, že se jedná o dočasnou stavbu na dobu nezbytnou pro realizaci stavby hlavní.	
Nepřípustné využití	
– využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 15 %.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 70 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající parcelaci (pro další hlavní stavbu) nelze dělit pod 400 m². – za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 400 m² včetně ploch všech staveb. – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 15 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní, maximálně do výšky 7,5 m; – je-li stávající výška větší, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat.

Rekreace hromadná	RH
Hlavní využití	
- plochy rekreace s vyšší koncentrací návštěvnosti.	
Přípustné využití	
- stávající kempy a rekreační ubytování; - stávající ubytování (stávající srubové chatky s maximální ubytovací kapacitou 12 osob, chatky s netradičním zastřešením pro maximálně 5 osob); - stávající veřejné ubytování a stravování; - stávající stavby pro vytvoření technického, sociálního a občanského zázemí; - parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů;	

- nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, elektrickou energií); - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
- --	
Nepřípustné využití	
- nové sruby, chatky a chaty s netradičním zastřešením; - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků:	- stávající
Velikost stavebních pozemků	- stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající

Plochy veřejných prostranství	
- stav	VP
- návrh	VP3, VP5, VP9, VP11
Hlavní využití	
- Veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně; - parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
- aleje, výsadba a údržba zeleně obecně; - drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, lavičky, apod.); - městský mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); - dětská hřiště; - drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky, tabule); - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické, turistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule, autobusové zastávky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - parkovací stání a odstavná stání vyvolaná tímto způsobem využitím území; - nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, elektrické energií); - opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (např.	

předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy.
Nepřípustné využití
– veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; – jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť); – trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chat, stavby pro výrobu a skladování.

Plochy dopravní infrastruktury	
- stav	DI
- návrh	DI7, DI8
Hlavní využití	
– zajištění dopravní dostupnosti a obsluha území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
– silnice II. třídy, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace; – průsečná křižovatka, okružní křižovatka na silnicích II. třídy; – zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, provozní budovy, odpočívky); – násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, protihluková opatření; – různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ostrůvky, zelené pásy); – hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání; – umístování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (koridory pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, spoje, radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území; – opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
– technická infrastruktura za podmínky, že nedojde k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury; – v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
– přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití (bydlení, občanské vybavení, bydlení – zahrady, rekreace, výroba a skladování, veřejná prostranství).	

Plochy vodní a vodohospodářské	
- stav	V
Hlavní využití	
– vodní toky a plochy, vodohospodářské stavby a zařízení na nich.	
Přípustné využití	
– vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla; – přemostění, lávky pro vodní toky, stavidla a hráze; – rekreační vodní plochy, přístaviště, mola a jiná sportovní zařízení; – nakládání s vodami, ochrana před jejich škodlivými účinky a regulace vodního režimu v území; – realizace ÚSES, – revitalizace vodních toků a ploch;	

- zařízení pro lodní dopravu (např. přístavistě, mola, kotviště...);
- nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, odpočívky);
- záchytné příkopy.

Podmíněně přípustné využití

- výsadba alejí, doprovodné zeleně a břehových porostů za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch a nenarušení odtokových poměrů;
- sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje;
- zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přilehlých částí;
- 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 správcem povodí;
- VD Orlík: vývaziště, přístavy, mola, koupací zóny a jiná sportovní zařízení za podmínky souhlasu správce vodního toku a dotčených orgánů;
- v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy a mobilní chatky;
- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství,
- stavby pro lesnictví,
- těžba nerostů;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- oplocení.

Plochy lesní

- stav

L

Hlavní využití

- zajištění podmínek využití a plnění funkcí lesa.

Přípustné využití

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území;
- realizace ÚSES;
- nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (krmelce, posedy, pozorovatelný, oplocenky, obory) a ochranu přírody (včelíny);
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- obnovy a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury;
- drobná architektura (např. lavičky, informační tabule);
- podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, odpočívky);
- 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 do 500 m².

Podmíněně přípustné využití	
– realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ 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; – v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).	
Nepřípustné využití	
– zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; – karavany, marigotky, obytné přívěsy, mobilní domy a mobilní chatky; – stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství; – oplocení vyjma uvedených v přípustném využití; – těžba nerostů; – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.	

Plochy zemědělské - stav	
	Z
Hlavní využití	
– intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělské půdě (s trvalými travními porosty a ornou půdou).	
Přípustné využití	
– hospodaření na zemědělském půdním fondu; – stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny, dočasné ohrazení pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování); – nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny, dočasné oplocenky) a ochranu přírody (včelíny); – obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; – realizace ÚSES; – nezbytná dopravní a technická infrastruktura; – 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 do 500 m².	
Podmíněně přípustné využití	
– výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; – změny druhu pozemků na trvale travní porost nebo ovocný sad pouze bez trvalého oplocení, možnosti umísťování staveb a zařízení a bez provádění zemních prací a změn terénu; – změny druhu pozemků na ornou půdu za podmínky, že se nezvýší erozní ohrožení území ani se nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (ÚSES) a že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území; – zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a jedná se o zemědělskou půdu nižší kvality (např. zamokřené, podmáčené pozemky) a zároveň se nejedná o zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF; – výsadba alejí a ochranné zeleně za podmínky, že bude chráněna půda s II. třídou ochrany; – podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, odpočívky) za podmínky, že nedojde k nežádoucí fragmentaci půdních bloků.	

Nepřípustné využití	
– stavby, zařízení a činnosti nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; – stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (vyjma uvedených v přípustném využití); – karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy a mobilní chatky apod.; – nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb; – změna kultury na ornou půdu v záplavových územích; – stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití); – stavby pro lesnictví; – těžba nerostů; – hygienická zařízení, ekologická a informační centra; – nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb; – oplocení (vyjma přípustných).	

Plochy smíšené nezastavěného území	
- stav	SN
Hlavní využití	
– rozptýlená krajinná zeleň mimo zastavěné území na nelesních pozemcích doplňující krajinný rámec, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
– stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny, dočasné oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování); – nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny, dočasné ohrazení) a ochranu přírody (včelíny); – výsadba alejí a ochranné zeleně; – realizace ÚSES; – obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; – nezbytná dopravní a technická infrastruktura; – opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – plochy SN, které nepřiléhají k vodní nádrži Orlík lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m², – plochy SN, které přiléhají k vodní nádrži Orlík, lze zřizovat vodní plochy bez omezení velikosti.	
Podmíněně přípustné využití	
– sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje; – změny druhu pozemků na ornou půdu za podmínek, že se nezvýší erozní ohrožení území ani se nezhorší a nenaruší stav ploch smíšených nezastavěného území významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (ÚSES) a že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území; – výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; – zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a není zařazena II. třídy ochrany ZPF; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ 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	
– stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;	

- karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy mobilní chatky apod.;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných);
- stavby pro lesnictví;
- těžba nerostů;
- oplocení (vyjma přípustných);
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Biokoridory

(překryvná funkce)

Hlavní využití

- propojují biocentra;
- umožňují a podporují migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev.

Přípustné využití

- biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti;
- přípustné jsou funkce a opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES a umožňující přirozený vývoj bioty, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění, ochranné břehové porosty vodních toků, vodní plochy přirozeného charakteru a nesníží aktuální míru ekologické stability biokoridorů nebo neznemožní založení navrhovaných biokoridorů.

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura (rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, polní, lesní či jiné účelové komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci, a nedojde k zamezení vybudování záměrů.

Nepřípustné využití

- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných);
- pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné;
- změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru v ÚSES (např. umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily založení navrhovaných biokoridorů a jejich kontinuitu (např. odvodňování pozemků, rozorání mezí);
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v ÚP vymezeny.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Biocentra (překryvná funkce)
Hlavní využití
- velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny.
Přípustné využití
- biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila dosažený stupeň ekologické stability a před umísťováním záměrů (zejména staveb), vyjma podmíněně přípustných. - přípustná jsou opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění.
Podmíněně přípustné využití
- dopravní a technická infrastruktura (rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, polní, lesní či jiné účelové komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci, a nedojde k zamezení vybudování záměrů.
Nepřípustné využití
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím; - umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných); - pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné; - změny, které jsou v rozporu s funkcí biocentra v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability) nebo ohrozily založení nových biocenter; - činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny; - záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmírní záměry v ÚP vymezeny.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmírního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Interakční prvky (překryvná funkce)
Hlavní využití
- ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny; - interakční prvky v řešeném území jsou tvořeny liniovými či bodovými dřevinnými nárosty a výsadbami podél cestní sítě; - jsou využity stávající krajinné liniové segmenty, pro dotvoření krajinné infrastruktury jsou navrženy nové dřevinné výsadby.
Přípustné využití
- trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, odpočívky, stavby vodních nádrží, opatření pro

udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, atd. za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.

- za podmínky nevytváření migračních bariér jsou přípustné oplocenky;
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

Nepřípustné využití

- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch;
- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněním do nich;
- umísťování trvalého oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných);
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél významných vodních toků řeky Otavy a Vltavy bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. V manipulačním pásmu nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta.

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 II. tříd a stavby technické infrastruktury (ČOV, trafostanice, sběrné dvory) mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely 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. V případě nedodržení hygienických limitů budou případná opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy bydlení, pro plochy občanského vybavení, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované), stavby pro sport 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 umísťovat 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.

Ochrana ovzduší bude podporována postupnou záměnou spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 487 vozidel/1000 obyvatel (1,22).

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat podle tohoto zákona.

UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků, je nutný souhlas místně příslušného orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle §48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

Pro zastavitelné plochy vymezené ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesních pozemků musí být stavby hlavní v odstupové vzdálenosti nejméně 25 m od hranice lesních pozemků.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V řešeném území jsou vymezeny plochy, u kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území - především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
D1	Návrh dopravní křižovatky	Zvíkovské Podhradí
D2	Návrh dopravní křižovatky	Zvíkovské Podhradí

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

Další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo bez možnosti vyvlastnění nejsou v ÚP Zvíkovské Podhradí navrhovány.

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

V ÚP Zvíkovské Podhradí 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

ÚP Zvíkovské Podhradí nevymezuje plochy a koridory územní rezervy.

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

ÚP Zvíkovské Podhradí vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Na základě vypracování územních studií budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod. Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

1.ÚS = plochy VP3, část plochy SO4, VP5 – ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí. 1. ÚS dále prověří a stanoví etapizaci výstavby.

2.ÚS = plochy DI8, VP9, SO10 a VP11 – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí.

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, **nejpozději však do 4 let od nabytí účinnosti ÚP Zvíkovské Podhradí.**

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

Výroková část ÚP Zvíkovské Podhradí obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 4 - 43

GRAFICKOU ČÁST, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy (OOP) jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

- | | |
|--|-----------|
| 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 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Dne 02.02.2011 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo obce (usnesení č. 1/2011) o pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Zvíkovské Podhradí.

O pořízení ÚP požádala obec Zvíkovské Podhradí v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“) dne 14.02.2011. Zároveň obec Zvíkovské Podhradí oznámila, že určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) ve věci pořízení ÚP Zvíkovské Podhradí byl zastupitelstvem určen pan František Blažek, starosta obce. Vzhledem k ukončení funkčního období pana Františka Blažka byl následně jako „určený zastupitel“ zvolen pan Josef Bárta nový starosta obce.

Projektantem ÚP Zvíkovské Podhradí se stal Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice – Ing. arch. Jaroslav Daněk (dále jen „projektant“).

Pořizovatel na základě výše uvedené žádosti obce zpracoval a projednal návrh zadání ÚP Zvíkovské Podhradí. Projednané a upravené zadání bylo předloženo zastupitelstvu obce, které jej dne 27.08.2014 (usnesení č. 30/14) schválilo v souladu s § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Pořizovatel následně dne 23.09.2014 předal zadání ÚP Zvíkovské Podhradí projektantovi zároveň s pokynem k vypracování návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona.

Návrh ÚP Zvíkovské Podhradí pro společné jednání projektant předal dne 05.11.2020. Návrh byl zpracován na základě schváleného zadání a následně projednán dle §§ 50 – 53 stavebního zákona a §§ 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Projednání návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí s dotčenými orgány, Krajským úřadem Jihočeského kraje a zástupci sousedních obcí (společné jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona) bylo svoláno na 22.02.2021. K návrhu mohl každý uplatnit připomínky. Stejně tak mohly učinit sousední obce. Dotčené orgány mohly uplatnit stanoviska.

Uplatněné připomínky k návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí v rámci společného jednání byly vyhodnoceny v souladu s § 51 stavebního zákona pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem. Jejich vyhodnocení je součástí odůvodnění ÚP Zvíkovské Podhradí v kapitole „p) Vyhodnocení uplatněných připomínek“.

Uplatněná stanoviska k návrhu pro společné jednání byla kladná. Některé ze stanovisek obsahovaly podmínky. Požadavky vyplývající ze stanovisek byly zohledněny v následné dokumentaci návrhu pro veřejné projednání.

K návrhu pro společné jednání ÚP Zvíkovské Podhradí uplatnil dotčený orgán na úseku památkové péče (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury a památkové péče) stanovisko (č.j. MUPI/2021/11706, ze dne 24.03.2021). Dotčený orgán ve svém stanovisku stanovil takové podmínky, jejich řešení bylo třeba s dotčeným orgánem dohodnout. Konečné dohody bylo dosaženo viz dohoda zaevidovaná dne 30.09.2021 včetně následného dodatku dohody.

Návrh ÚP Zvíkovské Podhradí posoudil Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (nadřízený orgán územního plánování) podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Dne 15.09.2021 Krajský úřad oznámil, že zpracovaný návrh není v rozporu s hledisky uváděnými v § 50 odst. 7 stavebního zákona a souhlasil se zahájením veřejného projednání o ÚP Zvíkovské Podhradí.

Výsledky projednání byly zahrnuty do stanoviska pořizovatele ze dne 08.10.2021 s pokyny projektantovi pro úpravu návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí před veřejným projednáním. Návrh ÚP byl následně dle pokynů pořizovatele upraven a předán k projednání.

Veřejné projednání upraveného návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí podle § 52 stavebního zákona proběhlo dne 02.05.2022. Oznámení o zahájení řízení o návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí podle § 52 stavebního zákona a §§ 171 – 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 31.03.2022. Tato vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Městského úřadu Písek a zároveň na úřední desce Obecního úřadu Zvíkovské Podhradí. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách města Písek spolu s kompletním návrhem ÚP Zvíkovské Podhradí.

V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí byla k částem návrhu, které byly od společného jednání změněny, uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Podmínky ze stanovisek byly zohledněny a zapracovány do návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí. Tato úprava byla pořizovatelem vyhodnocena jako nepodstatná úprava návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

V rámci veřejného projednání návrhu byly uplatněny 2 námítky a 1 připomínka. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek a tyto návrhy dne 30.06.2022 odeslal jednotlivě dotčeným orgánům a Krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování se žádostí o stanovisko dle § 53 odst. 1 stavebního zákona. K návrhu rozhodnutí dotčené orgány ani Krajský úřad neměli výhrady.

Rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění ÚP Zvíkovské Podhradí v kapitole „o) *Rozhodnutí o uplatněných námitkách*“.

Uplatněné připomínky k návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí v rámci veřejného projednání byly vyhodnoceny v souladu s § 51 stavebního zákona pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem. Jejich vyhodnocení je součástí odůvodnění ÚP Zvíkovské Podhradí v kapitole „p) *Vyhodnocení uplatněných připomínek*“.

Na základě uplatněných námitek a připomínek došlo k úpravě návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí. Tato úprava byla pořizovatelem vyhodnocena jako nepodstatná úprava návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Na základě výsledků veřejného projednání zaslal dne 04.11.2022 pořizovatel projektantovi stanovisko pořizovatele - pokyn k dopracování dokumentace po veřejném projednání. Po úpravě dokumentace byla tato předána k projednání do zastupitelstva obce Zvíkovské Podhradí.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Území obce je vymezeno k.ú. Zvíkovské Podhradí.

Obec severně sousedí s katastrálními územími Jickovice, východně s k.ú. Kučeř, jižně s k.ú. Oslov a západně s k.ú. Zbonín.

Z hlediska širších vztahů leží obec Zvíkovské Podhradí v severní části píseckého okresu v průměrné nadmořské výšce 402 m n. m., asi 15 km severně od města Písek. Zvíkovské Podhradí je vzdáleno od krajského města České Budějovice cca 67 km.

Rozloha správního území činí 437 ha. Počet trvale žijících obyvatel se pohybuje kolem 208, z toho v produktivním věku 137.

ÚČAST VE SVAZKU OBCÍ REGIONU PÍSECKO

Obec Zvíkovské Podhradí je členem svazku obcí Písecko (SORP) založeného 4. 2. 2004. V současné době SORP sdružuje 72 členských obcí a je jedním z největších Svazků v České republice.

Cílem Svazku je řešení společných problémů obcí. Obecným předmětem činnosti je koordinace postupu při realizaci společných záměrů, ochrana a prosazování společných zájmů a vytváření předpokladů pro vyvážený rozvoj zájmového území (koordinace postupů při řešení problémů týkajících se rozvoje samosprávy obcí, hospodářského, sociálního a kulturního života obcí, vztahu k organizaci státní správy a vyšších samosprávných celků, společné aktivity k následujícím účelům: podpora zemědělského a nezemědělského podnikání, řešení problémů a důsledků nezaměstnanosti, rozvoj a diverzifikace nezemědělských prostorů, společná péče o památky v regionu, využití netradičních zdrojů energie, zejména biomasy, podpora venkovské turistiky a další).

VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST

V obci Zvíkovské Podhradí je občanská vybavenost minimální a souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území. Nachází se zde základní občanská vybavenost – obecní úřad, koupaliště, restaurace, pivovarský dvůr, hrad, policejní stanice a kaple.

Za vyšší občanskou vybaveností se dojíždí do měst Písek a Milevska. Zde jsou soustředěny mateřské a základní školy a další nadmístní občanská vybavenost zejména vyšších odborných a středních škol, nákupních zařízení, dále pak za odbornými lékaři (služby sociální péče, zdravotní zařízení, nemocnice), státní správou, kulturou a sportovními aktivitami (divadlo, kino, muzeum, fotbalový, atletický a zimní stadion, plavecký bazén apod.).

Zapojení obce do struktury osídlení je možno považovat ze stabilizované a nejsou očekávány zásadní změny.

Zvíkovské Podhradí spadá pod obvodní oddělení policie ČR Zvíkovské Podhradí.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury (elektrické vedení, vodovod, kanalizace vč. svých ochranných pásem), prvků ÚSES (nadregionální i regionální úrovně a interakčních prvků). Limity využití území, které přesahují hranice správního území obce Zvíkovské Podhradí.

Zajištění návazností na sousední správní území:

Jickovice

Návaznost řešení je zajištěna.

Kučer

Návaznost řešení je zajištěna.

Oslov

Návaznost řešení je zajištěna v rámci zpracovávání nového územní plánu Oslov.

Zbonín

Návaznost řešení je zajištěna.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Zvíkovské Podhradí není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“), kterou vláda ČR schválila na svém jednání usnesením č. 276 dne 15. 04. 2015.

Politika územního rozvoje České republiky určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních a nadregionálních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území podle § 31 stavebního zákona. V Politice územního rozvoje se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití a úkoly pro územní plánování.

Řešené území neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose, koridorech a plochách dopravní infrastruktury, koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

APÚR vymezují v řešeném území vodní cestu VD3. Vodní cesta je využívána na Vltavě v úseku Třebenice-České Budějovice. ÚP Zvíkovské Podhradí předmětnou vodní cestu VD3 respektuje. Důvodem vymezení vodní cesty je zabezpečení parametrů vodní cesty pro potřeby vnitrozemské vodní dopravy a pro rekreační palubu.

Pro obec Zvíkovské Podhradí dále vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 225/2017 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 APÚR.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- bod (14) APÚR

ÚP Zvíkovské Podhradí vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Je uchován výraz identity území, jeho historie a tradice v úměře k požadovanému ekonomickému využití území. Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk zastavěného území.

Tvůrčí rozvoj krajiny bude v zodpovědné formě ve vyváženém vztahu k uchování hodnot. Dochází k propojení obce s krajinou, jsou navrhovány nové plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Ochrana přírodních hodnot je zaměřena především na ochranu území ptačí oblastí Údolí Otavy a Vltavy. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn návrhem vymezení ÚSES, rozvoj kulturních a historických hodnot je zaměřen především na úpravy staveb a veřejných prostranství.

- bod (14a) APÚR

Územní plán Zvíkovské Podhradí zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Rozvojové plochy vymezuje přednostně mimo lesní pozemky a mimo II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, pokud se nejedná o části území, kde se nachází výlučně pozemky s těmito kvalitními půdami.

- bod (15) APÚR

V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudržnost obyvatel. ÚP Zvíkovské Podhradí vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří. Při stanovování způsobu využití byla dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků.

- bod (16) APÚR

ÚP Zvíkovské Podhradí upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují podmínky pro ochranu přírodních hodnot. Jsou zohledněny historicky a kulturně cenné stavby. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel.

Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

Ochrana životního prostředí je do návrhu ÚP zapracována zejména při návrhu ÚSES, ploch veřejné zeleně, návrhu technické infrastruktury (skupinového vodovodu a ČOV, zásobování elektrickou energií), a záměry dopravních komunikací.

- bod (16a) APÚR

V rámci ÚP jsou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro komplexní řešení zajišťující udržitelný rozvoj obce při respektování požadavků vyplývajících ze strategických dokumentů rozvoje kraje a regionu.

- bod (17) APÚR

ÚP vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti návrhem ploch smíšených obytných, vymezením stabilizovaných ploch občasně vybavení zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty. V řešeném území jsou registrovány ekonomické subjekty regionálního a lokálního významu v oblasti služeb a výrobní sféry. ÚP uvažuje s dalším rozvojem těchto aktivit.

ÚP Zvíkovské Podhradí vychází ze specifického postavení obce ve struktuře osídlení, tj. příměstské obce blízkosti okresního města Písek. To tvoří pro obyvatele Zvíkovské Podhradí a ostatních řešených sídel zázemí v oblasti hospodářské, správní, občanského vybavení, apod.

- bod (18) APÚR

ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi. V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou vytvořeny podmínky především pro rozvoj funkce obytné venkovského charakteru, v níž je funkce bydlení spojena s občanským vybavením, rekreací, hospodařením na přilehlých pozemcích, provozováním výrobních služeb nebo chovem domácích zvířat, a další drobnou převážně zemědělskou a lehkou výrobní činností.

- bod (19) APÚR

Je hospodárně využíváno zastavěné území a zajištěna ochrana nezastavěného území, je zachována veřejná zeleň minimalizována její fragmentace. Hospodárnému využívání zastavěného území ÚP přispívá i stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nové rozvojové plochy jsou navrhovány na základě posouzení využití zastavěného území a s ohledem na ekonomickou dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. Rozvojové záměry jsou umístěny v nejméně konfliktních lokalitách a jsou podporována potřebná kompenzační opatření. Postupnými rekonstrukcemi a revitalizacemi na plochách brownfields dochází k rozvoji podnikatelských aktivit.

K zajištění ochrany nezastavěného území dochází návrhem využitím proluk a využitím území, které bezprostředně navazuje na zastavěné území.

- bod (20) APÚR

Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů. Územní plán Zvíkovské Podhradí doplňuje a zpřesňuje prvky ÚSES. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke snížení biologické rozmanitosti a funkčnosti ekosystémů s ohledem na trvale udržitelné žití. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou v nezastavitelném území vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské, přírodní a smíšené nezastavěného území.

- bod (20a) APÚR

Územní plán respektuje stávající strukturu sídel a jejich historickou půdorysnou osnovu, čímž nedochází k nežádoucímu srůstání jednotlivých sídelektrické Stanovené podmínky týkající se zachování pěších a cykloturistických komunikací, lesních a polních cest podporují zajištění prostupnosti krajiny. ÚP zajišťuje podmínky pro migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy vymezením prvků ÚSES.

- bod (21) APÚR

Plochy zeleně jsou územním plánem koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí propojení zeleně v urbanizovaném a neurbanizovaném území a zapojí ho do systému ekologické stability. V rámci vymezení systému sídelní zeleně jsou stanoveny různé formy ploch sídelní zeleně (plochy rekreace - zahrady, plochy veřejných prostranství) s cílem zachovat a rozvíjet prolínání s okolní krajinou. Tyto plochy lze využít pro nenáročné formy krátkodobé rekreace. ÚP rovněž stabilizuje dopravní plochy, které lze využít pro různé formy turistiky.

- bod (22) APÚR

Územní plán vytváří podmínky pro cykloturistiku, agroturistiku a poznávací turistiku, podporuje propojení krajiny také z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené cykloturistické, turistické trasy a naučné turistické stezky.

- bod (23) APÚR

Uplatňováním koncepce dopravní a technické infrastruktury, která je stanovena v ÚP Zvíkovské Podhradí, dojde ke zkvalitnění a lepší dostupnosti území i jeho využívání. V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupena silnicemi II. třídy, dopravní dostupnost území je vyhovující. Jižně od obce Zvíkovské Podhradí jsou navrženy plochy dopravní infrastruktury pro zkvalitnění a zlepšení dopravní prostupnosti území. Je navrženo takové řešení, které zachová prostupnost krajiny a zároveň zajistí funkčnost ÚSES.

ÚP vytváří předpoklady pro zkvalitnění i technické infrastruktury.

- bod (24) APÚR

Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je rozvojových lokalit umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v širších parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

- bod (24a) APÚR

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí nedochází k dlouhodobému překračování mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Nové plochy výstavby jsou v blízkosti silnic vyšších tříd navrhovány v omezené míře.

Výstavba objektů pro bydlení v blízkosti areálů je podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů. Stejná podmínka platí i pro výstavbu areálu v blízkosti obytných ploch. Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržením hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

- bod (25) APÚR

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Řešeným územím protékají řeky Vltava a Otava, které má pro území obce Zvíkovské Podhradí vyhlášené záplavové území. V řešeném území je vyhlášena hranice záplavového území - aktivní zóna a záplavového území Q₁₀₀.

Vzhledem k lokalitě obce, která je situována vysoko nad hladinou řeky Vltavy a Otavy, nehrozí nebezpečí zaplavení zastavěných ani zastavitelných ploch.

Z důvodů zvýšení přirozené retence srážkových vod, snížení povodňového rizika z přívalových dešťů jsou vymezeny plochy pro suché poldry pro ochranu řešeného území před škodlivými účinky vod a ke zvýšení zachytu vody v krajině.

- bod (27) APÚR

ÚP Zvíkovské Podhradí umožňuje umísťovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury a to především z důvodů jejího možného hospodárného a účelného využití při dalším rozvoji obce.

- bod (28) APÚR

Koncepce rozvoje území je řešena dle konkrétních požadavků obce Zvíkovské Podhradí a vytváří do budoucna dobré a dostatečně vyvážené podmínky pro kvalitní život trvale žijících obyvatel i pro návštěvníky území. Pro zkvalitnění podmínek obyvatel je navržena veřejná infrastruktura, plochy občanského vybavení pro zvýšení standardu kvality a pohotovosti služeb a plochy veřejných prostranství.

- bod (29) APÚR

Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena autobusovou dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

- bod (30) APÚR

Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen ve vztahu k návrhovým plochám určených pro novou zástavbu a k doposud nenapojeným objektům. Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, zejména zásobování obyvatel pitnou vodou, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života.

- bod (31) APÚR

Pro charakteristický ráz obce by výstavba plošné fotovoltaické elektrárny zaznamenala poměrně velký, negativní zásah, pro umístění větrné či vodní elektrárny pak na území nejsou vhodné podmínky.

V urbanizovaném území obce Zvíkovské Podhradí je umožněno umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rovněž je zde možnost energetického využití biomasy.

- bod (32) APÚR

Územní plán vymezuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Návrhové plochy jsou směřovány především do okrajových částí jednotlivých sídel, do ploch s nejmenší mírou omezení a s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu. Pro dostavbu proluk byly vybrány pouze takové plochy, ve kterých je míra narušení případnou novou výstavbou přijatelná s ohledem na zachování hodnot posuzovaných lokalit

Územní plán Zvíkovské Podhradí respektuje Politiku územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací a je s ní v souladu.

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Soulad návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí s Územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatimní neexistence posuzován.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále též jen „AZÚR“) vyplývají pro řešené území obce Zvíkovské Podhradí tyto priority:

viz kap. a) AZÚR - Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán Zvíkovské Podhradí je navržen tak, aby vedl ke zvyšování konkurenceschopnosti, inovativnosti a zlepšování kvality života. Z tohoto důvodu vymezuje rozvojové plochy převážně v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území. ÚP stanovuje podmínky jejich využití. Zároveň územní plán respektuje veškeré hodnoty území. Územní plán je řešen v souladu s principy udržitelného rozvoje – příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatelelektrické

- stanovení priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

- a) Územní plán Zvíkovské Podhradí vytváří předpoklady pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny. Z tohoto důvodu ÚP vymezuje prvky ÚSES – nadregionálního i lokálního významu. Pro vymezené prvky ÚSES jsou stanoveny zásady ochrany krajiny a jsou určeny takové podmínky využití, aby docházelo ke zvyšování ekologické stability krajiny a ochraně krajinného rázu.
- b) Územní plán Zvíkovské Podhradí zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Rozvojové plochy vymezuje přednostně mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu.
- c) Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch. Z důvodu zachování jedinečného výrazu kulturní krajiny jsou návrhové plochy vymezeny převážně v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území, současně se omezuje expanze zástavby do volné krajiny.
- d) Z důvodů zvýšení přirozené retence srážkových vod, snížení povodňového rizika z přívalových dešťů jsou vymezeny plochy pro suché poldry pro ochranu řešeného území před škodlivými účinky vod a ke zvýšení zachytu vody v krajině.
- e) Z důvodu ochrany CHOPAV jsou územním plánem vymezena ochranná pásma vodního zdroje I. a II. třídy. Z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů v území jsou podpořeny a vytvořeny územní opatření formou revitalizací vodních toků, vymezením ploch smíšených nezastavitelného území apod., která povedou ke zvýšení retenční schopnosti území.

- stanovení priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Stávající výrobní areály jsou stabilizovány, rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch pro bydlení.

- c) Řešené území je velmi atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené vodní trasy na řece Vltavě a Otavě, cykloturistické, turistické trasy a naučné turistické stezky. Z důvodu podpory cestovního ruchu územní plán umožňuje na plochách s rozdílným způsobem využití zřizování a rozšiřování stávajících cest a tras.

- stanovení priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- a) Územní plán Zvíkovské Podhradí posiluje polycentrické uspořádní sídelní struktury vymezením rozvojových ploch. Zároveň snižuje nepříznivé sociální vlivy tím, že je navržena dostatečná technická a dopravní infrastruktura i do periferních oblastí sídelektrické. Navrženým řešením infrastruktury otvírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.
- b) Snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel územní plán vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňuje širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Vymezením nových rozvojových ploch (převážně bydlení) přináší podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí.
- c) Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny převážně v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území. Územní plán vychází ze stávajícího optimálního rozložení všech funkčních složek v území.
- d) Územní plán Zvíkovské Podhradí respektuje tradiční vesnický charakter sídel, ochranu kulturních památek a vesnickou památkovou zónu. ÚP vymezuje region lidové architektury a urbanisticky hodnotné území a dbá na zachování architektonického a urbanistického výrazu sídelektrické. Z důvodu zachování výrazu sídel jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorové uspořádání.

- e) Vhodným vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití zamezuje územní plán nepříznivým dopadům negativních vlivů na kvalitu životního i obytného prostředí.
- f) ÚP stanovuje výstupní limity - podmínky pro využití ploch, které budou zajišťovat odpovídající ochranu veřejného zdraví obyvatel ve správním území Zvíkovské Podhradí. Řešení územního plánu nepřinese žádné nové zátěže na kvalitu životního a obytného prostředí.

viz kap.) c) AZÚR - vymezení specifických oblastí nadmístního významu

Celé řešené území se nachází ve vymezené specifické oblasti nadmístního významu **N-SOB1 Orlicko**. V souladu se stanovenými zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s ohledem na podmínky stanovené pro citlivé využití rekreačního potenciálu s ohledem na únosné zatížení krajiny.

viz kap. d) AZÚR - Vymezení územního systému ekologické stability nadmístního významu

Územní plán Zvíkovské Podhradí respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability:

nadregionální biokoridor:

- **NBK 60** – Štechovice – Hlubocká obora
- **NBK 115** – Dědovické Stráně – K60

regionální biocentrum:

- **RBC 1729** – Strážka není v Územním plánu vymezeno, neboť je vedeno po hranici správního území obce Zvíkovské Podhradí.

V řešeném území nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy ani jiné záměry, které by mohly ohrozit funkčnost prvků ÚSES nadmístního významu a stanovuje podmínky pro stavby dopravní a technické infrastruktury na plochách a v koridorech ÚSES.

viz kap. e) AZÚR - upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí řešeného území jsou převzaty z územně analytických podkladů a územním plánem plně respektovány. Řešením územního plánu jsou posílena krajinná opatření vymezením přírodních hodnot a stanovením podmínek jejich ochrany.

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí jsou vymezeny tyto přírodní hodnoty:

- **NATURA 2000 – ptačí oblast PO Údolí Otavy a Vltavy**

Územní plán Zvíkovské Podhradí respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

viz kap. f) AZÚR - vymezení cílových charakteristik krajiny

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Územní plán Zvíkovské Podhradí není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Správní území obce Zvíkovské Podhradí je zařazeno do typů krajiny: **lesoplní** (převážná část řešeného území) a **vodní (přehradní) nádrže**.

Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu. Jsou navržena opatření, jako např. údržba kolem vodních toků nebo hospodaření za účelem snížení půdní eroze, zvyšující retenční schopnost krajiny.

viz kap. h) AZÚR - požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

ÚP Zvíkovské Podhradí je koordinován s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovací dokumentace okolních obcí. Je koordinována návaznost prvků ÚSES, ploch dopravy i koridorů technické infrastruktury. Dále ÚP upřesňuje vymezení prvků ÚSES, a to podle konkrétních podmínek daného území a v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou trasovány mimo prvky ÚSES.

Stanovením podmínek pro prostupnost krajiny je ÚP zachována prostupnost krajiny.

S ohledem na požadavek vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod, snížení povodňového rizika z přívalových dešťů jsou vymezeny plochy pro suché poldry pro ochranu řešeného území před škodlivými účinky vod a ke zvýšení zachytu vody v krajině.

Územní plán Zvíkovské Podhradí není v rozporu s AZÚR.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ ORLICKO

Územní plán Zvíkovské Podhradí není v rozporu s územní studií Orlicko, platnou ze dne 16.3.2010.

Zpracovaná studie byla využita, jako územně plánovací podklad pro zpracování územního plánu Zvíkovské Podhradí. V souladu s platnou územní studií územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s ohledem na podmínky stanovené pro citlivé využití rekreačního potenciálu s ohledem na únosné zatížení krajiny.

Řešení ÚP Zvíkovské Podhradí je zpracováno v souladu s Územní Orlicko.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JČk, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Obec Zvíkovské Podhradí spadá do individuální krajinné jednotky 23 – **Vltavo-Otavská**. Návrh územního plánu je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Obec Zvíkovské Podhradí spadá do krajinného typu 13 – **Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ**.

Územní plán je s tímto typem krajiny v souladu.

Řešení ÚP Zvíkovské Podhradí je zpracováno v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Zvíkovské Podhradí je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE §18 SZ

(1) Předpoklady pro výstavbu jsou utvářeny vymezením rozvojových ploch. Udržitelný rozvoj je zajištěn formulováním koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce a koncepce ochrany krajiny a dále stanovením podmínek využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.

(2) Předpoklady pro udržitelný rozvoj území a komplexní řešení účelného využití území a prostorového uspořádání území, stejně jako sladění veřejných a soukromých zájmů jsou zajištěny v procesu tvorby a projednávání územního plánu, na kterém se podílí zastupitelé obce, veřejné správy, odborné i laické veřejnosti.

(3) Územní plán respektuje a zapracovává stanoviska orgánů územního plánování, stejně jako dalších dotčených orgánů státní správy.

(4) Návrh územního plánu respektuje a chrání veškeré hodnoty území, kulturní, historické, architektonické, přírodní, krajinné a civilizační. Základem zachování těchto hodnot je jejich identifikace a návrh vhodných opatření k jejich ochraně. Ochrana hodnot je nedílnou součástí koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny.

(5) ÚP chrání charakter i využití nezastavěného území včetně ÚSES, stanovuje podmínky pro využití uvedených ploch ve volné krajině tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno povolovat.

(6) ÚP v maximální míře využívá stávající technické infrastruktury a počítá s jejím rozvedením do rozvojových ploch. ČOV budou vybudovány s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Okolo čistíren bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE §19 SZ

(a) Stav území byl zjištěn v rámci samostatných průzkumů a rozborů, na základě ÚAP, zadání ÚP, vyhotovování a projednávání výsledné dokumentace.

(b) Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot je formulována ve výrokové části.

(c) Potřeba změn v území byla prověřena a posouzena v zadání.

(d) ÚP ve své výrokové stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území – viz kap. b), c), e) a f).

(e) ÚP stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s propojením na okolní krajinu při respektování hodnot území.

(f) Etapizace provádění změn v území není stanovena, neboť veškeré rozvojové plochy navazují na existující infrastrukturu i zastavěné plochy. Vždy tedy postačí splnit stanové podmínky výstavby a změn.

(g) ÚP vytváří podmínky pro snižování ohrožení území zejména před ekologickými a přírodními katastrofami a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES). Současně se podél vodotečí a vodních ploch nepřipouští žádná výstavba.

(h) ÚP stabilizuje a nově vymezuje v území konkrétní plochy s hospodářským využitím (výroba a skladování a občanské vybavení). Ekonomické aktivity jsou dále umožněny v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití ploch bydlení a smíšených obytných.

(i) ÚP jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které vytváří předpoklady pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení a rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

(j) Základní územní podmínkou pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů je stanovení takového územního rozvoje, který je přiměřený velikosti a možnostem obce. Rozvoj bydlení ve vymezených plochách většinou navazuje na existující a kapacitně *dostačující dopravní i technickou vybavenost*.

(k) ÚP stanovuje podmínky pro zajištění civilní ochrany - viz *výroková část kapitola d*).

(l) ÚP umožňuje rekultivaci, revitalizaci vodních toků, vodních ploch a vodotečí.

(m) ÚP vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území.

(n) Krom ploch lesních a zemědělských, jejichž rozsah je dlouhodobě stabilizovaný, ÚP nevymezuje žádné plochy pro využívání přírodních zdrojů.

(o) ÚP uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče při stanovení podmínek na využívání a prostorové uspořádání území.

Územní plán obce Zvíkovské Podhradí koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Lze konstatovat, že územní plán je pro obec Zvíkovské Podhradí přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží nad možnými negativními dopady. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

ÚP Zvíkovské Podhradí je v souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území. Vytváří předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny i migrační prostupnost krajiny včetně zajištění funkčnosti vodních toků jako významného krajinného a kompozičního prvku a migračního prostoru řešeného území. Koncepce uspořádání krajiny stanovená v územním plánu a podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití neumožňují v nezastavěném území umístit větrné ani fotovoltaické elektrárny.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován podle novely zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

SOULAD S VYHLÁŠKOU Č. 501/2006 Sb.

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 SB.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy bydlení (B)	Plochy bydlení (§4)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy smíšené obytné (SO)	Plochy bydlení (§8)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plocha zeleně – zahrady a sady	Plochy bydlení (§3)	Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky daného území, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeleň kladeny.
Plochy občanského vybavení (OV)	Plochy občanského vybavení (§6)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy občanského vybavení - sport (OS)	Plochy občanského vybavení (§6)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu odlišných podmínek pro využití ploch
Plochy výroby a skladování (VS)	Plochy výroby a skladování (§11)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy technické infrastruktury (TI)	Plochy technické infrastruktury (§10)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy rekreace (R)	Plochy rekreace (§5)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy rekreace hromadná (RH)	Plochy rekreace (§5)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu odlišných podmínek pro využití ploch
Plochy veřejných prostranství (VP)	Plochy veřejných prostranství (§7)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy dopravní infrastruktury (DI)	Plochy dopravní infrastruktury (§9)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy vodní a vodohospodářské (V)	Plochy vodní a vodohospodářské (§13)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy lesní (L)	Plochy lesní (§15)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy zemědělské (Z)	Plochy zemědělské (§14)	soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
Plochy smíšené nezastavěného	Plochy smíšené nezastavěného	soulad s vyhláškou č. 501/2006

území (SN)	území (§17)	Sb.
------------	-------------	-----

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP Zvíkovské Podhradí je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Návrh ÚP Zvíkovské Podhradí byl v jednotlivých fázích pořízení projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů. Uplatněná stanoviska jsou v ÚP Zvíkovské Podhradí zohledněna. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí nebyly řešeny.

K návrhu pro společné jednání byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Poznámka pořizovatele: z důvodu stručnosti a přehlednosti obsahuje níže uvedený text vždy zásadní význam (jádro problému) uplatněných stanovisek. Úplné znění je součástí dokladové části spisu.

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu (doručeno 04.02.2021, č.j. MUPI/2021/05228)

S návrhem ÚP Zvíkovské Podhradí souhlasíme.

Souhlas.

2. Ministerstvo životního prostředí (doručeno 01.02.2021, č.j. MUPI/2021/04578)

K předloženému návrhu neuplatňujeme žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Konstatování.

3. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje (doručeno 12.03.2021, č.j. MUPI/2021/10130)

S návrhem ÚP Zvíkovské Podhradí souhlasí.

Souhlas.

4. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany (22.03.2021, č.j. MUPI/2021/11304) – pozn. doručeno po termínu, s přihlédnutím k nastalé pandemické situaci pořizovatel posoudil připomínky jako řádně podané

MO vydává souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci za předpokladu odstranění odstavce v textové části na str. 67 „Ochranné pásmo nadzemního komunikačního zařízení“. Toto vymezené území do řešeného území nezasahuje. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území MO viz ÚAP jev 102a (letecký koridor LK TRA), které je v ÚPD zpracované.

Řešení:

Požadavek bude zpracován v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

5. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče, odd. památkové péče (doručeno 24.03.2021, č.j. MUPI/2021/11706) – pozn. doručeno po termínu, s přihlédnutím k nastalé pandemické situaci pořizovatel posoudil připomínky jako řádně podané

Krajský úřad, je ve smyslu ustanovení §28 památkového zákona oprávněn vyjadřovat se k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém se nachází památková zóna, nebo národní kulturní památka. Po prostudování předloženého návrhu zadání dospěl Krajský úřad k závěru, že vznáší vůči výše uvedenému návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí následující připomínky: (Pozn. viz dohoda s dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče)

1. v textové části, v části c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní

zeleně ad. Stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu ploch (str. 7) požadujeme upravit následovně poslední větu: „Fotovoltaické panely nelze umístit na památkově chráněných objektech v areálech ani na objektech kulturních památek, v území ochranného pásma hradu nebo v urbanisticky hodnotné části území“

Dohodnuto: Požadavek bude zohledněn v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání

2. v části vymezení zastavitelných ploch nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy SO4 na území ochranného pásma hradu Zvíkov a požadujeme její zmenšení tak, aby do ochranného pásma nezasahovala

Dohodnuto: Z plochy SO4 bude v ochranném pásmu hradu Zvíkov ponechán pouze pás vymezený do hloubky cca 60 m s tím, že cca 30 m bude zastavitelná a cca 30 m vymezené jako zahrady. (viz dodatek dohody)

3. v textové části, v části f) stanovení podmínek po využití ploch s rozdílným způsobem využití, ad Definice použitých pojmů, Vesnický charakter (str. 20) požadujeme upravit minimální sklon střechy z 30 na 38°. Uvedené rozmezí vhodného sklonu střech tak bude 38° - 45°.

Dohodnuto: Požadavek bude zohledněn v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání.

4. v textové části, v části f) stanovení podmínek po využití ploch s rozdílným způsobem využití, v části Podmínky pro využití ploch – výstupní limity, požadujeme text týkající se archeologie na „Území s archeologickými nálezy. Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení § 21-24 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat podle tohoto zákona.“ V části odůvodnění v části „Území s archeologickými nálezy“ požadujeme vypustit poslední dva odstavce a nahradit je textem „V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat v souladu s touto legislativou“.

Dohodnuto: Požadavek bude zohledněn v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání.

5. V grafické části v koordinačním výkrese požadujeme v legendě nahradit termín „památkově chráněné objekty“ termínem „nemovité kulturní památky“ a termín „rozsah ochrany pozemků nemovité národní kulturní památky“ nahradit termínem „národní kulturní památka“.

Dohodnuto: Požadavek bude zohledněn v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání. Bude zohledněno v návrhu ÚP pro VŘ takto: termín „památkově chráněné objekty“ bude nahrazen termínem „nemovité kulturní památky“ a termín „rozsah ochrany pozemků nemovité národní kulturní památky“ bude nahrazen termínem převzatým z ÚAP „OP národní kulturní památky“

6. V koordinačním výkrese požadujeme vymežit původní zástavbu sídla jako urbanisticky hodnotné území, jak je uváděno v textové části.

Dohodnuto: Požadavek bude prověřen projektantem a následně zohledněn v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání.

6. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (doručeno 02.02.2021, č.j. MUPI/2021/04784)

S návrhem ÚP Zvíkovské Podhradí souhlasí.

Souhlas.

7. Ministerstvo dopravy (doručeno 23.03.2021, MUPI/2021/11535)

Z hlediska vodní dopravy

Souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Zvíkovské Podhradí a požadavky neuplatňujeme, jelikož naše zájmy jsou respektovány.

Souhlas.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích:

Souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Zvíkovské Podhradí a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Souhlas.

8. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (doručeno 09.03.2021, č.j.KUJCK 30347/2021)

S návrhem ÚP Zvíkovské Podhradí souhlasí.

Souhlas.

9. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, odd. ekologie krajiny a NATURA 2000 (doručeno 15.02.2021, č.j. MUII/2021/06590)

KÚ Jčk, po posouzení předložených podkladů, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje:

- *Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny - souhlasí s návrhem územního plánu Zvíkovské Podhradí*

Podle ustanovení §77a odst. 4 písm. L) a písm. m) zákona o ochraně přírody a krajiny: ve správním území obce se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL). Celé správní území obce se nachází v ptačí oblasti (PO) CZ0311034 Údolí Otavy a Vltavy.

Uvedený návrh ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti krajského úřadu.

- *Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny – souhlasí s návrhem územního plánu Zvíkovské Podhradí*

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí se nenachází žádné chráněné území (ZCHÚ) ani jeho ochranné pásmo.

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

Do správního území obce Zvíkovské Podhradí zasahují velmi okrajově dva prvky ÚSES nadregionálního významu. Jedná se o nadregionální biokoridory (NBK) NBK 60 Štěchovice-Hlubocká obora a NBK 115 Dědovické stráně – K60.

Z návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení §77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady.

Souhlas.

10. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, územní odbor Písek (doručeno 04.02.2021, č.j. MUII/2021/05102)

K návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí vydává souhlasné stanovisko.

Souhlas.

11. Ministerstvo vnitra ČR (doručeno 22.03.2021, č.j. MUII/2021/11415) pozn. doručeno po termínu, vzhledem k nastalé pandemové situaci pořizovatel posoudil připomínky jako řádně podané k posouzení a příp. zapracování v návrhu ÚP

Ministerstvo vnitra ČR sděluje, že neuplatňuje k návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí žádné připomínky

Souhlas.

12. Povodí Vltavy s.p. závod Dolní Vltava (doručeno 23.02.2021, č.j. MUII/2021/07721)

- *Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor souhlasí s návrhem územního plánu Zvíkovské Podhradí bez námitek*
- *Jako příslušný správce povodí s uvedeným návrhem ÚP Zvíkovské Podhradí za těchto podmínek:*
 - *V návrhu územního plánu budou respektována stanovená záplavová území vodních toků a ochranná pásma vodních zdrojů*

- Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace.
- Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování).
- Dle §67 odst. 1 vodního zákona nebudou v aktivní zóně záplavového území umísťovány žádné stavby s výjimkou vodních děl a nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. V aktivní zóně nebudou zřizovány oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky.
- Veškeré záměry týkající se vodních toků nám budou předloženy k vydání stanoviska

Řešení:

Připomínky, které jsou k řešení v ÚP budou zohledněny v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání.

13. Městský úřad Písek, odbor životního prostředí (doručeno 10.02.2021, č.j. MUPI/2021/06005)

Městský úřad Písek, odbor životního prostředí sděluje, že případně uplatní stanovisko k návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí, ve lhůtě do 30 dnů ode dne společného jednání písemně, pokud jako dotčený orgán bude mít k předloženému návrhu ÚP připomínek. *Stanovisko odborem životního prostředí Městského úřadu Písek nebylo uplatněno.*

K návrhu pro veřejné projednání byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Poznámka pořizovatele: z důvodu stručnosti a přehlednosti obsahuje níže uvedený text vždy zásadní význam (jádro problému) uplatněných stanovisek. Úplné znění je součástí dokladové části spisu.

1. Ministerstvo obrany (07.04.2022, zaevidováno pod č.j. MUPI/2022/17896)

MO požádalo o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu před veřejným projednáním:

- jev 119 (vyjmenované druhy staveb dle ustanovení §175 stavebního zákona)

MO požadovalo respektovat výše uvedené území a zapracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění.

- jev 102a vymezené území MO (letecký koridor) - je již v textu i koordinačním výkrese zapracován

Řešení:

Požadavek byl zahrnut do stanoviska pořizovatele k návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí. Dokumentace návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí bude dle požadavku upravena.

2. Státní pozemkový úřad (06.04.2022, zaevidováno pod č.j. MUPI/2022/17601)

Sdělení, že dne 30.05. 2018 byly zahájeny Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Zvíkovské Podhradí, s tím, že doposud nebyl zpracován plán společných zařízení. Z tohoto důvodu nemá Státní pozemkový úřad, Pobočka Písek ve vztahu k pozemkovým úpravám žádné připomínky.

3. Městský úřad Písek, odbor životního prostředí (21.04.2022, zaevidováno pod č.j. MUPI/2022/20014)

Jako příslušný dotčený orgán k návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí sděluje, že uplatní stanovisko k návrhu, pokud jako dotčený orgán bude mít k předloženému návrhu ÚP připomínek. Pozn. Stanovisko nebylo uplatněno.

4. Obvodní báňský úřad (25.04.2022, zaevidováno pod č.j. MUPI/2022/20656)

Jako příslušný dotčený orgán vydáváme souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí.

5. Krajská hygienická stanice (06.05.2022, zaevidováno pod č.j. MUPI/2022/23342)

S návrhem ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání se souhlasí.

6. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (09.05.2022, zaevidováno pod č.j. MUPI/2022/23601)

Souhlasí s návrhem územního plánu Zvíkovské Podhradí (stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny).

Souhlasí s návrhem územního plánu Zvíkovské Podhradí (stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny).

Návrh ÚP Zvíkovské Podhradí byl v jednotlivých fázích pořízení projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů. Uplatněná stanoviska jsou v ÚP Zvíkovské Podhradí zohledněna. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí nebyly řešeny.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy ÚP zajišťují koordinaci a dále věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimální způsob využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1–4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Zadání Územního plánu Zvíkovské Podhradí bylo schváleno usnesením č. 30/14 zastupitelstva obce Zvíkovské Podhradí ze dne 27.8.2014.

Územní plán Zvíkovské Podhradí je zpracován v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce.

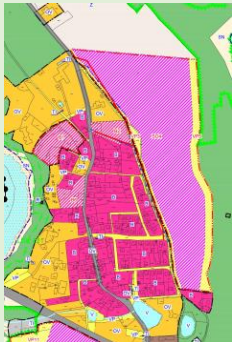
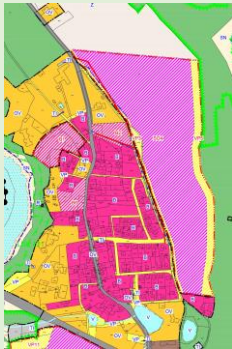
Zadání bylo splněno s tímto výsledkem:

- A. Základní koncepce rozvoje - požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

- respektuje a upřesňuje požadavky vyplývající z APÚR a AZÚR,
- dodržuje návaznosti z hlediska širších vztahů,
- respektuje požadavky vyplývající z ÚAP,
- prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury,
- chrání a rozvíjí existující hodnoty území,
- respektuje požadavky zvláštních právních předpisů,
- nebylo požadováno variantní řešení.

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

- **v bodě A.4.1 Hlavní střety a problémy k řešení – souhrn navrhaných změn vyplývajících z průzkumů a rozborů:**

Číslo lokality v Průzkumech a rozborech	Záměr	Posouzení	Označení lokality	Odůvodnění
B-1	Plocha bydlení	Vyhověno	B6	
B-2	Plocha bydlení	Vyhověno	B1	
B-3	Plocha bydlení	Vyhověno	B2	Část lokality byla oproti Průzkumům a rozborům již zastavěna.
B-4	Plocha bydlení 	Vyhověno částečně	VP3, SO4  <i>výřez návrhu ÚP pro společné jednání</i>	Lokalita byla oproti Průzkumům a rozborům přehodnocena z důvodu zachování celkové celistvosti sídla a umožnění dalšího urbanistického rozvoje sídla. Celá lokalita byla podmíněna územní studií. <u>Po společném jednání:</u> Lokalita byla po společném jednání zredukována na území ochranného pásma hradu Zvíkov. Z plochy SO4 je v ochranném pásmu hradu Zvíkov ponechán pouze pás vymezený do hloubky cca 60m s tím, že cca 30 m je zastavitelné a cca 30 m je vymezeno jako zahrady.
B-5	Plocha bydlení	Vyhověno částečně	SO4, VP5 	Lokalita byla oproti Průzkumům a rozborům přehodnocena z důvodu zachování celkové celistvosti sídla a umožnění dalšího urbanistického rozvoje sídla. Celá lokalita byla podmíněna územní studií. <u>Po společném jednání:</u>

				Lokalita byla po společném jednání zredukována na území ochranného pásma hradu Zvíkov. Z plochy SO4 je v ochranném pásmu hradu Zvíkov ponechán pouze pás vymezený do hloubky cca 60m s tím, že cca 30 m je zastavitelné a cca 30 m je vymezeno jako zahrady.
OV-6	Plocha občanského vybavení 	Nevyhověno	OV, SO4	Lokalita byla z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu, příliš velkého záboru zemědělské půdy. Část plochy byla již realizována jako veřejné parkoviště pro návštěvníky hradu. Část plochy byla zahrnuta do plochy SO4.
OV-7	Plocha občanského vybavení	Vyhověno	OV	Záměr byl již realizován
OV-8	Plocha občanského vybavení	Vyhověno	OV	Záměr byl již realizován
OV-9	Plocha občanského vybavení	Vyhověno částečně	DI8, SO10, VP11	Lokalita byla oproti Průzkumům a rozborům přehodnocena z důvodu umožnění dalšího urbanistického rozvoje obce. Celá lokalita byla podmíněna územní studií.
OV-10	Plocha občanského vybavení	Vyhověno částečně	DI8, SO10, VP11	Lokalita byla oproti Průzkumům a rozborům přehodnocena z důvodu umožnění dalšího urbanistického rozvoje obce. Celá lokalita byla podmíněna územní studií.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ PŘIPOMÍNEK PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

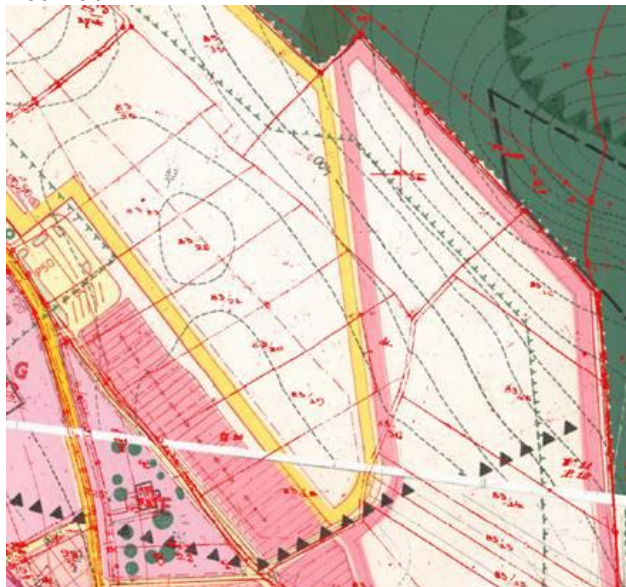
1. Připomínka – Milan Zahradník uplatněna dne 16.02.2021 č.j. MUIP/2021/06646

- Změna hranice mezi plochami SO4 a Z oproti stávajícímu ÚP má za následek znehodnocení investic do pozemků určených k výstavbě pro bydlení a to bez relevantního zdůvodnění.

VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ. V návrhu pro společné jednání byla vymezena zastavitelná plocha SO4 a to s ohledem na skutečnost, že takovéto vymezení je vhodnější z hlediska urbanistického rozvoje obce. V té souvislosti poukazujeme na skutečnost, že nový územní plán nemusí přebírat plochy z předchozí územně plánovací dokumentace. Zároveň poukazujeme na skutečnost, že plocha SO4 je vymežována do území, kde v současně platné územně plánovací dokumentaci jsou sice vymezeny návrhové plochy bydlení a částečně návrhové plochy sportu a rekreace. Ale tyto plochy jsou zde z převážné části vymezeny pouze jako

návrhové plochy II. etapy. Pro ty ÚPO stanoví, že mohou být využity až po vyčerpání ploch navržených k rozvoji, nebo v případě, budou-li zastavovány najednou jedním investorem dle jednotného návrhu. S ohledem na skutečnost, že návrhové plochy vymezené ve Zvíkovském podhradí do dnešního dne nebyly naplněny a pozemkové vlastnictví v předmětné lokalitě je značně roztržité, je výstavba v plochách II. etapy v současné době velmi obtížně realizovatelná.

Výřez ze současně platného ÚPO Zvíkovské Podhradí



Výřez z koordinačního výkresu ÚP Zvíkovské Podhradí pro společné jednání



S návrhem vymezení plochy SO4, jak byla prezentována v rámci návrhu pro společné jednání, vyslovil nesouhlas dotčený orgán na úseku památkové péče, a to v části plochy, která zasahuje na území ochranného pásma hradu Zvíkov, a požadoval její zmenšení tak, aby do ochranného pásma nezasahovala (hranice pásma je ve výkrese pro společné jednání graficky vyznačena následovně).

S ohledem na tuto skutečnost pořizovatel provedl dohodovací jednání s dotčeným orgánem a určeným zastupitelem v rámci, kterého bylo dohodnuto, že rozsah vymezení plochy SO4 bude oproti navrhovanému rozsahu upraven. Z hlediska urbanistického a architektonického bude v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání umožněna oboustranná zástavba komunikace Zvíkovské Podhradí. S ohledem na urbanisticky hodnotné území (dlouhé obdélníkové stavby (délky cca 15 – 20 m), minimální velikost parcel 800 m²) bylo dohodnuto, že parcely budou vymezeny do hloubky cca 60 m s tím, že cca 30 m bude zahrnuto v plochách smíšených obytných a dalších navazujících cca 30 m bude zahrnuto jako související plocha zeleně – zahrady sady. Tímto vymezením bude umožněn vznik obdélníkových parcel, kratší stranou k silnici. Pro představu zasíláme snímek z rozpracovaného návrhu pro navazující veřejné projednání.

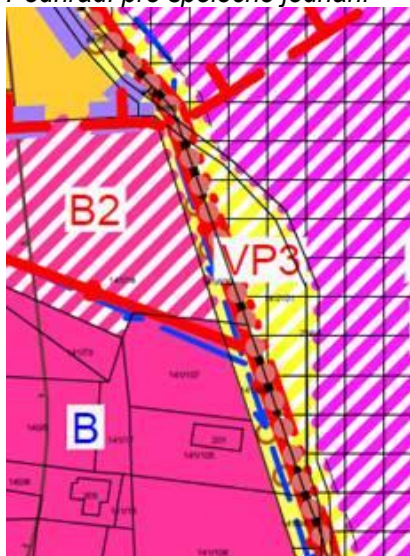
Výřez z koordinačního výkresu ÚP Zvíkovské Podhradí pro veřejné projednání



- Plocha VP3 je ve stávajícím ÚP určena jako plocha bydlení a v návrhu nového ÚP je změněna na plochu veřejných prostranství. Tato změna má za následek znehodnocení investic do pozemků určených k výstavbě pro bydlení a to bez relevantního zdůvodnění, podobně jako v bodě 1. Navíc je VP3 zcela obklopena zastavitelnými plochami a tato změna významně narušuje kontinuitu budoucí zástavby. Při probíhající Pozemkové úpravě se předpokládá odstranění neexistující cesty na severní hranici této plochy, která byla zcela nahrazena stávající místní komunikací a tím její začlenění do plochy SO4.

VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ z důvodu zachování plynulé kontinuity veřejného prostoru je vypuštěno rozšíření veřejného prostranství na p.č.141/101 a 224/4 a nahrazen plochou SO4. Vymezenou plochu veřejného prostranství je nezbytné zachovat z důvodu nutnosti umístění komunikace, realizace uliční zeleně a plánovaných sítí technické infrastruktury a zároveň z důvodu povinnosti vyplývající z § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ze kterého vyplývá, že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení musí být vymezena související plocha veřejného prostranství, do které se však nesmí započítávat pozemní komunikace.

Výřez z koordinačního výkresu ÚP Zvíkovské Podhradí pro společné jednání



Výřez z rozpracovaného koordinačního výkresu ÚP Zvíkovské podhradí pro veřejné projednání



- na výkresu základního členění území není plocha B2 vymezena jako zastavitelná plocha

NEVYHOVĚNO z důvodu, že se plocha nachází v zastavěném území. Jedná se tedy o zastavitelnou plochu v zastavěném území, která se ve výkresu základního členění území nezobrazuje.

- na výkresu záboru půdního fondu není plocha B2 uvedena jako předpokládaná pro vyjmutí ze ZPF.

VYHOVĚNO.

2. Připomínka obce Zvíkovské Podhradí – uplatněna 20.04.2021 pozn. doručeno po termínu,

vzhledem k nastalé pandemové situaci pořizovatel posoudil připomínku jako řádně podanou k posouzení a příp. zapracování v návrhu ÚP

- *Připomínka se týká požadavku obce Zvíkovské Podhradí o úpravu regulativ plochy občanského vybavení: „Vzhledem k uvažované nástavbě provozní budovy koupaliště na st.p. 88 a 87 v k.ú. Zvíkovské Podhradí žádáme o změnu v územním plánu: plochy občanského vybavení – podmínky prostorového uspořádání – zastřešení, ve smyslu možnosti realizace ploché střechy místo daných valbových nebo sedlových střech. Důvodem je architektonické pojetí stavby ze 70. let min. století.*

VYHOVĚNO

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem zpracování nového územního plánu Zvíkovské Podhradí je zejména zastaralost a neaktuálnost původního územního plánu obce z roku 2000 s pořízenou jednou změnou ÚP Zvíkovské Podhradí z roku 2008. S ohledem na potřeby obce a změnu legislativy v oblasti územního plánování rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení nového územního plánu.

Předmětem územního plánu je zejména podchycení současného urbanistického stavu řešeného území s limitujícími faktory a na jejich základě navrhnout zásady budoucího uspořádání v území. Je nutné stanovit zastavěné území jednotlivých sídel.

Hlavními změnami oproti koncepci navržené v původním územním plánu obce jsou zejména nové záměry zastavitelných ploch a s tím spojená nová dopravní a technická infrastruktura sídla.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na plochy bydlení, které jsou dány především kvalitou životního prostředí. Proto návrh ÚP umožňuje především rozvoj ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných.

S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení a pro nové pracovní příležitosti.

Díky ojedinělým hodnotám přírodním a krajinářským, spolu s historickými, kulturními, urbanistickými a architektonickými hodnotami, turistickým a cykloturistickým trasám, je obec Zvíkovské Podhradí významným střediskem pro celoroční rodinnou rekreaci.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Zvíkovské Podhradí. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území.

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1.3.2020 dle § 58 stavebního zákona.

Zastavěná území v katastrálním území Zvíkovské Podhradí:

- obec Zvíkovské Podhradí
- hrad Zvíkov
- technické stavby a samoty

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A OCHRANY HODNOT

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je nutné u stávajících i navrhovaných ploch zástavby zachovat současný krajinný i vesnický ráz, nepřipustit porušení výškového horizontu nevýznamným objektem, nebo narušení rázu sídel nevhodnými objekty. Mezi tyto hodnoty patří historická zástavba sídel řešeného území.

Územní plán chrání historickou zástavbu sídel, urbanistickou strukturu a architektonický ráz zástavby obce, kulturní krajinu a dochovaný krajinný ráz, ale i památky místního významu, které nejsou zapsány

v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území včetně jejich okolí (např. Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.)

Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby sídel Zvíkovské Podhradí dané především charakterem zástavby historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou – typologie staveb, půdorysné uspořádáním staveb, členitostí a různorodostí zástavby včetně tvarového řešení objektů (sedlové střechy, průčelí domů). Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb místních obyvatel, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky. Z tohoto důvodu podporuje ÚP možnost rozvoje sportovních a turistických aktivit.

Nemovitě kulturní památky

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území, které jsou územním plánem zachovány a respektovány.

Území s archeologickými nálezy

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §21-24 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat podle tohoto zákona.

V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat v souladu s touto legislativou

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

Region lidové architektury

Územní plán respektuje region lidové architektury – Písecko Čimelicko. Z důvodu zajištění návazností na sousední obec Varvažov byl region lidové architektury zpřesněn. Současně byl region lidové architektury zpřesněn tak, aby vedená hranice nedělila stávající objekt na část, která jsou uvnitř a část které jsou vně.

Urbanisticky hodnotná část zástavby

Je vymezena z důvodu ochrany typické původní historické zástavby sídel s vesnickým charakterem budov. Tato území se vyznačují typickou zástavbou – typologie staveb, půdorysné uspořádáním staveb (vpředu obytné, vzadu hospodářské stavení) a tvaroslovím budov (sedlové střechy, průčelí domů).

Hrad, pivovar a vyhlídka.

Jedná se o původní zástavbu sídla podél silnice II. třídy (II/138) linoucí se k hradu Zvíkov. Původní vesnické statky s hospodářskými částmi se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice, které jsou propojeny zdí s vraty. Statky mají předzahrádky, rozlehlý dvůr, který bývá vzadu uzavřen stodolou. Budovy byly zděné, vápnem omítnuté, střechy polovalbové či sedlové. Výplňové prvky byly dřevěné, truhlářsky opracované.



PŘÍRODNÍ HODNOTY

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty patří beze sporu přírodní rezervace NATURA2000 – Ptačí oblast Údolí Otavy a Vltavy.

Mezi přírodní hodnoty se řadí i všechny významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, rybníky, jezera a údolní nivy, lesní plochy).

Krajina řešeného území má vedle přírodních hodnot velice malebný ráz a tím i vysoce estetickou hodnotu.

Je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, který bude současně plnit funkci protierozních opatření i funkci krajinně estetickou. Další ochrana a rozvoj přírodních hodnot je zaměřena na nivy představované prostorem kolem vodních toků, PUPFL a prostupnost krajiny.

Ochrana je navržena formou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, protierozních opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky, vodní plochy a vodoteče s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. Podél vodních toků je podporována doprovodná zeleň. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

Stávající účelové komunikace jsou respektovány. Obecně je připuštěno pro zajištění dostupnosti jednotlivých pozemků popř. pro zajištění průchodnosti krajiny řešit v nezastavěném území účelové komunikace.

- Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V lokalitách ÚSES je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby v nezastavěném území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou nastaveny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Jsou povolovány pouze takové změny využití ploch biocenter a biokoridorů, které nesníží současný stupeň ekologické stability daného území, tzn. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability. Podmínky pro využití zajišťují průchodnost biokoridorů, jsou povolovány stavby dopravní a technické infrastruktury, přičemž protnutí bude co nejkratší a pokud možno kolmo k ose biokoridoru. Funkčnost prvků a jejich charakter zůstane zachován a nebude narušena jejich kontinuita.

- Významné krajinné prvky (dále jen „VKP“)

Dělí se na VKP ze zákona, tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Řešení ÚP Zvíkovské Podhradí respektuje a rozvíjí ostatní civilizační hodnoty území spočívající především v jeho vybavení veřejnou infrastrukturou, v možnostech pracovního uplatnění, v dopravní dostupnosti zastavěného území i zastavitelných ploch a v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům, rekreaci apod.

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Jsou navrženy plochy a koridory pro zajištění technické infrastruktury. Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou ochranná pásma veškerých stávajících a nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace).

Pro všechny hodnoty území byla stanovena speciální ochrana specifikována v kapitole *b) vymezení urbanistických, architektonických, přírodních a kulturních hodnot a stanovení podmínek jejich ochrany ve výrokové textové části ÚP.*

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích

činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umísťování přívěsů a maringotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES, zalesňování, zřizování vodních ploch, zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolem pro turisty. V územním plánu není umožněno na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výrokové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřeby této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřipustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky a ohrazení, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřipustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřipustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umísťováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci.

Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřipustná.

V nezastavěném území je nepřipustné umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, výrobou a skladováním apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.

Plochy vodní a vodohospodářské

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a vodohospodářských zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám (jako např. stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vodní plochy jsou územním plánem stabilizovány a jejich případná realizace je umožněna na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umísťování karavanů maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy lesní

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí se nachází rozsáhlé lesní celky. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy smíšené nezastavěného území

Vymezené jsou jednak na základě katastrálních map jako plochy ostatní, dále se jedná o plochy kombinující travní porosty s keřovým a stromovým patrem. Jedná se o plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, remízy. Dále plochy rozptýlené krajinné zeleně mimo zastavěné území, plochy nelesních pozemků doplňující krajinný rámeček. Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu. Dále jsou povolovány vybrané stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou činnost, pro myslivost a ochranu přírody. Stejně jako u ostatních ploch nezastavěného území je povolováno zalesňování, zřizování vodních ploch, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Je přípustná dopravní a technická infrastruktura, tím je myšlena většinou realizace místních a účelových komunikací a úpravy parametrů silnic II. třídy. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků, podmínka je uvedena výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch smíšených nezastavěného území. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž dané plochy jsou často útočištěm pro řadu druhů v krajině. Jejich zornění by vedlo k značnému ochuzení biodiverzity, včetně druhů chráněných a ohrožených.

Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Územní systém ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze tato společenstva označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině

zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory a interakční prvky.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob využití území a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozlišení ploch podle zastavitelnosti

Zastavěné území - územním plánem Zvíkovské Podhradí je vymezené jako stabilizovaná součást zastavěného území (soubor převážně zastavěných pozemků), které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy - plochy navržené v ÚP Zvíkovské Podhradí ke změně využití území vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území - je souhrn pozemků, které nejsou ÚP Zvíkovské Podhradí zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. (viz *kap. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny*).

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území:

Jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel (způsob) využití stavebního pozemku.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

Intenzita využití stavebního pozemku

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují).

Velikost stavebních pozemků

Jedná se o minimální výměru vymezeného stavebního pozemku pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura

sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území. Oddělením pozemků musí vždy zůstat min. 800 m² stabilizovaných ploch. U oddělení pozemku např. pro stavbu komunikace, veřejných prostranství apod. se tato podmínka nepoužije.

Procento zeleně

Jedná se o minimální výměru nezastavitelné části pozemku, na které bude realizována zezeň (veřejná nebo soukromá). K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zezeň, zejména pro plochy výroby a skladování a zemědělské areály.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby a skladování je z důvodu jednoznačnosti uvedena maximální výška v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

Podmínky prostorového uspořádání:

Prostorové uspořádání vychází z charakteristiky, prostorových vlastností, míry stability, polohou a vazbami jednotlivých sídelektrické. Cílem podmínek prostorového uspořádání je chránit kladně hodnocené vlastnosti řešeného území a zapojit tak charakter budoucí výstavby do historických vazeb zastavěného území i do krajinného rámce. Zpřísněné prostorové regulativy jsou použity v územích s vyšší mírou ochrany z důvodu zachování urbanistického charakteru obce a architektonického rázu. V těchto územích územní plán reguluje nad rámce podrobnosti územního plánu i půdorys, tvar a objem staveb, zastřešení. Tato podmínka se stanovuje z důvodu nároku na rozlohu a objem objektů.

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k regulaci tvaru střech. Navrhovaný tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové. Pro provozní budovy koupaliště (na plochách **OS**) je přípustná i realizace ploché střechy z důvodu architektonického pojetí staveb ze 70. let minulého století.

Půdorys budovy, tvar střechy je propsán v kapitole c) *urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně* z důvodu zachování venkovského charakteru obce.

ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z historického vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Zvíkovské Podhradí vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch zejména pro bydlení jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení (B)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení (s možností víceúčelového využití), umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje.

Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové.

Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu. Obytná funkce se bude v obci Zvíkovské Podhradí orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

B1 – v proluce v západní části sídla Zvíkovské Podhradí. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B2 – v proluce ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí, uvnitř zastavného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Dopravní dostupnost je zajištěna ze silnice II. třídy a z místní komunikace. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B6 – v proluce v západní části sídla Zvíkovské Podhradí, uvnitř zastavného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze silnice II. třídy a místní komunikace.

Plochy smíšené obytné (SO)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech s možným polyfunkčním využitím.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení s možností víceúčelového využití, umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro smíšené obytné vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje.

Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové.

Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převís nabídky zastavitelných ploch smíšeného obytného vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu. Obytná funkce se bude v obci Zvíkovské Podhradí orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

SO4 – ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí, navazuje na zastavěné území. Plocha souvisí s plochami VP3 a VP5. Plocha slouží k rozvoji obce. Část lokality bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení podrobnější koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou

infrastrukturu a zástavbu. Územní studie dále prověří a stanoví etapizaci výstavby z důvodu stanovení koncepce rozvoje území a zachování ucelené urbanistické struktury.

Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Většina plochy je převzata z původní ÚPD.

Plocha je v severní části dále rozšířena o plochu **ZZ12**. Plochy jsou vymezeny jako plochy zahrady a sady (**ZZ**) z důvodu umístění oplocení stávajících pozemků, zpevněných ploch, technické infrastruktury a přípojek TI. Dále je plocha vymezena jako soukromá zeleň z důvodu zabránění umístění jakýchkoliv staveb vyjma přípustných pro danou lokalitu.

Po veřejném projednání:

Dále je zapotřebí podotknout, že obec Zvíkovské Podhradí je značně limitována v možnostech svého územního rozvoje z důvodu existence ze severu národní kulturní památky – hradu Zvíkov, ze západu bezprostřední blízkostí vodní nádrže Orlík s množstvím lesních komplexů navazujících bezprostředně na sídlo a v neposlední řadě silnicí II. třídy s ochranným pásmem limitující jižní část obce. Z toho důvodu je zřejmé, že jediný možný územní rozvoj obce je pouze východním či v omezené míře jižním směrem.

S ohledem na uvedené skutečnosti jsou rozvojové plochy v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí ponechány, byť oproti původnímu návrhu pro společné jednání prošla plocha významnou redukcí. V návrhu pro společné jednání byla plocha SO4 vymezená v rozsahu 11,23 ha. Návrh pro veřejné projednání plochu SO4 řešil a významným způsobem zmenšil. Rozsah plochy SO4 pro veřejné projednání je cca 8,03 ha. Návrh ÚP pro veřejné projednání tedy **vypustil více než 3,20 ha zastavitelných ploch**.

Úprava návrhu měla dopad i na plochy veřejných prostranstvích (VP3 a VP5).

Návrhem ÚP jsou respektovány veškeré limity. Plocha pro smíšené obytné je navržena ve značné vzdálenosti od kraje lesa, v tomto „zbylém“ prostoru je vymezeno veřejné prostranství VP5. Z toho důvodu je plocha pro zástavbu výrazně zmenšena z východní strany. Jedná se o plochu, která je dále zemědělsky neobhospodařovatelná, neboť šířka a blízkost hranice lesa zabírají jejímu zemědělskému využívání.

Z hlediska návrhu územního plánu se jedná o velmi důležitou rozvojovou plochu pro obec Zvíkovské Podhradí, neboť má přímou vazbu na současně zastavěné území. Tato plocha koncepčně umožňuje územní rozvoj. Oproti ostatním zastavitelným plochám (B1, B2, B6), které tvoří pouze doplňkové plochy určené k zástavbě a nemají významný dopad na případný územní rozvoj obce. Vymezení zastavitelné plochy SO4 má významný potenciál. Tento potenciál je zcela zřejmý v možnosti řešení správného území jako celek. Také z tohoto důvodu je plocha podmíněna zpracováním územní studie.

Zařazením plochy do způsobu využití smíšené obytné bude mít do budoucna velký přínos, neboť oproti stanoveným podmínkám ploch bydlení umožňuje zřizování i částečné občanské vybavenosti. Plocha se nachází ve velmi atraktivní lokalitě ve vztahu k národní kulturní památce – hradu Zvíkov. Rozvoj bydlení a částečné občanské vybavenosti má potenciál pro zvýšení turismu v obci a příchod nových trvalých obyvatel.

Druhá koncepční plocha pro Zvíkovské Podhradí se nachází jižně za silnicí II. třídy, jedná se o zastavitelnou plochu SO10. K vymezení dvou koncepčních ploch bylo přistoupeno z důvodu významného rozvoje obce. Obec Zvíkovské Podhradí vymezuje dostatek ploch pro smíšenou obytnou, avšak dopředu nelze přesně určit podrobnější limity vznikající zejména mezilidskými a majetkovými vztahy. Právě sousedské a majetkové vztahy hrají významnou a nedílnou roli v dalším územním rozvoji obce. Územní plán není nástrojem pro řešení majetkových vztahů, ale stanovuje komplexní koncepci obce. Právě z důvodu podrobnějšího řešení je stanovena podmínka pořízení územní studie, která se problematikou mezilidských vztahů může zabývat.

Z důvodu, že nejsou známy majetkové vztahy v území a případné řešení složitých majetkových vztahů se jeví časově náročné, je územním plánem vymezeno více rozvojových ploch. Právě pro případ, aby nedošlo k zamezení a zastavění územního rozvoje obce. Stagnování a zakonzervování územního rozvoje by mělo negativní dopad na veřejný zájem obce Zvíkovské Podhradí. Zahrnutí obou lokalit do zastavitelných ploch povede k územnímu rozvoji obce a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro obec Zvíkovské Podhradí. Z toho důvodu je velmi žádoucí, aby plochy SO4 a SO10 byly zahrnuty do zastavitelných ploch.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

Řešení ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce.

SO10 – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí, navazuje na zastavěné území. Plocha souvisí s plochami DI8, VP9 a VP11. Plocha slouží k rozvoji obce. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti

řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Z důvodu, že je lokalita od obce oddělena silnicí II. třídy je zde připuštěna vícepodlažní výstavba. Výšší výstavba (max. 2 NP + podkroví) nebude mít negativní dopad na obce ani na hrad Zvíkov. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Plochy veřejných prostranství (VP)

Veřejnými prostranstvími jsou všechny volné neoplocené plochy v zastavěném území a jsou přístupné každému bez omezení, tedy slouží obecnému užívání.

Nedílnou součástí obce jsou plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně, vymezené pro obsluhu území a pro oddych a setkávání obyvatel. Plochy veřejného prostranství zahrnují zpravidla pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství např.: travnaté ostrůvky, proluky či aleje v zastavěném území sídel, zpevněné a nezpevněné místní komunikace v sídlech, apod. a další související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejného prostranství např.: drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.

Koncepce veřejných prostranství v řešeném území zůstane zachována. Pro rozvoj kvality života v obci Zvíkovské Podhradí je nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot. Veřejná prostranství jsou chráněna pasivními opatřeními ve formě podmínek pro umísťování staveb a podmínek prostorového uspořádání, které zabraňují nežádoucímu zastavění veřejných prostranství, a které regulují okolní zástavbu.

Ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství je umožněno doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí. Při výsadbě je důležité preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP nově vymezeny jak pro místní komunikace a parkoviště, které jsou navrženy z důvodu obsluhy uvažované výstavby především na lokalitách pro plochy bydlení. Dále pak jsou vyhrazeny pro zeleň přírodního charakteru a pro veřejnou zeleň, která komponuje obraz řešeného území nebo plní funkci zeleně ochranné.

VP3 – navazuje na zastavěné území ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou SO4. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Výhodou rozšíření veřejného prostranství je i vytvoření izolačního pásu zeleně. Plocha je vhodná i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

VP5 – ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou SO4. Plocha sloužící zejména k oddělení zástavby od volné krajiny a od lesních porostů. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Plocha je vhodná i z důvodu umístění dopravní a technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

VP9 – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou DI8 a SO10. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území a vytvoření izolačního pásu zeleně od silnice II. třídy. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Plocha je vhodná i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

VP11 – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Navazuje na zastavěné území. Sousedí s plochou SO10. Plocha sloužící zejména k oddělení zástavby od volné krajiny a od lesních porostů. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Plocha je vhodná i z důvodu umístění dopravní a technické infrastruktury.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Komunikační kostru správního území tvoří silnice II. třídy, síť místních a účelových komunikací.

Hromadná doprava osob je zajištěna autobusy. V současné době představuje autobusová doprava relativně dobré možnosti dopravního spojení. Obtížnější je situace ve dnech pracovního volna a pracovního klidu.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím prochází silnice II. třídy:

- II/138 – Oslov – hrad Zvíkov

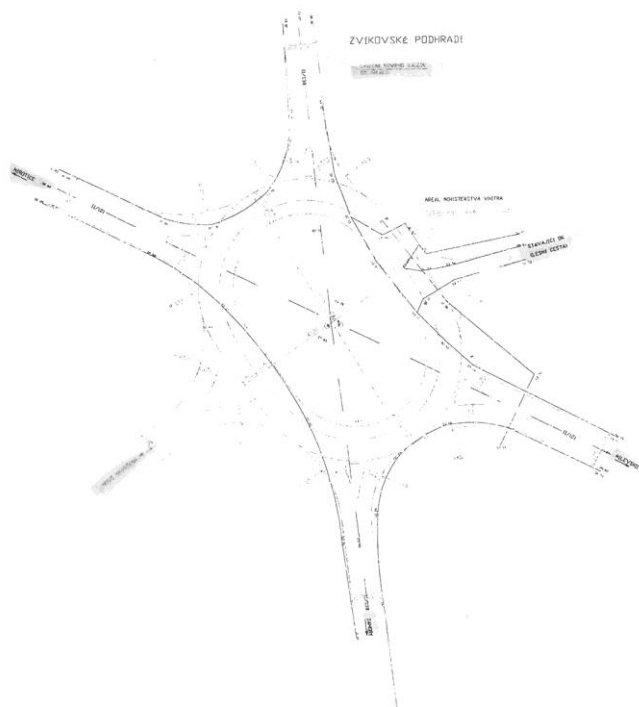
- II/121 – Varvažov – Kučeř

Dopravní návrh považuje stávající trasy silnice II. tříd za územně stabilizované. Intenzita dopravy na II/138 a II/121 odpovídá významu komunikace. Silnice II/121 má šířku vozovky 7,5 - 8,5 m s poměrně dobrým povrchem. Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity. Silnice II/138 má šířku vozovky 3,5 – 4,5 m s poměrně dobrým povrchem.

Stávající systém místních a účelových komunikací bude i nadále využíván. Vznik nových komunikací je přípustný i v plochách nezastavěného území. Vybudování odpovídajících komunikací a rozšíření veřejného prostranství dle předepsaných parametrů musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách – v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. 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, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

DI7 a DI8 – plochy v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Plocha je navržena tak, aby bylo možné v budoucnu upravit průsečnou křižovatku nebo vytvořit křižovatku okružní. Plochy byly vymezeny dle připravované projektové dokumentace. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.



TURISTIKA A CYKLOTURISTIKA

Obec Zvíkovské Podhradí umožňuje využití pro sport a turistiku. V letních měsících se jedná hlavně o pěší a cyklistickou turistiku.

Řešeným územím prochází:

Cyklotrasa 1149: Písek - Zvíkov

Cyklotrasa 1225: Písek – Zvíkov (hrad)

Cyklotrasa 31

Cyklotrasa 7

Zelená turistická trasa: na hrad Zvíkov přes centrální část sídla Zvíkovské Podhradí, dále je možné navázat na okruh NS Partyzánské v k.ú. Oslov.

Modrá turistická trasa: na hrad Zvíkov přes východní část sídla Zvíkovské Podhradí, dále je možné navázat okruh v k.ú. Oslov.

Pěší trasy je nutno zachovat. Všechna pěší propojení v sídle a krajině je nutno nadále nechat průchodná, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení jednotlivých částí sídla a zároveň zajišťují bezpečnost chodců. Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

Ve výpočtu je použito hodnot dopravního zatížení z celostátního sčítání dopravy přepočtených k roku 2030 za použití růstových koeficientů ŘSD ČR.

Číslo	Úsek	Isofona LAEQ (m)		Isofona LAEQ (m)	
		pohltivý terén (dB)		odrazivý terén (dB)	
		50	60	50	60
II/138	2-1820 - extravilán	52,5	15,5	146	17,5
II/121	2-1740 - extravilán	114	29,5	263	38

U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnice II. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnice vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnic II. třídy 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.

VODNÍ DOPRAVA

Řešené území je velmi atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené vodní trasy na řece Vltavě a Otavě. Z důvodu zajištění fungování lodní dopravy jsou vymezeny plochy pro přístaviště, kotviště, přístavní mola a další prvky související s lodní dopravou.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VÝZNAM ÚZEMÍ PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplyvá pro obec Zvíkovské Podhradí žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Správní území obce Zvíkovské Podhradí patří do povodí řeky **Otavy** (hydrologické povodí číslo 1-08-04-066) a do povodí řeky **Vltavy** (hydrologické povodí číslo 1-07-05-026). Obec leží na břehu řeky Otavy v blízkosti soutoku s řekou Vltavou. Dominantním vodohospodářským prvkem je i nádrž **Orlík**. Průchody velkých vod problémy nepůsobí.

Po jižní straně obce jsou umístěny 3 rybníky – **Hořejší, Prostřední a Dolejší**.

Stávající vodní plochy, vodní toky, vodoteče v území jsou stabilizovány a budou zachovány. 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 záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m². Na plochách smíšeného nezastavěného území (SN), které nepřiléhají k vodní nádrži Orlík lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m², pro přilehlé plochy SN k vodní nádrži Orlík omezení neplatí. V zastavěném území lze zřizovat vodní plochy do velikosti 200 m². Jejich výstavba je vhodná z důvodu doplňování zásob podzemních vod, neboť celé území patří mezi významné zdrojové oblasti pro zásobení vodou. Vybudování nových vodních ploch (rybníků) či obnova původních, vyjma přípustných, není možná, neboť se jedná o významný prvek v krajině a z toho důvodu je nezbytné konkrétní záměr individuálně posoudit.

Podél významných vodních toků řeky Otavy a Vltavy bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany z důvodu zajištění provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Z důvodu zabránění nepřístupnosti břehových hran v manipulačním prostoru není připuštěno umisťovat stavby.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec Zvíkovské Podhradí má vybudovaný veřejný vodovod, na který je napojena převážná část zástavby v obci Zvíkovské Podhradí. Zdrojem vody jsou 4 podzemní vrty situované výhodně od obce k řece Vltavě. Odtud je voda čerpána přes úpravnu vody s výkonem 1,2 l/s (provzdušnění, filtrace na pískových rychlofiltrech) do zemního vodjemu. Okolo vodních zdrojů jsou vyhlášena ochranná pásma.

Samostatné zdroje (dva vrty) má i hotel Zvíkov. Zdrojem vody pro koupaliště je řeka Otava vč. vlastní úpravny vody.

Zásobování obce Zvíkovské Podhradí pitnou vodou vyhovuje i do budoucna a proto zůstane zachováno.

Rozvody vody v obci Zvíkovské Podhradí zůstávají zachovány a budou napojeny doposud nenapojené objekty a nová zástavba (zastavitelné plochy). Nový vodovodní řad je řešen zokruhováním sítě.

Samotná výstavba jednotlivých objektů je podmíněna vybudováním vodohospodářské infrastruktury. Maximální počet navržených objektů v jedné lokalitě, které lze zásobovat pitnou vodou individuálně bez vybudování veřejného vodovodu, je 4. Individuální řešení zásobování pitnou vodou je z důvodu eliminace ekonomicky nákladného řešení. Vybudování celého vodovodního řadu pro 1 objekt může znemožnit, ztížit samotnou realizaci objektu. Není připuštěno větší množství individuálních řešení zásobování pitnou vodou z důvodů vzájemného ovlivnění jednotlivých studen.

Nové vodovodní řady budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

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

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou.

Zdrojem požární vody pro:

- řeka Otava, Vltava
- rybníky
- vodovod

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Obec **Zvíkovské Podhradí** má vybudovanou gravitační kanalizační síť částečně jednotnou, částečně oddílnou (dešťová a splašková kanalizace) s přečerpáváním ze severní části sídla.

V severní obce je realizována ČOV. V jihozápadní části obce u otavského mostu je realizována centrální ČOV.

Na kanalizaci je napojena téměř celá zástavba mimo Pivovarského Dvoru a hotelu Zvíkov (mají vlastní ČOV). Odpadní vody směrem k hradu Zvíkov jsou likvidovány individuálně. (hrad má vlastní ČOV, parkoviště jímku na vyvážení).

Hlavními odpadními vodami jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti, které jsou odváděny přes výše uvedenou kanalizaci.

Nově navrhovaná zástavba (zastavitelné plochy) a doposud neodkanalizované objekty budou na tuto kanalizační síť napojeny. S ohledem na morfolgii terénu bude nutné některé odpadní vody přečerpávat.

Samotná výstavba jednotlivých objektů je podmíněna vybudováním vodohospodářské infrastruktury (zejména kanalizačních stok). Maximální počet navržených objektů v jedné lokalitě, které lze odkanalizovat bez vybudování veřejné kanalizace a napojení na centrální ČOV, je 4. Individuální řešení odkanalizovat bez vybudování veřejné kanalizace a napojení na centrální ČOV je z důvodu eliminace ekonomicky nákladného řešení. Vybudování celého vodovodního řadu pro 1 objekt může znemožnit, ztížit samotnou realizaci objektu.

Nové kanalizační řady budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

ÚP navrhuje oddělit meliorační vody od vod splaškových a to tak, že stávající zatrubněné části melioračních svodnic budou použity pouze pro převedení melioračních a přívalových vod přes území obce.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence lze v obci využívat vodní plochy a vodoteče. Jednotná kanalizace bude využívána pouze v minimální možné míře. Důvodem je již nenapojovat dešťové vody do stávající jednotné kanalizace a tím i ČOV.

Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území.

Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních.

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

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

Zásobování elektrickou energií

V řešeném území se nachází 6 trafostanic napájených ze sítě VN 22 kV. Trafostanice jsou napojeny odbočkami volného vedení 22 kV. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Eventuální přeložky elektrického vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON – viz ochranná pásma.

Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Zásobování plynem

Správní území obce Zvíkovské Podhradí není plynofikováno. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje.

Zásobování teplem

Tepelné zdroje budou v individuálním provedení z důvodů, že výběr zdroje energie nelze územním plánem předepsat. 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. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

V území lze využít alternativní zdroje energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů na střechách objektů za splnění podmínek, že se zásadně nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech. Splnění podmínky je zásadní z důvodu ochrany kulturních hodnot a památkově chráněných objektů.

Telekomunikace a radiokomunikace

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

KÓD	ÚČEL A ZDŮVODNĚNÍ
D1	Návrh dopravní křižovatky (Plocha DI7) Bez zabezpečení ploch pro výstavbu by nebylo možné zabezpečit požadované vybudování silniční křižovatky. Stavba veřejné dopravní infrastruktury podporuje územní rozvoj.
D2	Návrh dopravní křižovatky (Plocha DI8) Bez zabezpečení ploch pro výstavbu by nebylo možné zabezpečit požadované vybudování silniční křižovatky. Stavba veřejné dopravní infrastruktury podporuje územní rozvoj.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování, technické infrastruktury.

Řešení je v souladu s plánem odpadového hospodářství Jihočeského kraje.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

V řešeném území se nenachází žádné objekty ani zařízení vojenských objektů. Návrh ÚP je řešen v souladu s požadavky právních předpisů, zejména dle § 20, písm. a) až i) vyhlášky č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva včetně řešení zásobování požární vodou.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **zájmové území Ministerstva obrany – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- 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),

Celé správní území je situováno v leteckém koridoru LK TRA 77 Milevsko od 1000 ft., který je nutné respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je

nezbytné respektovat tyto podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- **zóny havarijního plánování.**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty vzniklých při mimořádné události. Je možno počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech jako např. obecní úřad.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce.**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace.**

Bude řešeno dle Krizového plánu kraje a Krizového plánu příslušné obce s rozšířenou působností. Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.**

Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov – staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

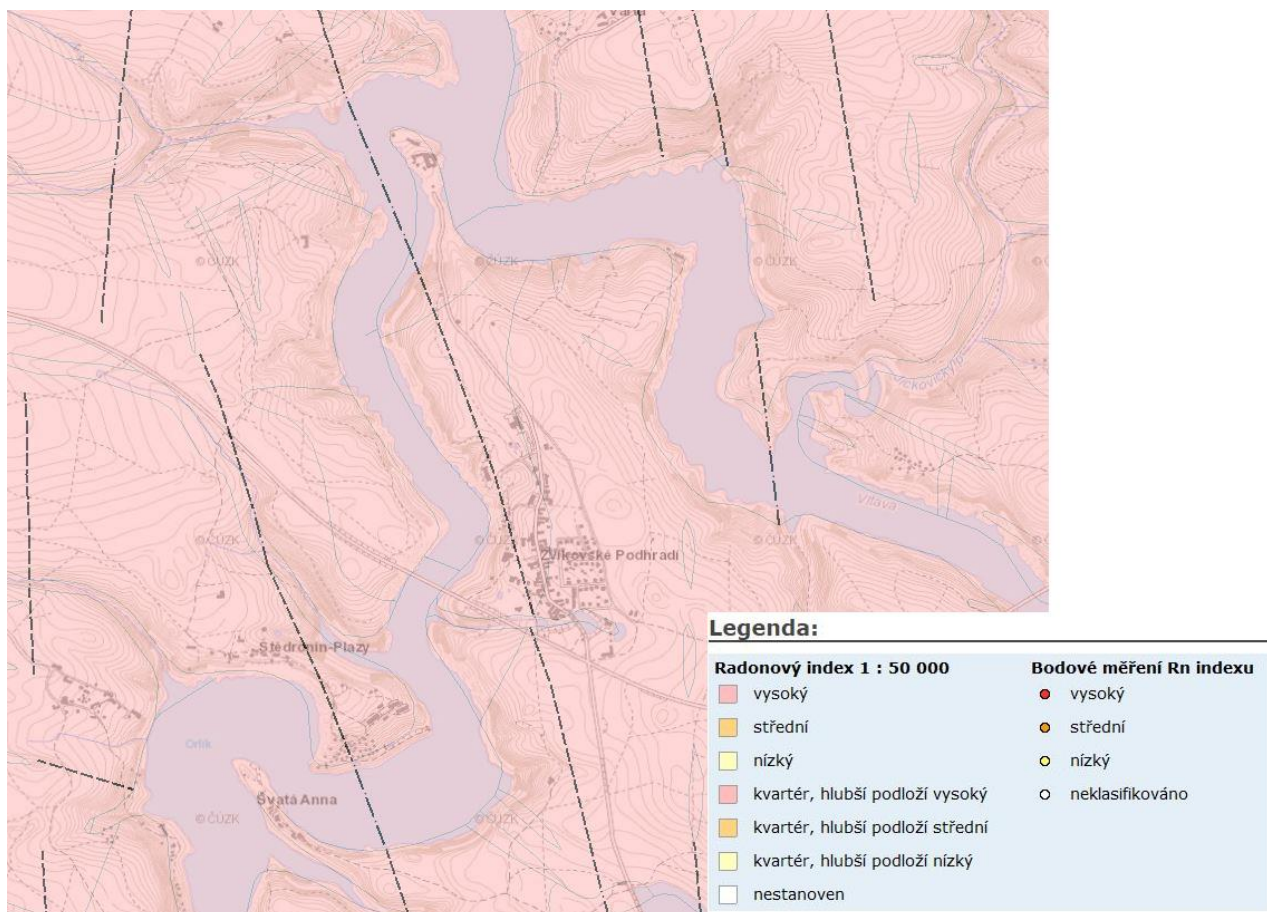
- **zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.**

Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- **zásobování požární vodou je zajištěno řekami Otava, Vltava, rybníky a vodovodem.**

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V řešeném území je zastoupena vysoká kategorie radonového indexu geologického podloží (viz. *Mapa radonového rizika*).



Mapa radonového rizika z geologického podloží byla vložena na základě výsledků Radonového programu České republiky. Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty).

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona č.263/2016 Sb. „o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení“ (atomový zákon).

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Řešeným územím prochází silnice II. tříd. Ochranné pásmo silnice II. tříd činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se splněním hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÉ DOPRAVY

Celé správní území je situováno v leteckém koridoru LK TRA 77 Milevsko od 1000 ft., který je nutné respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat tyto podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Zvíkovské Podhradí zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků, je nutný souhlas místně příslušného orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle §48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

Pro zastavitelné plochy vymezené ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesních pozemků musí být stavby hlavní v odstupové vzdálenosti nejméně 25 m od hranice lesních pozemků.

S ohledem na skutečnost, že západní část obce významně zasahuje do vzdálenosti 50 m od kraje lesa, je podmínka stanovena pro nové objekty v zastavitelných plochách.

HRANICE ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy řeky Otavy a Vltavy aktivní zóna a hranice záplavy Q_{100} , hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Lipno I a vodním dílem Hněvkovice.

Veškeré nové stavby v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. V aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází vzdušná vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1 kV do 35 kV, včetně vodiče bez izolace	7 m.
U napětí od 1 kV do 35 kV, včetně vodiče s izolací základní	2 m.
U napětí od 1 kV do 35 kV, včetně závěsné kabelektrické vedení	1 m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optický telekomunikační kabel, radioreléové trasy a elektronické komunikační zařízení.

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č. 151/2000 Sb., § 92. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce,
- zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení,
- vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu.

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE

Řešené území zasahuje do ochranných pásem vodního zdroje I. a II. stupně. Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 254/20014 Sb. (o vodách).

Ochranné pásmo I. stupně má zajišťovat přímou ochranu vodního zdroje v bezprostředním okolí jímacího nebo odběrného zařízení.

Ochranné pásmo II. stupně může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrologického rajonu. V rozhodnutí o zřízení nebo o změně ochranného pásma vodního zdroje vodoprávní úřad po projednání s dotčenými orgány státní správy stanoví, které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provést, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících.

OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí § 23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy

se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona 26) tímto nejsou dotčena. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

NATURA 2000 – PTAČÍ OBLAST

V řešeném území se nachází následující ptačí oblast:

- Údolí Otavy a Vltavy

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází prvky ÚSES nadregionální, lokální úrovně a interakční prvky. Bližší popis je uveden v tabulkové části, umístění zobrazuje grafická část.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §21-24 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat podle tohoto zákona.

V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat v souladu s touto legislativou

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

V řešeném území se nachází několik území s archeologickými nálezy:

Poř. č. SAS	Název UAN	Popis	Kategorie UAN
22-23-13/3	Zvíkov	Ostrožna na soutoku Otavy s Vltavou	I
22-23-19/3	390 m J od kaple ve vsi	Jižně od obce	I
22-23-19/4	U Dětského domova	50 m východně od budovy č.p. 42	I
22-23-18/4	Svatá Anna	Ostrožna nad Otavou s osadou Svatá Anna Zasahuje i na k.ú. Oslov	I
22-23-19/1	Pole ppč.213/1 a 514/1	Ostrožna východně od Svaté Anny Zasahuje i na k.ú. Oslov	I

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území, které jsou územním plánem zachovány a respektovány.

- část sídla leží v hranicích vyhlášeného ochranného pásma nemovitým kulturním památkám:

Číslo rejstříku	Typ chráněného území	Okres	Obec	Od roku
3397	Ochranné pásmo státního hradu Zvíkov	Písek	Zvíkovské Podhradí	1977

- v řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Sídlo	Památk	Ulice, nám./umístění
17570/3-2842	Zvíkovské Podhradí	Boží muka sv. Jana Nepomuckého <i>Zděná sloupková boží muka sv. Jana</i>	Boží muka se nacházejí asi 1,5 km od obce Zvíkovské

		<i>Nepomuckého s krychlovou lucernovou nástavbou a s nikami v lucerně jsou situována asi 1,5 km od obce Zvíkovské Podhradí. Boží muka s barokními prvky jsou datována do 17. století.</i>	Podhradí, situována je v lese při cestě k hradu Zvíkov.
11761/3-2840	Zvíkovské Podhradí	hrad Zvíkov Národní kulturní památka <i>Královský hrad na skalnaté ostrožně založil pravděpodobně již král Přemysl Otakar I. v první polovině 13. století. Areál hradu tvořil nepravidelný pětikřídový palác, břitová věž a mohutná čtverhranná věž zvaná Hlízová.</i>	č.p. 1, Zvíkovské Podhradí
45485/3-2841	Zvíkovské Podhradí	Návesní kaple sv. Václava <i>Dominantní návesní kaple na obdélném půdorysu s pravoúhlým závěrem a zvonici ve vstupním průčelí byla postavena ve třetí čtvrtině 19. století. Interiér je zaklenut zrcadlovou klenbou.</i>	Návesní kaple se nachází uprostřed obce Zvíkovské Podhradí, podél centrální komunikace.
46903/3-2843	Zvíkovské Podhradí	Hradiště <i>Pravěké hradiště zaujímal strategicky umístěnou ostrožnu nad soutokem Vltavy a Otavy. Akropole byla zabrána stavbou středověkého hradu Zvíkov, dochovalo se opevnění jižního předhradí tvořené dvěma valy.</i>	Nad soutokem řeky Vltavy a Otavy.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Písek vyplývá, že Obec Zvíkovské Podhradí je v rámci hodnocení všech tří pilířů s kladným hodnocením environmentálního, sociálního a ekonomického pilíře.

Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty.

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy);
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany – prvky ÚSES včetně interakčních prvků. V nezastavěném území je umožněna výstavba vodních ploch a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit;
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány – územní plán navrhuje dostavbu stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům, výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby a návrh čistíren odpadních vod;
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy;
- v územním plánu byly při vymezování zastavitelných ploch zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy;

- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu a skladování, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem.

- za prací se bude i nadále dojíždět do okolních měst;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch a skladovacích areálů s možným zapojením i dalších podnikatelských subjektů;
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu a rekreace, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;
- územní plán předpokládá rozšíření rozvodů vody, kanalizačních řadů i elektrické sítě.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

- návrhem nových ploch pro smíšenou obytnou dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízkých hlavních centrech);
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turisticko rekreačního potenciálu řešeného území vyplývajícího z přírodního zázemí. Síť pěších i cyklistických tras přímo v řešeném území a v jeho těsné blízkosti vytváří optimální podmínky pro rozvoj aktivit spojených s trávením volného času. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení.

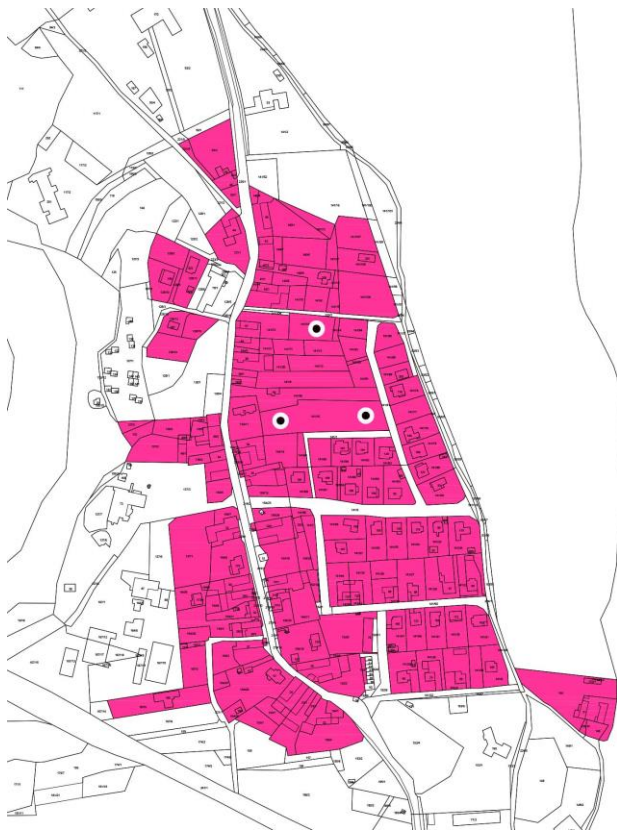
Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Možnosti stavebního využití proluk v obytné zástavbě jednotlivých katastrálních území:

- do zastavěného území lze umístit až 3 objekty.



Závěr: Do zastavěného území ve správním území obce Zvíkovské Podhradí je možno umístit 3 objekty.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Zvíkovské Podhradí bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

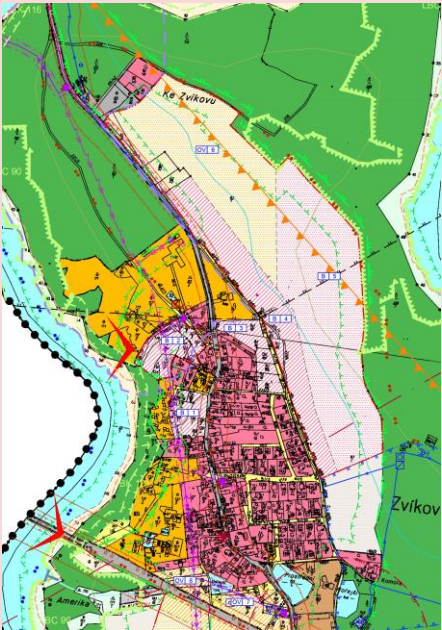
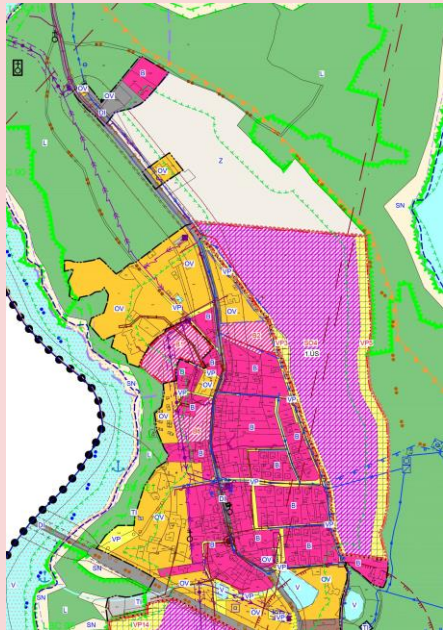
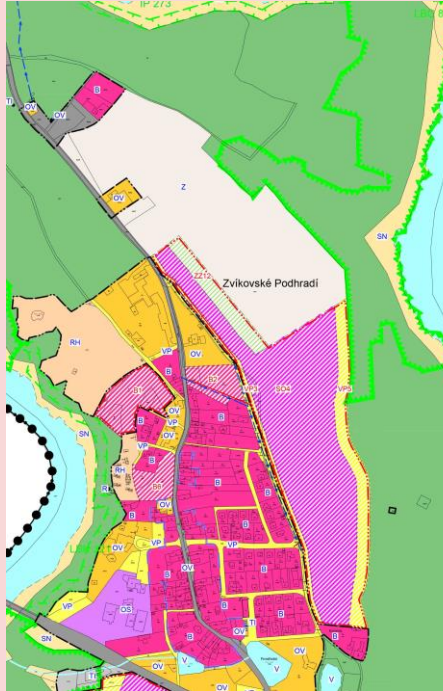
- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití
- využití proluk a enkláv v zastavěném území
- ochrana krajiny
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území

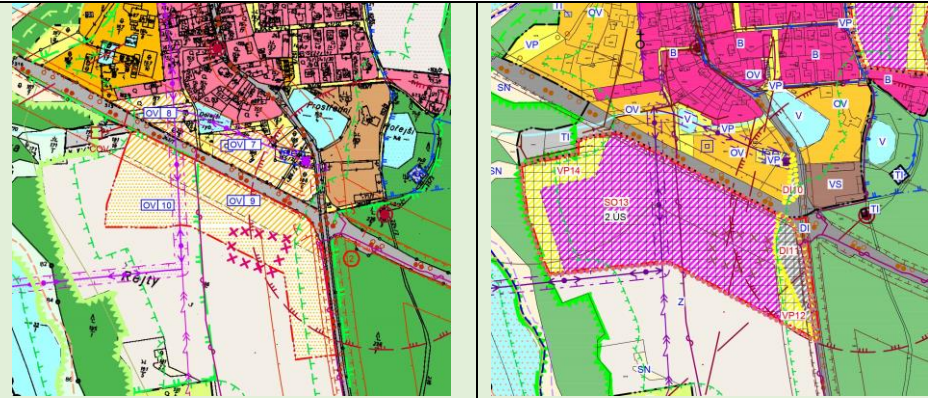
Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková

potřeba nových ploch bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

Řešení Změny ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce.

V návrhu územního plánu byly oproti schválenému zadání zredukovány popřípadně vypuštěny plochy o celkové ploše 10,18 ha.

Záměr dle zadání	Návrh územního plánu	Redukce plochy oproti zadání a původní ÚPD / již realizováno (ha)
Plocha B4, B5, OV6 	Plocha VP3, SO4, VP5, OV 	Vypuštěná etapizace (Redukce oproti původní ÚPD) 8,76
	Po společném jednání: 	Po společném jednání: Na základě stanoviska ze dne 24.03.2021, č.j. MUI/2021/11706 byla plocha opětovně redukována. 2,32
Plocha OV7, OV8	Plochy OV	Již realizováno

	1,42
Celkem redukováných ploch oproti zadání (v ha)	12,50

Závěr: Z důvodů vyhodnocování účelného využití území - návrhu zastavitelných ploch a záboru zemědělského půdního fondu byly návrhové plochy výrazně zredukovány a zmenšeny o 11,08 ha a bylo již zastavěno oproti zadání a původní ÚPD 1,42 ha. Z tohoto důvodu je potřeba navržených lokalit adekvátní k velikosti obce. ÚP přispívá k maximální efektivitě využití nových zastavitelných ploch a zajišťuje dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH

		NÁVRH V PŮVODNÍM ÚPO	NOVÉ ZÁMĚRY	CELKEM
Plochy bydlení	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	2,3	0	2,3
	– Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	0,5	0	0,5
	– Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	0,5	0	0,5
	– Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	1,4	0	1,4
	POČET OBJEKTŮ	17	0	17
	POČET OBYVATEL	43	0	43
Plochy bydlení v SO	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	11,1	1,1	12,2
	– Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	2,2	0,2	2,4
	– Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	2,2	0,2	2,4
	– Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	6,7	0,7	7,3
	POČET OBJEKTŮ	83	8	92
	POČET OBYVATEL	167	17	183
CELKEM OBYVATEL		210	17	227

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60 % pro výstavbu objektu + 20 % pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20 % pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD = cca 800 m²;
- 1 RD = 2,5 obyvatelé.
- 1 objekt v SO = 2 obyvatelé.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí bylo k 1. 1. 2021 hlášeno k trvalému pobytu 203 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 109 objektů pro cca 227 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních vztahů, a že ne všechny nové objekty budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Zvíkovské Podhradí je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20 % z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 45 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenzovních domácností ještě vzroste.

- **Snížení o 20 % z důvodu nerealizovatelnosti** (tj. cca 45 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

- **Snížení o 20 % z důvodu odpadu bytového fondu** (tj. cca 45 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

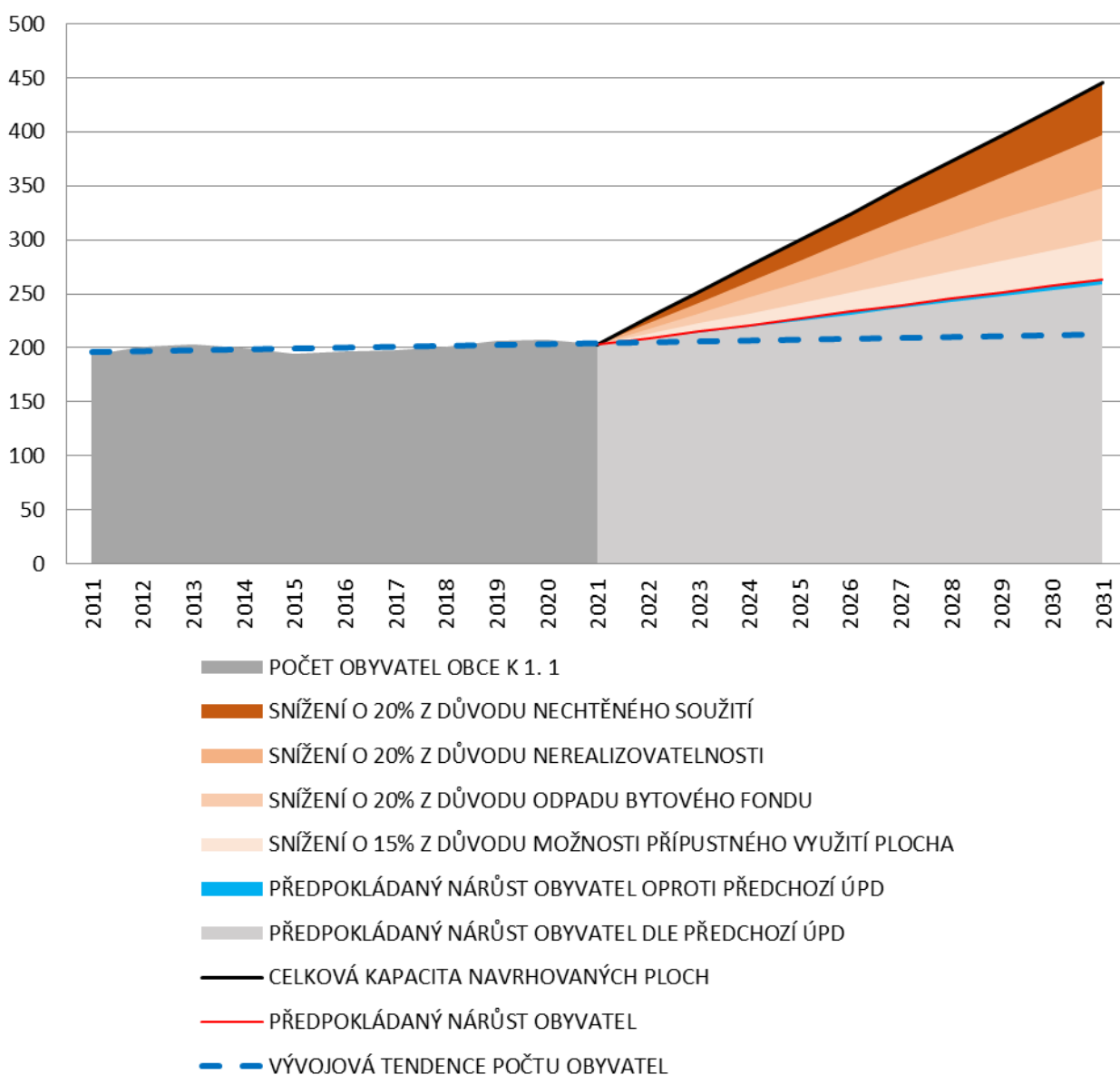
- **Snížení o 15 % z důvodu možnosti přípustného využití ploch** (tj. cca 34 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15 % z důvodu přípustného využití ploch smíšené obytné. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

Po redukcí je možný reálný nárůst o cca 57 trvale bydlících obyvatel.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující.

Graf nárůstu obyvatelstva dle demografických údajů a křivka předpokládaného nárůstu



ZDŮVODNĚNÍ:

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont, pro další dlouhodobější rozvoj obce.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující. Do územního plánu byly zapracovány plochy dle předchozího ÚPD a požadavky místních občanů a obce.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V ÚP Zvíkovské Podhradí nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy navržené územním plánem k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Zvíkovské Podhradí nejsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.32.04.

- 5 klimatický region
- 32 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 04 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

K.Ú. ZVÍKOVSKÉ PODHRADÍ

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
B – BYDLENÍ												
B1	B - Bydlení	0,96	0	0	0	0,30	0,66	-	-	-	-	-
B2	B - Bydlení	0,61	0	0	0	0,61	0	-	-	-	-	-
B6	B - Bydlení	0,51	0	0	0	0,38	0,13					
	Bydlení - celkem	2,08	0	0	0	1,29	0,79					
	Plochy B - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy B - Celkem původní zábor	2,08	0	0	0	1,29	0,79					
VP - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ												
VP3	VP - Veřejné prostranství	0,15	0	0	0	0,15	0	-	-	-	-	-
VP3	VP - Veřejné prostranství	0,63	0	0	0	0,63	0	-	-	-	-	-
VP5	VP - Veřejné prostranství	0,42	0	0	0	0,42	0	-	-	-	-	-
VP5	VP - Veřejné prostranství	1,20	0	0	0	1,20	0	-	-	-	-	-
VP9	VP - Veřejné prostranství	0,24	0	0	0	0,24	0	-	-	-	-	-
VP11	VP - Veřejné prostranství	0,71	0	0	0	0	0,71	-	-	-	-	-

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
	Veřejné prostranství - celkem	3,35	0	0	0	2,64	0,71					
	Plochy VP - Celkem nový zábor	0,57	0	0	0	0,57	0					
	Plochy VP - Celkem původní zábor	2,78	0	0	0	2,07	0,71					
SO - SMÍŠENÉ OBYTNÉ												
SO4	SO - Smíšené obytné	1,15	0	0	0	1,15	0	-	-	-	-	-
SO4	SO - Smíšené obytné	6,88	0	0	0	7,49	0,24	-	-	-	-	-
SO10	SO - Smíšené obytné	5,23	0	0	0	4,29	0,94	-	-	-	-	-
	Smíšené obytné - celkem	13,26	0	0	0	12,93	1,18					
	Plochy SO - Celkem nový zábor	1,15	0	0	0	1,15	0					
	Plochy SO - Celkem původní zábor	12,11	0	0	0	11,78	1,18					
ZZ – ZAHRADY A SADY												
ZZ12	ZZ – Zeleň – zahrady a sady	0,90	0	0	0	0,70	0,20	-	-	-	-	-
	Zeleň – zahrady a sady - celkem	0,90	0	0	0	0,70	0,20					
	Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0,90	0	0	0	0,70	0,20					
DI - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA												
DI7	DI - Dopravní infrastruktura	0,06	0	0	0	0,06	0	-	-	-	-	-

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
DI8	DI - Dopravní infrastruktura	0,44	0	0	0	0,44	0	-	-	-	-	-
	Dopravní infrastruktura - celkem	0,50	0	0	0	0,50	0					
	Plochy DI - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy DI - Celkem původní zábor	0,50	0	0	0	0,50	0					
ZÁBOR ZPF CELKEM		20,09	0	0	0	18,06	2,88					
Celkem nový zábor		1,72	0	0	0	1,72	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		18,37	0	0	0	16,34	2,88					

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

Navrhované záměry v ÚP Zvíkovské Podhradí si vyžádají celkový zábor 20,09 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 18,37 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Zvíkovské Podhradí je 1,72 ha.

Zábor nebyl proveden z důvodu, že se plocha nachází na **ostatní ploše** u těchto lokalit:

- Plocha B1 – bydlení,
- Plocha VP3 – veřejné prostranství,
- Plocha VP11 – veřejné prostranství.

ZÁBOR ZPF DLE ROZDÍLNÉHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ V CELÉM ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
B – BYDLENÍ						
Bydlení - celkem	2,08	0	0	0	1,29	0,79
Plochy B - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy B - Celkem původní zábor	2,08	0	0	0	1,29	0,79
VP - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ						
Veřejné prostranství - celkem	3,35	0	0	0	2,64	0,71
Plochy VP - Celkem nový zábor	0,57	0	0	0	0,57	0
Plochy VP - Celkem původní zábor	2,78	0	0	0	2,07	0,71
SO - SMÍŠENÉ OBYTNÉ						
Smíšené obytné - celkem	13,26	0	0	0	12,93	1,18
Plochy SO - Celkem nový zábor	1,15	0	0	0	1,15	0
Plochy SO - Celkem původní zábor	12,96	0	0	0	11,78	1,18
ZZ – ZELEŇ - ZAHRADY A SADY						
Zeleň – zahrady a sady - celkem	0,90	0	0	0	0,70	0,20
Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0,90	0	0	0	0,70	0,20
DI - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA						
Dopravní infrastruktura - celkem	0,50	0	0	0	0,50	0
Plochy DI - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0
Plochy DI - Celkem původní zábor	0,50	0	0	0	0,50	0
ZÁBOR CELKEM	20,09	0	0	0	18,06	2,88
Celkem nový zábor	1,72	0	0	0	1,72	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	18,37	0	0	0	16,34	2,88

PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY V ÚP ZVÍKOVSKÉ PODHRADÍ

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	100	0	0	0	89,90	14,34
<i>Celkem nový zábor</i>	<i>8,56</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>8,56</i>	<i>0</i>
<i>Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD</i>	<i>91,44</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>81,33</i>	<i>14,34</i>

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Počet obyvatel je v řešeném území cca konstantní. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Celkově lze konstatovat, že správní území obce Zvíkovské Podhradí díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platné ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce Zvíkovské Podhradí. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Územní plán Zvíkovské Podhradí respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 13 odst. 1 a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

V návrhu územního plánu bylo oproti původní ÚPD vypuštěny plochy o celkové ploše 12,04 ha. Z toho byly již zastavěny plochy o celkové výměře 1,42 ha, zbylé plochy (10,62 ha) byly z návrhu ÚP vypuštěny. Návrh územního plánu přebírá téměř 90,22 % původních návrhových ploch z předchozích ÚPD. Zbylé plochy se odklánějí od původních záměrů z důvodu zachování kompaktnosti obce a zabránění přílišnému rozšiřování obce do volné krajiny, směrem k hradu Zvíkov.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

V návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

B1 – v proluce v západní části sídla Zvíkovské Podhradí. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Plocha je zařazena z části do IV. a V. třídy ochrany, které představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B2 – v proluce ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí, uvnitř zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Dopravní dostupnost je zajištěna ze silnice II. třídy a z místní komunikace.

Plocha se nachází uvnitř zastavěného území, z toho důvodu se zábor neprovádí.

VP3 – navazuje na zastavěné území ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou SO4. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze sousedícího území. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území.

Výhodou rozšíření veřejného prostranství je i vytvoření izolačního pásu zeleně. Plocha je vhodná i z důvodu umístění technické infrastruktury.

Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plocha je převzata z původní ÚPD.

SO4 – ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí, navazuje na zastavěné území. Plocha souvisí s plochami VP3 a VP5. Plocha slouží k rozvoji obce. Část lokality bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Plocha je zařazena do IV. a V. třídě ochrany, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Většina plochy je převzata z původní ÚPD. Ze severní strany byla plocha oproti původní ÚPD výrazně zredukována, z důvodu zachování kompaktnosti obce a zabránění přílišnému rozšiřování obce do volné krajiny, směrem k hradu Zvíkov. Významnou předností takto navržené plochy, je že do budoucna umožňuje koncepční rozvoj obce s ucelenou urbanistickou strukturou.

VP5 – ve východní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou SO4. Plocha sloužící zejména k oddělení zástavby od volné krajiny a od lesních porostů. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Plocha je vhodná i z důvodu umístění dopravní a technické infrastruktury.

Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Významným důvodem vymezení této plochy je splnění zákonné povinnosti vymezit adekvátní procentuální část zeleně k navrženým zastavitelným plochám. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B6 – v proluce v západní části sídla Zvíkovské Podhradí, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze silnice II. třídy a místní komunikace.

Plocha se nachází uvnitř zastavěného území, z toho důvodu se zábor neprovádí.

D17 – plocha v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Plocha je navržena tak, aby bylo možné v budoucnu upravit průsečnou křižovatku nebo vytvořit křižovatku okružní. Plochy byly vymezeny dle připravované projektové dokumentace. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Plocha se nachází uvnitř zastavěného území, z toho důvodu se zábor neprovádí.

D18 – plocha v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Plocha je navržena tak, aby bylo možné v budoucnu upravit průsečnou křižovatku nebo vytvořit křižovatku okružní. Plochy byly vymezeny dle připravované projektové dokumentace. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plocha je převzata z původní ÚPD.

VP9 – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Sousedí s plochou D18 a SO10. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území a vytvoření izolačního pásu zeleně od silnice II. třídy. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Plocha je vhodná i z důvodu umístění technické infrastruktury.

Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plocha je převzata z původní ÚPD.

SO10 – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí, navazuje na zastavěné území. Plocha souvisí s plochami D18, VP9 a VP11. Plocha slouží k rozvoji obce. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Z důvodu, že je lokalita od obce oddělena silnicí II. třídy je zde připuštěna vícepodlažní výstavba. Výšší výstavba (max. 2 NP + podkroví) nebude mít negativní dopad na obce ani na hrad Zvíkov.

Plocha je zařazena z části do IV. a V. třídy ochrany, které představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plocha je převzata z původní ÚPD.

VP11 – v jižní části sídla Zvíkovské Podhradí. Navazuje na zastavěné území. Sousedí s plochou SO10. Plocha sloužící zejména k oddělení zástavby od volné krajiny a od lesních porostů. Lokalita bude prověřena

územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Plocha je vhodná i z důvodu umístění dopravní a technické infrastruktury.

Plocha je zařazena do V. třídy ochrany, které představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Významným důvodem vymezení této plochy je splnění zákonné povinnosti vymezit adekvátní procentuální část zeleně k navrženým zastavitelným plochám.

ZZ12 – v severní části sídla Zvíkovské Podhradí, navazuje na plochu SO4 a doplňuje vymezenou plochu, která je vhodná pro umístění hlavních staveb. Plochy jsou vymezeny jako plochy zahrady a sady (**ZZ**) z důvodu umístění oplocení stávajících pozemků, zpevněných ploch, technické infrastruktury a přípojek TI. Dále je plocha vymezena jako soukromá zeleň z důvodu zabránění umístění jakýchkoliv staveb vyjma přípustných pro danou lokalitu.

Plocha je zařazena do IV. a V. třídě ochrany, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plochy je převzata z původní ÚPD. Ze severní strany byla plocha oproti původní ÚPD výrazně zredukována, z důvodu zachování kompaktnosti obce a zabránění přílišnému rozšiřování obce do volné krajiny, směrem k hradu Zvíkov. Významnou předností takto navržené plochy, je že do budoucna umožňuje koncepční rozvoj obce s ucelenou urbanistickou strukturou.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Zvíkovské Podhradí zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků, je nutný souhlas místně příslušného orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle §48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

Pro zastavitelné plochy vymezené ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesních pozemků musí být stavby hlavní v odstupové vzdálenosti nejméně 25 m od hranice lesních pozemků.

S ohledem na skutečnost, že západní část obce významně zasahuje do vzdálenosti 50 m od kraje lesa, je podmínka stanovena pro nové objekty v zastavitelných plochách.

Záměry, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

B1, VP3, SO4, VP5, B6, DI7, DI8, VP9, SO10, VP11

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Zvíkovské Podhradí v rámci veřejného řízení

Na základě veřejného projednání návrhu územního plánu (dále jen ÚP) Zvíkovské Podhradí konaného dne 02.05.2022 pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí.

Poznámka pořizovatele: z důvodu stručnosti a přehlednosti vyhodnocení obsahuje níže uvedený text vždy zásadní význam (jádro problému) uplatněných námitek a připomínek. Úplné znění námitek a připomínek je součástí dokladové části pořízení ÚP Zvíkovské Podhradí.

A. Námitky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu dle § 52 stavebního zákona:

A.1 Námitka uplatněná dne 09.05.2022, zaevidována pod č.j. MUPI/2022/23505

- a) *Zásadně nesouhlasíme s rozsahem vymezení ploch SO4, VP3 a VP5. Nesouhlasíme ani s požadovaným způsobem využití plochy SO4. Požadujeme výraznou plošnou redukci vymezení ploch určujících pozemky k zastavění v lokalitě ležící východně od stávající zástavby sídla, pokud tedy bude potřeba jejich redukovaného vymezení vůbec prokázána. Navrhujeme stanovit etapizaci výstavby (v rámci celého územního plánu) tak, aby byly zaručeny podmínky rozvoje všech pilířů udržitelného rozvoje. Současně požadujeme změnit požadovaný způsob využití plošně redukované plochy SO4 na způsob využití „plochy bydlení“. Jako ideální alternativu k těmto návrhům (která podle našeho názoru naplňuje stavebním zákonem stanovené cíle a úkoly územního plánování neporovnatelně lépe než předložený návrh řešení), navrhujeme v rozsahu vymezení ploch SO4,*

VP3 a VP5 vymezit plochu územní rezervy pro bydlení. Tedy plochu pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba (následně) prověřit. Přitom platí, že změnit územní rezervu na plochu umožňující stanovené využití lze jen na základě změny územního plánu.

- b) Zásadně nesouhlasíme s vybranými částmi odůvodnění návrhu ÚP, kdy tyto jsou zpracovány zcela nedostatečně, účelově, obsahují místy nepřesné, rozporuplné a zavádějící informace. Případně vydaný územní plán při tomto jeho projednávaném znění odůvodnění považujeme za potencionálně nepřezkoumatelný, tudíž nezákonný. Některé části odůvodnění nejsou dokonce zpracovány vůbec, čímž se cítíme zásadně omezení na právu hájit své zájmy v procesu pořízení návrhu ÚP, jelikož vnímáme zásadní absenci informací, které zde mají být obsaženy. Předmětné odůvodnění je v některých jeho částech natolik neurčité a matoucí, že neplní svou funkci a stav je tak shodný jako by odůvodnění v uvedených částech absentovalo zcela.
- c) Územím dotčeným námitkou je území, které odpovídá vymezení ploch SO4, SO10, VP3, VP11 a VP9.
- d) Jsme přesvědčeni, že navržené vymezení zastavitelných ploch v návrhu ÚP nezohledňuje potenciál rozvoje území, nedostatečně chrání nezastavěné území a krajinu, nesleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje (požadavky vyplývající z §18 SZ)

Předložené řešení představuje de facto maximalistickou cílovou variantu rozvoje Zvíkovského Podhradí. Nezohledňuje zákonnou povinnost nejméně jednou za čtyři roky vyhodnotit uplatňování územního plánu a možnost pravidelně reagovat na změny podmínek navazující změnou územního plánu. Navržené řešení je zcela nepřiměřené.

S ohledem na uvedené skutečnosti jsme pevně přesvědčeni, že námitkou požadované a navrhované úpravy územního plánu, případně nastíněné principy úprav (pokud by byla nutná jejich modifikace), jsou legitimní, jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s příslušnou legislativou, se základními urbanistickými principy, že mají i potenciál obecné prospěšnosti.

Z uvedených důvodů předložený návrh ÚP považujeme za velmi problematický, v nesouladu s právními předpisy, nepřezkoumatelný. Jsme přesvědčeni, že vydání územního plánu v předložené podobě, resp. naplnění navržené koncepce může nevratně ohrozit kvalitu života v obci Zvíkovské Podhradí a navrhujeme proto zásadní přepracování návrhu, kdy výsledkem bude návrh, který bude udržitelný a v souladu se zájmy stávajících i budoucích obyvatel obce.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Odůvodnění:

K bodu a):

Rozsah zastavitelné plochy smíšené obytné SO4 vymezené v návrhu pro veřejné projednání vychází mimo jiné, z dohody s dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče, kde došlo k redukci a úpravě této plochy (včetně navržené plochy veřejného prostranství VP3) oproti návrhu pro společné jednání ÚP, kde bylo toto území, co se týče rozsahu, velkoryse převzato z původní platné územně plánovací ÚPO Zvíkovské Podhradí (pozn. písemný požadavek ze dne 19.5.2014 určeného zastupitele pro činnosti spojené s pořízením ÚP Zvíkovské Podhradí pro plochy bydlení zněl: „Bydlení – původní ÚP navrhuje dostatek ploch pro bytovou výstavbu – požadujeme zachovat tento návrh“.)

Tedy požadavek z řádně projednaného a následně schváleného zadání, byl pro předmětné plochy (v zadání plochy označeny B4-plocha bydlení, B5-plocha bydlení a OV6-plocha občanského vybavení) stanoven takto: „Projektant prověří možnost zahrnutí předmětných ploch do návrhu ÚP za podmínky zpřísněné regulace s řádným odůvodněním, a to zejména s ohledem na skutečnost, že tyto návrhové plochy jsou převzaty z původního schváleného územního plánu obce Zvíkovské Podhradí.“

Tedy způsob, etapizaci a podmínky využití včetně požadavku zpracování územní studie předmětných ploch dle požadavku schváleného zadání ÚP posoudil a navrhl projektant ÚP - autorizovaný architekt. Jedná se o návrh předmětných zastavitelných ploch upravovaný v průběhu

jednotlivých fází pořízení ÚP a vypracovaný na základě připomínek, stanovisek a následných dohod s dotčenými orgány územního plánování (patrně z přiložených výřezů jednotlivých fází pořízení).

K bodu b):

Jak již je zmíněno v odůvodnění vlastní námitky tak odůvodnění územního plánu se zpracovává průběžně tedy je běžnou praxí, že např. kap. a) postup pořízení a zpracování (obdobně u ostatních kapitol s poznámkou „*bude doplněno pořizovatelem*“ příp. „*bude doplněno po veřejném projednání*“) bude text doplněn pořizovatelem až do verze návrhu pro vydání ÚP, tedy až poté co jsou známy datumy a výstupy z jednotlivých etap pořizování.

Co se týká bodu d) uvádíme následující:

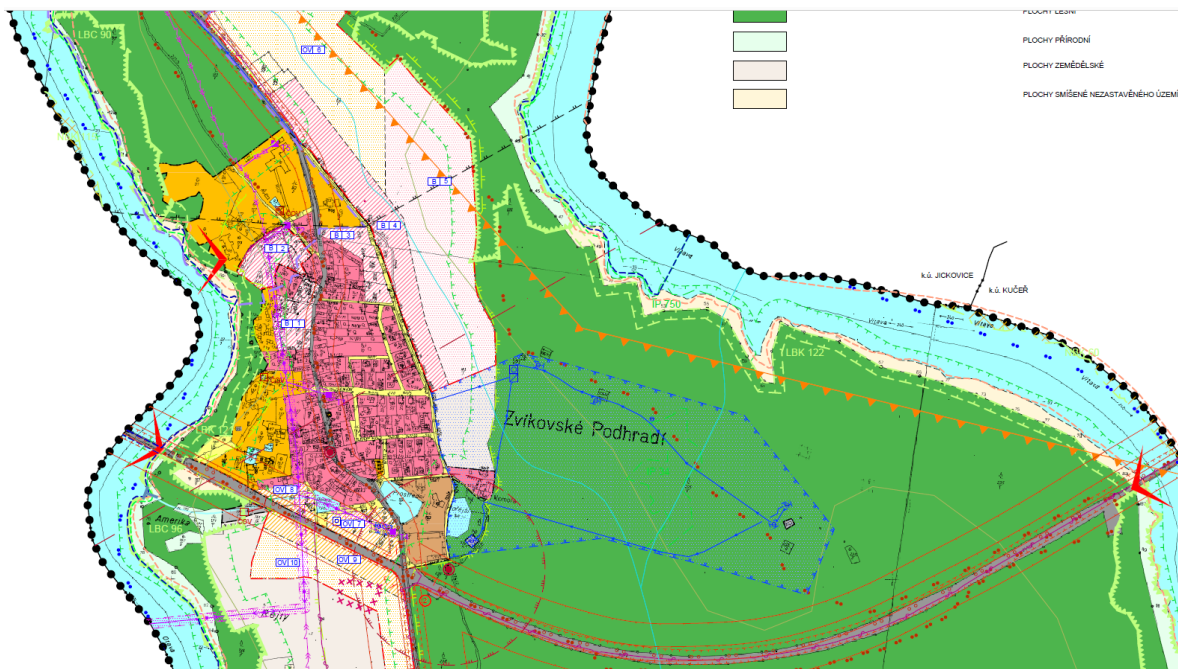
Již schválené zadání ÚP Zvíkovské Podhradí obsahuje pasáže týkající se, mimo jiné, požadavků vyplývajících z § 18 SZ, které byly v rámci možností a podrobnosti řešení ÚP projektantem zohledněny v návrhu ÚP pro společné jednání a následně návrhu pro veřejné projednání ÚP Zvíkovské Podhradí.

Dále je zapotřebí podotknout, že obec Zvíkovské Podhradí je značně limitována v možnostech rozvoje z důvodu existence ze severu národní kulturní památky – hradu Zvíkov, ze západu bezprostřední blízkostí vodní nádrže Orlík s množstvím lesních komplexů navazujících bezprostředně na sídlo a v neposlední řadě silnicí II. třídy s ochranným pásmem limitující jižní část obce. Tedy de facto připadá možnost pro rozvoj obce pouze východním či v omezené míře jižním směrem.

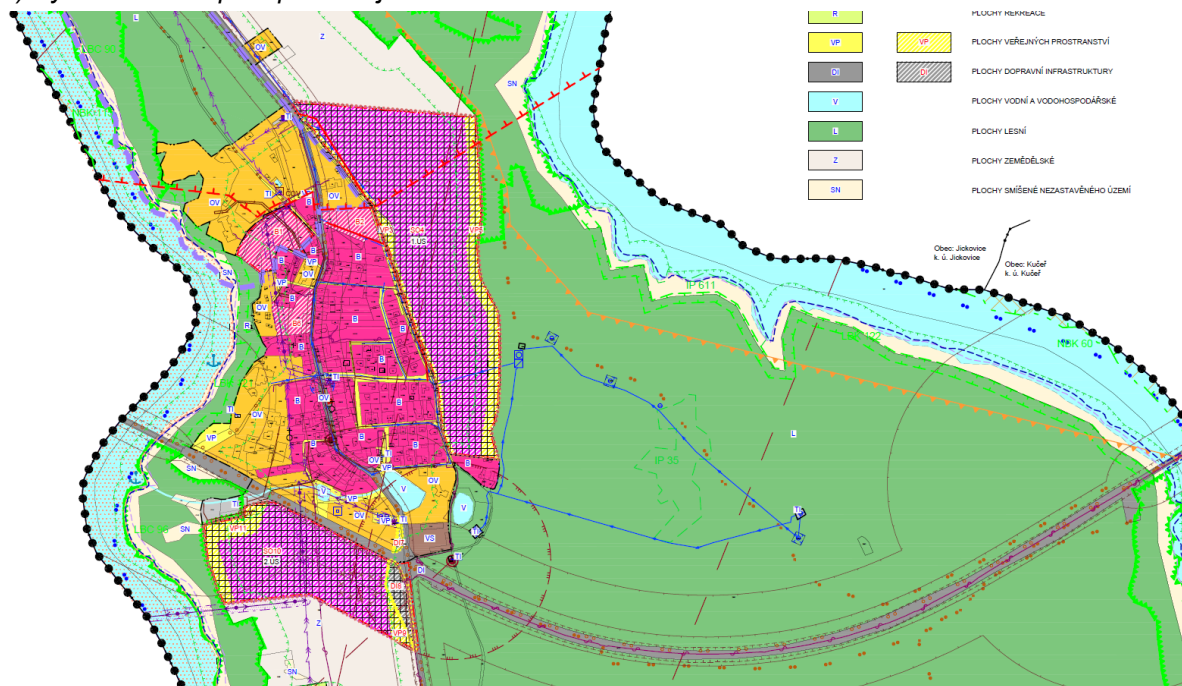
S ohledem na uvedené skutečnosti a po ověření zájmu obce Zvíkovské Podhradí ponechat tyto rozvojové plochy k řešení v návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí bylo o námitce rozhodnuto, tak jak je uvedeno ve výroku.

V příloze přikládáme výřezy z jednotlivých dosavadních fází pořízení ÚP Zvíkovské Podhradí, ze kterých je zřejmá postupná redukce předmětné lokality, zejména plochy SO4:

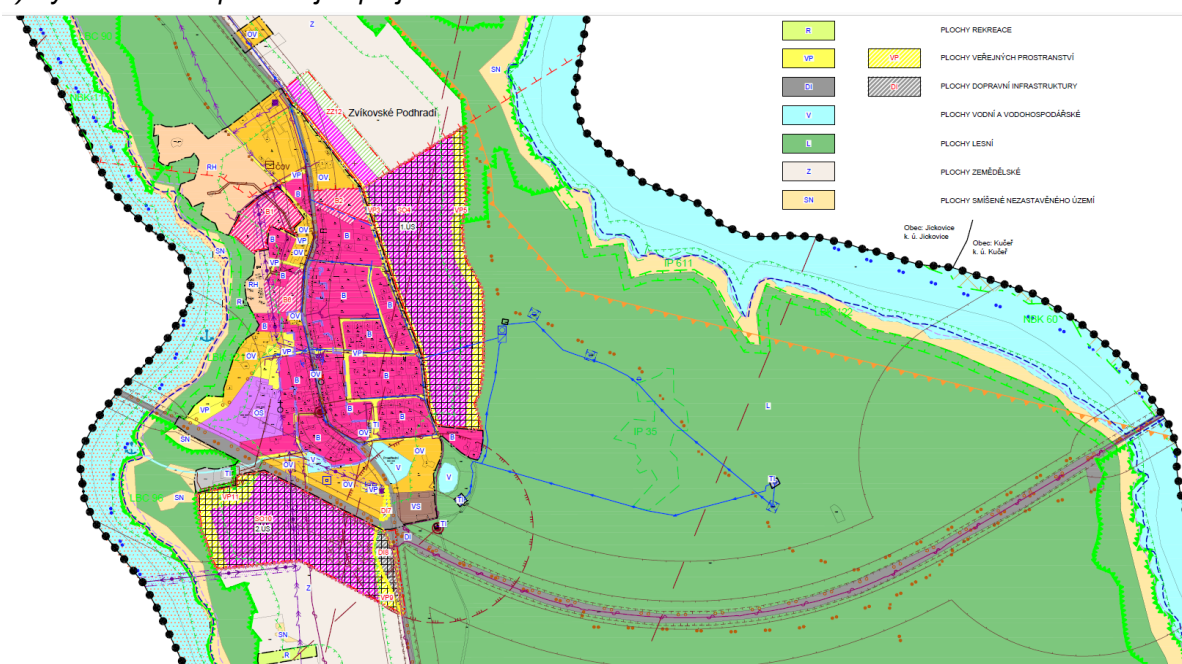
1) Výřez z podkladu pro zadání ÚP:



2) Výřez z návrhu pro společné jednání:



3) Výřez z návrhu pro veřejné projednání:



A.2 Námitka oprávněného investora uplatněna dne 27.05.2022, na úřadu územního plánování zaevidována pod č.j. MUP/2022/27415

Povodí Vltavy s.p. jako oprávněný investor navrhuje:

Navrhujeme, aby také pozemek pč. 33/2 v k.ú. Zvíkovské Podhradí byl zahrnut do plochy s využitím OV

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně

Severozápadní část pozemku p.č. 33/2 k.ú. Zvíkovské Podhradí je v návrhu zahrnuta jako součást stávající plochy občanského vybavení (OV) v zastavěném území obce. Zbývající jižní část je zahrnuta jako součást stávající plochy smíšené nezastavěného území (SN) s tím, že jako překryvná funkce je zde vymezeno lokální biocentrum (LBC 89) – patrné z přiloženého výřezu.

V případě rozšíření plochy OV na celý pozemek 33/2 k.ú. Zvíkovské Podhradí by bylo nutno nově vymezit toto lokální biocentrum, tedy by se jednalo o podstatnou úpravu, podléhající i novému veřejnému projednání.

Výřez z návrhu pro veřejné projednání:



p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Povodí Vltavy s.p., připomínka uplatněna dne 27.05.2022, na úřadu územního plánování zaevidována pod č.j. MUPI/2022/27415

Jako správce povodí Dolní Vltavy:

Srážkové vody budou likvidovány v souladu s §5 vodního zákona a §20 vyhlášky č.501/2006 Sb. (resp. č.431/2012 Sb) o obecných požadavcích na využívání území.

Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

Z kapitoly d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití vyplývá, že ÚP Zvíkovské Podhradí doporučuje maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Jako správce VD Orlík:

V textové části doplnit u kategorie „Plochy vodní a vodohospodářské – stav v oddílu „Podmíněné přípustné využití“ odrážku:

- VD Orlík: vývaziště, přístavy, mola, koupací zóny a jiná sportovní zařízení za podmínky souhlasu správce vodního toku a dotčených orgánů

a doplnění o Definice použitých pojmů:

Koupací zóna – vymezená vodní plocha pro plavce

Vývaziště – místo určené pro stání plavidel. Zřizuje se pro dlouhodobé či omezené stání malých rekreačních plavidel.

Do grafické části doporučujeme tuto plochu zanést v rozsahu maximální hladiny na VD Orlík, tj. vrstevnici 353,60 m n.m.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

V textové části návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí bude u Ploch vodních a vodohospodářských do podmíněně přípustného využití doplněno: „VD Orlík: vývaziště, přístavy, mola, koupací zóny a jiná sportovní zařízení za podmínky souhlasu správce vodního toku a dotčených orgánů“. Dále v souvislosti s tímto doplněním bude rozšířeny definice použitých pojmů o tyto pojmy: „Koupací zóna – vymezená vodní plocha pro plavce“ a „Vývaziště – místo určené pro stání plavidel. Zřizuje se pro dlouhodobé či omezené stání malých rekreačních plavidel.“

V grafické části návrhu ÚP Zvíkovské Podhradí bude vymezeno území vodního díla Orlík (VD Orlík) v rozsahu maximální hladiny tj. vrstevnici 353,60 m n.m.

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

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 44 - 102

GRAFICKOU ČÁST

4. Koordinační výkres

1 : 5 000

5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 5 000

6. Výkres širších vztahů

1 : 50 000

POUČENÍ:

Proti územnímu plánu Zvíkovské Podhradí vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

UPOZORNĚNÍ:

Územní plán Zvíkovské Podhradí je uložen na Obecním úřadu Zvíkovské Podhradí, na Městském úřadu Písek, odboru výstavby a ÚP (úřad územního plánování), na Městském úřadu Písek, odboru výstavby a ÚP (stavební úřad) a na Krajském úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

.....
Josef Bárta
starosta

.....
Barbora Bicanová
místostarosta