

# ÚZEMNÍ PLÁN

# Žabovřesky

## TEXTOVÁ ČÁST

Říjen 2016

Paré číslo: **1**



.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE Odbor územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE ŽABOVŘESKY
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Luboš Lacina - vedoucí odboru	starostka - LUCIE ELIÁŠOVÁ
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:



# Obsah

<b>NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>7</b>
a) vymezení zastavěného území.....	7
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	8
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění .....	12
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.....	13
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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	18
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, .	27
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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	28
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	28
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	28
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.....	28
l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) .....	29
m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	29
<b>ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>31</b>
a) postup pořízení a zpracování územního plánu .....	31
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	32
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	32
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 .....	37
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .	37
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	37
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	40
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	40
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	40
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	40
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	40
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	54
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	56
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	56
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	67
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	68
q) Úprava dokumentace po veřejném projednání .....	77
r) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	77



Zastupitelstvo obce Žabovřesky, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

**vydává**

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

**ÚZEMNÍ PLÁN ŽABOVŘESKY  
v katastrálním území Žabovřesky u Českých budějovic a Dehtáře u  
Českých Budějovic  
formou opatření obecné povahy,**

v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.



# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

## a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Žabovřesky (dále jen „ÚP Žabovřesky“) je vymezeno zastavěné území vymezeno k 1. 7. 2014 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

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

### ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Sídla Žabovřesky a Dehtáře, spravované obecním úřadem v Žabovřeskách, leží v Českobudějovické kotlině, 12 km severozápadně od Č. Budějovic. Z tohoto důvodu se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech. Ve stávající zástavbě při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

Odstavování vozidel v nové vzniklé zástavbě je situováno vždy na vlastním pozemku.

Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení

a pro nové pracovní příležitosti návrhem ploch pro výrobu a skladování.

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

#### URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

ÚP Žabovřesky nevymezuje žádné nové urbanistické, architektonické ani kulturní hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty správního území obce Žabovřesky. Stávající hodnoty jsou výsledkem 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 je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

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

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany - Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Stavby i změny staveb musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

#### PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Žabovřesky tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů (NATURA 2000 - ptačí oblast, přechodně

chráněná plocha, registrovaný památný strom, významné krajinné prvky registrované) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy);
- prvky územního systému ekologické stability (lokální);
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajíně;
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy přírodní (P) a některé plochy smíšené nezastavěného území (SN).

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

Podmínky ochrany - jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny. V krajíně 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. 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 oplocení sadů a obor. Důležité je chránit význačné solitéry stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

### **CIVILIZAČNÍ HODNOTY**

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Hodnoty technické infrastruktury jednotlivých sídel dávají velké předpoklady ke stabilizaci a rozvoji obyvatelstva nejen v oblasti bydlení, ale i pracovních příležitostí. Vlivem řešení územního plánu dochází k rozvoji a zlepšení civilizačních hodnot

v důsledku návrhu nových ploch pro bydlení, rekreaci, veřejného prostranství, výroby a skladování, včetně zlepšení technické a dopravní infrastruktury.

Podmínky ochrany - návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podporou vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazením nových trafostanic, zachování a rozvíjení cykloturistiky. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

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

### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Důraz na zachování venkovského charakteru budov bude kladen na objekty začleňované do proluk, zejména v centrální části sídel okolo návsí. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky.

Navržená koncepce navazuje na způsob využití, které jsou v území již zastoupeny: bydlení, rekreace, výroba a skladování, občanské vybavení, veřejná prostranství.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání - viz údaje kap. f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

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

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

Vymezením ploch pro bydlení, výrobu a skladování vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci a jeho částech. V ÚP je přednostně rozvíjeno bydlení v souladu s dlouhodobým trendem mírného nárůstu počtu obyvatel.

Nové plochy pro bydlení ať jako plochy bydlení, jsou nejčastěji situované po obvodě sídel, případně navazují na zastavěné území, nebo vyplňují proluky v zastavěném území.

Podmínkou pro výstavbu objektů pro bydlení soustředěných podél silnice III. třídy je prokázat eliminaci hlukové zátěže.

Navržené řešení obsahuje mimo ploch pro bydlení i plochy pro rekreaci. Nové plochy rekreace jsou vymezeny u stávajících rekreačních oblastí.

Možnost hospodářského rozvoje přímo v obci Žabovřesky je navržena formou ploch pro výrobu a skladování. Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území a na plochy dopravní infrastruktury.

Územní plán řeší i několik ploch veřejných prostranství. Plochy veřejných prostranství jsou zakresleny převážně jako izolační zeleň od výroby a skladování, technické a dopravní infrastruktury a podél vodotečí.

Návrh technické infrastruktury je zastoupeno plochou pro čistírnu odpadních vod (*dále jen „ČOV“*). Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu bydlení, na trvalé zlepšení vzhledu sídel a kultivaci prostředí.

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic</b>	
<b>VP1</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v jihovýchodní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit el. vedení včetně OP, OP radiolokačního prostředku, interakční prvek, vodovod a navržené protipovodňové opatření.
<b>B2</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit telekomunikační kabel, OP radiolokačního prostředku, OP el. vedení a interakční prvek.
<b>B3</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavitelnou plochu B2. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit telekomunikační kabel, OP radiolokačního prostředku a interakční prvek. <u>Etapizace: plocha je zařazena do II. etapy výstavby.</u>
<b>B4</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavitelnou plochu B5. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radioreléovou trasu a interakční prvek. <u>Etapizace: plocha je zařazena do II. etapy výstavby.</u>
<b>B5</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a interakční prvek.
<b>B6</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, kanalizaci, OP el. vedení a interakční prvek.
<b>B7</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a radioreléovou trasu.
<b>B8</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, el. vedení včetně OP a vodovod.
<b>VP9</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v jižní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit el. vedení včetně OP, OP radiolokačního prostředku, radioreléovou trasu, interakční prvek, vodovod, kanalizaci a navržené protipovodňové opatření.
<b>B10</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vodovod, kanalizaci,

	radioreléovou trasu, el. vedení včetně OP, území s archeologickými nálezy. Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u> .
<b>B11</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v jihozápadní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radioreléovou trasu, el. vedení včetně OP.
<b>VP12</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v jihozápadní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radioreléovou trasu, el. vedení včetně OP.
<b>B13</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v západní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, interakční prvek, území s archeologickými nálezy. Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u> .
<b>VP14</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v západní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, interakční prvek, telekomunikační kabel, radioreléovou trasu, zatrubněnou vodoteč, hranici záplavy Q <sub>100</sub> , hranici záplavy aktivní zóny a navržené protipovodňové opatření. Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u> .
<b>VP15</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - ve východní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, hranici záplavy Q <sub>100</sub> .
<b>VS16</b>	<b>Plocha výroby a skladování</b> - ve východní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající plochy výroby a skladování. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, kanalizaci, hranici záplavy Q <sub>100</sub> a OP el. vedení.
<b>VP17</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v severní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, OP silnice, vodovod, telekomunikační kabel, hranici záplavy Q <sub>100</sub> a hranici záplavy aktivní zóny.
<b>B18</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v severozápadní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
<b>k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic</b>	
<b>B19</b>	<b>Plocha bydlení</b> - ve východní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území. <u>Podmínka pro realizaci stavby</u> – v sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice. <u>Obsluha území</u> - ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a el. vedení včetně OP.
<b>VP20</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - ve východní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, OP silnice a el. vedení včetně OP.
<b>VP21</b>	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v severovýchodní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, památkově chráněný objekt, radioreléovou trasu a OP silnice.
<b>B22</b>	<b>Plocha bydlení</b> - v severní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území. <u>Podmínka pro realizaci stavby</u> – v sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.

	<p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radiokomunikační vysílač, radioreléovou trasu, vodovod, území s archeologickými nálezy, telekomunikační kabel, OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity)..</p>
<b>VP23</b>	<p><b>Plocha veřejných prostranství</b> - v severní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radiokomunikační vysílač, radioreléovou trasu, vodovod, území s archeologickými nálezy, telekomunikační kabel, OP silnice, el. vedení včetně OP.</p>
<b>B24</b>	<p><b>Plocha bydlení</b> - v severozápadní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Podmínka pro realizaci stavby</u> – v sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze silnice III. třídy a stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku.</p>
<b>R25</b>	<p><b>Plocha rekreace</b> - západně od sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, lokální biokoridor, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p>
<b>B26</b>	<p><b>Plocha bydlení</b> - v západní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Podmínka pro realizaci stavby</u> – v sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit hranici záplavy <math>Q_{100}</math>, OP radiolokačního prostředku, lokální biokoridor, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity), vodovod, OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p>
<b>B27</b>	<p><b>Plocha bydlení</b> - v západní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Podmínka pro realizaci stavby</u> – v sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, el. vedení a trafostanici včetně OP, vodovod, OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p>
<b>B28</b>	<p><b>Plocha bydlení</b> - v západní části sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Podmínka pro realizaci stavby</u> – v sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy, OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p>
<b>T129</b>	<p><b>Plocha technické infrastruktury</b> - v jižní části sídla Dehtáře.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku el. vedení včetně OP, hranici záplavy <math>Q_{100}</math> a hranici záplavy aktivní zóny, interakční prvek.</p>
<b>R30</b>	<p><b>Plocha rekreace</b> - jihozápadně od sídla Dehtáře, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, el. vedení včetně OP a ochranné pásmo vzletového prostoru letiště.</p>

## **SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ**

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. ÚP Žabovřesky vymezuje sídelní zeleň v navržených plochách veřejného prostranství. Tyto plochy jsou nejčastěji vymezeny jako izolační zeleň, dále v ochranných pásmech dopravní a technické infrastruktury a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. 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. Další plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

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

### **KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ**

Dopravní návrh považuje stávající trasy silnic III. tříd za územně stabilizované. 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. 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. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy. U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnic III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnic III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů z této zástavby a to mimo pozemky silnice.

### **KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ**

#### **KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ**

##### **ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podmínkou pro další vývoj je zachování současného, částečně přírodního charakteru území kolem toku. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

Dále jsou zapracována protipovodňová opatření PPO-1, PPO-2 a PPO-3. Vzniklá protipovodňová opatření je nutno realizovat.

##### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

Zásobování sídel Žabovřesky a Dehtáře pitnou vodou je vyhovující a nebude se měnit ani v budoucnu. Nové vodovodní řady jsou navrhovány v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Pro potřeby požárních účelů slouží vodovod a místní vodní nádrže.

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

##### **ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Nová kanalizace je navrhována v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům. Nová kanalizace bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb, o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, tzn., dešťové vody musí být přednostně likvidovány vsakem či akumulací na jednotlivých pozemcích. Čištění odpadních vod v sídle Žabovřesky je v současnosti vyhovující, ale bez větší kapacitní rezervy do výhledu a v sídle Dehtáře v současnosti ČOV vybudována není. Podmínkou pro realizaci staveb v navrhovaných zastavitelných plochách v sídle Žabovřesky a v sídle Dehtáře, je vybudování vodohospodářských sítí, nové ČOV v sídle Dehtáře a modernizace, rekonstrukce a zkapacitnění ČOV v sídle Žabovřesky, tak aby kapacita ČOV odpovídala plánovanému navýšení počtu obyvatel. V sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto

případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice. Výstavba ČOV v sídle Dehtáře je navržena v jižní části sídla (plocha T14). Navržená ČOV bude vybudována s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ**

Některé stávající trafostanice (*dále jen „TS“*) mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření E-ON Č. Budějovice. Doplněvaná výstavba bude pokryta z trafostanic T1 - T7. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Upřednostňuje se typ TS do 630 kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM**

Správní území obce Žabovřesky není plynofikováno. Územní plán Žabovřesky neuvažuje s plynofikací obce. 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, větrných elektráren, solárních kolektorů

### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání

s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele.

Návrh nevymezuje žádné samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadu. Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

### **KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

ÚP Žabovřesky nenavrhuje žádné nové plochy občanského vybavení. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

### **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Koncepce veřejných prostranství v sídlech zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostory tvořené vodními plochami, veřejnou zelení a komunikacemi. Plochy veřejných prostranství jsou převážně nově vymezeny v ochranném pásmu silnice, podél vodních toků, ochranném pásmu el. vedení a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Samostatně vymezené plochy veřejných prostranství se nachází v severní části obce Žabovřesky (VP17) a v severovýchodní části sídla Dehtáře (VP21).

### **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**

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nesmí se jednat o zemědělskou půdu s I. a II.

třídou ochrany. Dále je v nezastavěném území umožněno oplocení sadů a obor, zřizování vodních ploch, umístování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny formou lehkých přístřešků, realizace ÚSES, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy a podmíněně realizace komunitního kompostování, polních hnojišť.

### **Vymezení ploch v krajině**

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

Plochy vodní a vodohospodářské - 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 - plochy lesní jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

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

Plochy zemědělské - územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích například zatravněním atd;
- v záplavových územích je nepřijatelná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Plochy smíšené nezastavěného území - 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.

Plochy přírodní - tyto plochy jsou v území stabilizované.

### **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití viz. kapitola f).**

## **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Cílem územního systému ekologické stability (*dále jen „ÚSES“*) je ochrana přírodních společenstev před intenzivní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulací) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace. Územní systém ekologické stability v řešeném území byl do ÚP Žabovřesky převzat z Plánu ÚSES ORP České Budějovice. 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.

### **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 sukcese, 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;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

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

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

<b>Biocentra</b>
(jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných biocenter nebo neznemožňuje založení navrhovaných biocenter.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití
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 těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí. Nepřípustné je umisťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

<b>Biokoridory</b>
(jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných biokoridorů a neznemožňuje založení navrhovaných biokoridorů.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné stavby pro lesní hospodářství a liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biokoridoru a narušení jeho funkčnosti. Při umisťování liniových staveb upřednostňovat jejich příčné či nejkratší křížení s biokoridory, jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy. Přípustná je údržba a stavební úpravy stávajících objektů za podmínky, že nedojde k omezení funkčnosti ÚSES.
Nepřípustné využití
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 biokoridoru, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí. Nepřípustné je umisťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

## Interakční prvek

(jedná se o funkci překryvnou)

### Hlavní využití

Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

### Přípustné využití

Trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky.

### Podmíněné využití

Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do interakčního prvku a narušení jeho funkčnosti.

Přípustná je údržba a stavební úpravy stávajících objektů za podmínky, že nedojde k omezení funkčnosti ÚSES.

### Nepřípustné využití

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 začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí. Nepřípustné je umisťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

**TABULKA PRVKŮ ÚSES**

POŘADOVÉ PRVKU	ČÍSLO	CHARAKTER PRVKU	VÝZNAM	NÁZEV
LBC 250		biocentrum	lokální	Velké louky
LBC 258		biocentrum	lokální	Dehtář - ústí Babického potoka
LBC 262		biocentrum	lokální	Za Vráží - Blata
LBC 263		biocentrum	lokální	Vráže
LBC 264		biocentrum	lokální	Dehtáře
LBK 387		biokoridor	lokální	Na velkých
LBK 399		biokoridor	lokální	Dehtářský potok VIII
LBK 400		biokoridor	lokální	Dehtářský potok IX
LBK 402		biokoridor	lokální	Jaronický odpad I
LBK 417		biokoridor	lokální	Dehtář - Posměch
LBK 421		biokoridor	lokální	Posměch - Dehtářský potok VI
LBK 422		biokoridor	lokální	Dehtářský potok V
LBK 423		biokoridor	lokální	Vráž
LBK 424		biokoridor	lokální	Zahajský
LBK 425		biokoridor	lokální	Dehtář - Dehtářský potok VII

**TABULKA INTERAKČNÍCH PRVKŮ**

POŘADOVÉ PRVKU	ČÍSLO	NÁZEV	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
IP 716		Dubné - Žabovřesky	Žabovřesky u Českých Budějovic
IP 720		Mlýnský náhon	Dehtáře u Českých Budějovic, Žabovřesky u Českých Budějovic
IP 721		Přední doubravy	Žabovřesky u Českých Budějovic
IP 722		Zahajské	Žabovřesky u Českých Budějovic
IP 723		Rybníčky u Žabovřesk	Žabovřesky u Českých Budějovic

**OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

V ÚP je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Jedná se především o postupné zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na 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. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

**VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODŇMI****Záplavové území**

Řešené území je omezováno hranicí záplavy (aktivní zóna a  $Q_{100}$ ) a povodně 2002.

V aktivní zóně záplavového území jsou přípustné pouze činnosti, děje a zařízení v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území  $Q_{100}$  a povodně 2002 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 správci povodí.

Uvnitř záplavových území Dehtářského potoka jsou dále umožněny činnosti, které budou zabraňovat vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, zalesněné plochy, budování protierozních a vsakovacích nádrží, apod.). V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

**Protipovodňové opatření**

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél významného vodního toku Dehtářský potok 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. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. V rámci protipovodňových opatření obce Žabovřesky se navrhuje:

- PPO-1 zachytit odtok srážkových vod z jižní strany výstavbou dešťového příkopu s odtokem do stávající otevřené vodoteče nad zemědělským areálem,
- PPO-2 zřídit bezpečnostní přeliv horního rybníka na jihozápadě obce,
- PPO-3 zkapacitnit otevřenou stoku (mosty a propustky a otevřený profil, zrušit zatrubnění) na západním okraji obce.

**Protierozní opatření**

V ÚP není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích 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. 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.

**VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI**

Západně a jihozápadně od sídla Dehtáře jsou vymezeny nové plochy pro rekreaci (R25, R30), které navazují na plochy stávající rekreace. ÚP připouští pro případný rozvoj rekreačních pobytových aktivit využití stávajícího domovního fondu nevhodné pro trvalé bydlení. Nelze vymezovat plochy pro pobytovou rekreaci, které nebudou navazovat na zastavěné území zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

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

**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 vymezení 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 Žabovřesky 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.

### Definice použitých pojmů

<b>Obecně</b>
<i>Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.</i>
<i>Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.</i>
<i>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.</i>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>
<b>Zastavěnost celková</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>– veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;</li><li>– celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;</li><li>– zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;</li><li>– pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;</li></ul>
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>
<b>Výšková hladina zástavby</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>– podlaží je jedna úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí;</li><li>– obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1m;</li></ul>

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

<b>Plochy bydlení - stav, návrh</b>	<b>B</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení v rodinných a bytových domech.	
<b>Přípustné využití</b>	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m <sup>2</sup> , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační	

a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury, zahradní altány, pergoly apod.), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, veřejná zeleň a veřejné prostranství.

#### Podmíněně přípustné využití

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q<sub>100</sub> a povodně 2002 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.

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Realizace staveb na plochách B2, B3, B4, B5 a B13 je možná pouze za dodržení podmínky, že vybudované objekty výrazně nenaruší interakční prvek IP 716 a IP 723.

V sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy bydlení na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

#### Nepřípustné využití

Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 700 m <sup>2</sup> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 700 m <sup>2</sup> ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).

Plochy rekreace - stav, návrh	R
Hlavní využití	
Rekreace.	
Přípustné využití	
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení, občerstvení), sportovní zařízení, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území, veřejná zeleň, veřejná prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q <sub>100</sub> a povodně 2002 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	

<p>musí být odsouhlaseny se správcí povodí.</p> <p>Na ploše R25 je stanovena podmínka, že jakékoliv stavby (včetně oplocení) lze v této ploše realizovat pouze v severní části uvedené plochy a to v rozsahu mimo vymezený lokální biokoridor.</p> <p>V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy rekreace, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.</p> <p>Nově navrhovaná zástavba bude v souladu s charakterem okolní stávající chatové zástavby, která je tvořena menšími objekty samostatně stojících chat o velikosti zhruba 50 m<sup>2</sup>.</p>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<p>Nepřípustné jsou výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty na samostatných pozemcích, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.</p>	
<b>Typy podmínek</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 350 m <sup>2</sup> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 350 m <sup>2</sup> ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 7,5 m).

<b>Plochy občanského vybavení - stav</b>	<b>OV</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Občanské vybavení.	
<b>Přípustné využití</b>	
<p>Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, zařízení pro tělovýchovu a sport apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, Přípustné jsou rovněž sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, veřejná prostranství.</p>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
<p>Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q<sub>100</sub> a povodně 2002 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.</p> <p>Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení.</p> <p>V aktivní zóně záplavového území, kterou je dotčena plocha občanského vybavení na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.</p>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
<p>Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním,</p>	

přípustným a podmíněně přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.	
<b>Typy podmínek</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 45% (90% u sportovních ploch)
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 500 m <sup>2</sup> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m <sup>2</sup> ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 45% plochy (90% u sportovních ploch).
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m).

<b>Plochy výroby a skladování - stav, návrh</b>	<b>VS</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Výroba a skladování včetně zemědělských staveb.	
<b>Přípustné využití</b>	
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, veřejná zeleň, veřejná prostranství, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny (zejména na střeších objektů).	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q <sub>100</sub> a povodně 2002 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. Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy výroby a skladování na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
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 pásu 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. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.	
<b>Typy podmínek</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 75%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 1000 m <sup>2</sup> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m <sup>2</sup> ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75% plochy.
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví

<b>Plochy veřejných prostranství - stav, návrh</b>	<b>VP</b>
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), hřiště (maximálně 10x20m), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
<p>V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny plochy veřejných prostranství na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.</p> <p>Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q<sub>100</sub> a povodně 2002 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 správcí povodí.</p> <p>Na ploše VP14 je stanovena podmínka respektování navrženého interakčního prvku, kde jsou platné pouze podmínky stanovené pro využití prvků ÚSES, tzn. činnosti pro posílení či zachování funkčnosti ÚSES jako např. trvalé travní porosty, remízky, sady izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy, toky atd.</p>	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.	

<b>Plochy technické infrastruktury - stav, návrh</b>	<b>TI</b>
Hlavní využití	
Technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
Umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, ČOV, elektřinu, spoje) bezprostředně s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu a skladování, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), ochranná a izolační zeleň.	
Podmíněně přípustné využití	
<p>Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q<sub>100</sub> a povodně 2002 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.</p> <p>V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy technické infrastruktury, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.</p>	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace. Dále jsou nepřipustné veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.	

<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	<b>DI</b>
<b>- stav</b>	
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura.	
Přípustné využití	
Silnice, místní a účelové komunikace, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívadla, protihluková opatření. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje, radiokomunikace) bezprostředně s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhy území.	
Podmíněně přípustné využití	
V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy dopravní infrastruktury, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.	

<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>	<b>V</b>
<b>- stav</b>	
Hlavní využití	
Vodní toky a plochy.	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu, realizace ÚSES, doprovodná zeleň, břehové porosty. Je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, výstavbu dopravní a technické infrastruktury. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule, zřizovat pro rekreační vodní plochy mola a jiná sportovní zařízení.	
Podmíněně přípustné využití	
Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy vodní a vodohospodářské, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. <u>Na těchto plochách nelze umísťovat</u> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství; - stavby pro lesnictví; - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.	

<b>Plochy lesní - stav</b>	<b>L</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.	
<b>Přípustné využití</b>	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, revitalizace toků, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule. Dále nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost a ochranu přírody (např. krmelce, posedy a oplocenky, obory), nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy lesní, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q <sub>100</sub> a povodně 2002 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 správci povodí.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. <u>Na těchto plochách nelze umístovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství; - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců); - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty). - oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor).	

<b>Plochy přírodní - stav</b>	<b>P</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.	
<b>Přípustné využití</b>	
Plochy přírodní zahrnují pozemky evropsky významné lokality, přírodní památky a biocentra. Přípustné je současné využití a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Nezbytně nutné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, vodohospodářská zařízení, ČOV, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků atd., při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Umístování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.	

Na těchto plochách nelze umístit dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata a polní hnojiště)
- stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců)
- nelze realizovat těžbu nerostů,
- stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).

Zpřesnění ploch přírodních dle podmínek ÚSES:

- nepřipustné jsou změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES například zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu,
- nepřipustné jsou jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků.

<b>Plochy zemědělské - stav</b>	<b>Z</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné je provádět na těchto územích změny způsobu využití dle katastrální vyhlášky, zřizovat a provozovat na těchto územích stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování tohoto a přilehlého území, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m <sup>2</sup> . Stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500 m od ploch pro bydlení. Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy zemědělské, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q <sub>100</sub> a povodně 2002 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 správci povodí.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je umísťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. <u>Na těchto plochách nelze umístit</u> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší než 25 m <sup>2</sup> a polní hnojiště) - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců) - nelze realizovat těžbu nerostů, - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků,	

informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).

- nepřipustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.
- v záplavových územích je nepřipustná změna druhu pozemku na ornou půdu.
- oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor a ekofarem), nepřipustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.

<b>Plochy smíšené nezastavěného území</b>	<b>SN</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné je provádět na těchto území změny dle katastrální vyhlášky. Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), rovněž možné zřizování vodních ploch a zalesnění, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, dopravní a technickou infrastrukturu. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m <sup>2</sup> . Stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500 m od ploch pro bydlení. Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy zemědělské, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q <sub>100</sub> a povodně 2002 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 správci povodí.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. <u>Na těchto plochách nelze umísťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší než 25 m<sup>2</sup> a polní hnojiště)</li><li>- stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců)</li><li>- nelze realizovat těžbu nerostů,</li><li>- stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).</li><li>- nepřipustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.</li><li>- oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí, nepřipustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.</li></ul>	

#### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY**

##### **UMISŤOVÁNÍ STAVEB V AKTIVNÍ ZÓNĚ ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ**

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Přípustná je údržba a stavební úpravy stávajících objektů za podmínky, že nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

## OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

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

## PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél významného vodního toku Dehtářský potok 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.

## OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

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

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

### Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele 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.

## DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití na vlastním pozemku.

## ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

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

## UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

V ochranném pásmu lesa (50m od okraje lesa), je stanoven odstup nově umisťovaných staveb hlavních nejméně 30m od okraje lesa. Ostatní drobné doplňkové stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7m od okraje lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Navržené plochy pro územní rezervy ploch bydlení jsou vymezeny jako ochrana území pro výstavbu rodinných domů. Využití těchto ploch je podmíněno změnou územního plánu. Do doby než se uskuteční realizace záměru, bude ponechán stávající způsob využití původních ploch.

## PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP vymezuje plochy, kde jsou stanoveny limity pro zpracování územní studie. Ta má za úkol 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

Technická infrastruktura - plocha ČOV

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
K1	Návrh plochy pro čističku odpadních vod - jižní část sídla Dehtáře	Dehtáře u Českých Budějovic

## **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Založení prvků ÚSES

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
LBK 424	Lokální biokoridor částečně nefunkční - v západní části k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic.	Žabovřesky u Českých Budějovic

Protipovodňová opatření

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
PPO-1	Záchytný dešťový příkop - jižní část obce Žabovřesky	Žabovřesky u Českých Budějovic
PPO-2	Bezpečnostní přeliv - jihozápadní část obce Žabovřesky	Žabovřesky u Českých Budějovic
PPO-3	Otevřená stoka - západní část obce Žabovřesky	Žabovřesky u Českých Budějovic

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

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

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

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

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

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

Územní plán Žabovřesky vymezuje plochy určené pro územní rezervu. Plochy jsou určené k bydlení a nachází se v západní a jižní části sídla Žabovřesky (B-R). Využití těchto ploch je podmíněno změnou územního plánu.

**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 Žabovřesky vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. 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.

Územní studie (1.ÚS, 2.ÚS) budou zpracovány v souladu s § 7 vyhl. 501/2006 Sb., kde pro každé 2 hektary zastavitelné plochy se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

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 = plocha B10 (plocha bydlení) - v jižní části sídla Žabovřesky.

2.ÚS = plochy B13 a VP14 (plocha bydlení a plocha veřejných prostranství) - v západní části sídla Žabovřesky.

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do 10 let od nabytí právní moci této územně plánovací dokumentace.

## **l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

ÚP řeší návrh ploch bydlení v I. a II. etapě. Zahájení výstavby v navržených lokalitách v I. etapě bude uskutečněno teprve po předchozí realizaci jednotlivých sítí technické infrastruktury, komunikací apod., výstavba na plochách pro bydlení ve II. etapě bude uskutečněna po zastavění alespoň 50 % ploch B2 a B5 z I. etapy.

Plochy výstavby II. etapy:

B3 plochy bydlení - v jihovýchodní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavitelnou plochu B2.

B4 plochy bydlení - v jihovýchodní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavitelnou plochu B5.

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

1. Dokumentace návrhu ÚP Žabovřesky obsahuje v originálním vyhotovení 12 listů textové části - strany 7 až 29 tohoto opatření obecné povahy.
2. Grafická část ÚP Žabovřesky je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy.

### **SEZNAM PŘÍLOH:**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres   | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres technické infrastruktury                       | 1 : 5 000 |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |



# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Řešeným územím územního plánu Žabovřesky je celé správní území obce Žabovřesky, které zahrnuje dvě katastrální území – Žabovřesky u Českých Budějovic a Dehtáře u Českých Budějovic. ÚP Žabovřesky je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tento ÚP pořizoval, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení ÚP Žabovřesky dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu pořizování.

O pořízení ÚP Žabovřesky rozhodlo Zastupitelstvo obce Žabovřesky na svém zasedání usnesením dne 9. 5. 2007 a určilo zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem. Pořizovatelem této územně plánovací dokumentace je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, který byl požádán o pořizování ve smyslu § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) obcí Žabovřesky. Protokol o předání pořizování byl podepsán dne 4. 1. 2010.

Projektantem ÚP Žabovřesky je Projektový atelier AD s.r.o., Husova 4, Č. Budějovice, Ing arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. Autorizace ČKA 00 279.

Na základě územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky pro zpracování ÚP Žabovřesky. Návrh zadání byl projednán a upraven v souladu s § 47 stavebního zákona. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Žabovřesky usnesením č. 1/2010 dne 8. 6. 2010.

Společné jednání o návrhu ÚP Žabovřesky, zpracovaného podle stavebního zákona vyhlášky č. 500/2006 Sb., proběhlo dne 3. 5. 2012 v rámci společného jednání 10 stanovisek, z nichž 7 bylo souhlasných a 3 obsahovala požadavky, které byly respektovány. Dále byla uplatněna 1 připomínka ostatních, která byla fakticky bez připomínek. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

Vzhledem k tomu že společné jednání o návrhu ÚP proběhlo před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon (dále jen „novela stavebního zákona“). Z tohoto důvodu bylo společné jednání o návrhu ÚP zopakováno v souladu s přechodným ustanovením č. 6 novely stavebního zákona.

Opakované společné jednání se konalo dne 8. 4. 2015. V rámci opakovaného společného jednání bylo uplatněno 7 stanovisek, z nichž bylo 5 souhlasných a 2 obsahovala požadavky, které byly respektovány. Dále byly uplatněny 4 připomínky ostatních. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu ÚP Žabovřesky a stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných v rámci opakovaného společného jednání bylo pořizovateli dne 13. 7. 2015 stanovisko Krajského úřadu č.j.: KUJCK/51963/2015/OREG, které obsahovalo upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, pro které nelze zahájit řízení o ÚP Žabovřesky. Po předložení upraveného návrhu ÚP Žabovřesky krajskému úřadu bylo dne 16. 5. 2016 vydáno stanovisko č.j.: KUJCK 59840/2016/OREG s potvrzením o odstranění nedostatků z hlediska § 50 odst. (7), ve kterém krajský úřad konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání ÚP Žabovřesky.

Oznámení o zahájení řízení o ÚP Žabovřesky podle § 52 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úředních deskách obce Žabovřesky a Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 10. 6. 2016 do 20. 7. 2016).

Oznámení spolu s návrhem ÚP Žabovřesky bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Žabovřesky a statutárního města České Budějovice. Veřejné projednání proběhlo dne 13. 7. 2016. V rámci veřejného projednání byla uplatněna 2 stanoviska, z nichž 1 bylo souhlasné a 1 obsahovalo požadavky, které byly respektovány. Dále byla uplatněna 1 námitka dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, byla uplatněna 1 připomínka a bylo uplatněno souhlasné stanovisko Krajského úřadu - Jihočeského kraje.

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání i připomínek uplatněných v rámci společného a opakovaného společného jednání zaslal pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění jejich stanovisek. V řádné lhůtě bylo uplatněno 6 stanovisek, která byla souhlasná a souhlasné stanovisko krajského úřadu. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění, je součástí tohoto opatření obecné povahy.

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

Všechny požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů. V řešeném území je zastoupena občanská vybavenost v malé míře, spíše se dojíždí do krajského města České Budějovice, kde je zastoupena veškerá občanská vybavenost. Na dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska širších vztahů nebude mít ÚP Žabovřesky žádný negativní dopad z důvodu malého zatížení. Dostupnost řešeného území Žabovřesky je především individuální nebo linkovou autobusovou dopravou. Veškeré limity ochrany přírody a krajiny (Natura 2000 – ptačí oblast, přechodně chráněná plocha Dehtáře) jsou ÚP řešeny v návaznosti na území sousedících obcí. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy uvnitř správního území obce v přímém sousedství zastavěného území a nepřesahují do správních území okolních obcí. Dle požadavku dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, ÚP Žabovřesky respektuje Plán ÚSES ORP České Budějovice dle Wimmera (2010/11). Takto vymezený ÚSES v ÚP Žabovřesky zcela nenavazuje na ÚSES vymezený v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí: ÚPO Radošovice (2001), ÚPO Břehov (2000), ÚPO Zábouří (2004) a ÚP Dubné (2010). V rámci pořizování nových ÚP těchto obcí, případně změn stávajících ÚPO/ÚP bude Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny, uplatňovat ve svém stanovisku požadavek na respektování Plánu ÚSES ORP České Budějovice dle Wimmera. Tímto bude zajištěna návaznost z hlediska širších vztahů.

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

### **VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR dne 15. dubna 2015 (*dále jen APÚR*) nevyplývají pro řešené území Územním plánem Žabovřesky žádné specifické požadavky. Dle APÚR leží řešené území uvnitř oblasti OB 10, kterou ÚP Žabovřesky respektuje. Z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

### **Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

#### **• bod (14) APÚR**

ÚP Žabovřesky vymezením zastavěného území a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v ostatním nezastavěném území výrazně omezuje rozvoj těchto území, chrání stávající urbanistickou strukturu, strukturu osídlení i jedinečnost těchto lokalit, které jsou výrazem identity území jeho historie i tradice. Územní plán Žabovřesky vytváří předpoklady pro rozvoj civilizační hodnot návrhem ploch bydlení, rekreace, výroby a skladování a s tím související rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Ochrana přírodních hodnot je zaměřena především na ochranu prvků ÚSES a je zajištěna jejich vymezením. Dochází k propojení obce s krajinou, jsou navrhovány nové plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Rozvoj kulturních a historických hodnot je zaměřen především na úpravy staveb a veřejných prostranství.

#### **• bod (14a) APÚR**

Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru.

#### **• bod (15) APÚR**

Návrhem nového využití předchází územní plán prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Pro uplatnění této priority v územním plánu byly vymezeny plochy pro bydlení, plochy rekreace, plochy výroby a skladování.

#### **• bod (16) APÚR**

ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. 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.

#### **• bod (16a) APÚR**

ÚP Žabovřesky vychází z principu integrovaného rozvoje území a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- **bod (17) APÚR**

ÚP vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti návrhem ploch výroby a skladování zejména pro podnikatelské subjekty. Nové záměry v ÚP Žabovřesky jsou v souladu s potřebou vymezení dostatek vhodných zastavitelných ploch, které by mohly být nabídnuty zájemcům o investice, které by pro dané území znamenaly nové pracovní příležitosti. Plochy výroby a skladování jsou navrhovány jako rozšíření nynějších výrobních ploch.

- **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.

- **bod (19) APÚR**

ÚP Žabovřesky nevymezuje plochy přestavby z důvodu využívání všech stávajících objektů.

- **bod (20) APÚR**

ÚP vychází ze zjištěného stavu v území a požadavků na jeho využití, které byly vyhodnoceny a komplexně zpracovány do této výsledné dokumentace. Územní plán respektuje a dále rozvíjí stabilizované urbanizované struktury řešeného území. 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. ÚP nenavrhuje negativní zásahy do významných krajinných prvků, ptačí oblasti, přechodně chráněné plochy 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 přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské a smíšené nezastavěného území.

- **bod (20a) APÚR**

ÚP Žabovřesky zajišťuje migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy a člověka.

- **bod (21) APÚR**

Pro zachování propustnosti krajiny ÚP vymezuje veřejně přístupné plochy (plochy veřejných prostranství) typické pro charakter krajiny v bezprostřední blízkosti zastavěného území či zastavitelných ploch pro propojení s okolní krajinou.

- **bod (22) APÚR**

Rozvoj příležitostí, které poskytuje cestovní ruch, řeší územní plán vymezením ploch rekreace a stanovením podmínek pro jejich využití a také stanovením podmínek pro využití nezastavěných ploch.

- **bod (23) APÚR**

Uplatňováním koncepce dopravní a technické infrastruktury, která je stanovena v ÚP Žabovřesky, dojde ke zkvalitnění a lepší dostupnosti území i jeho využívání.

- **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.

- **bod (24a) APÚR**

ÚP Žabovřesky vymezuje obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od ploch výroby a skladování.

- **bod (25) APÚR**

Řešeným územím protéká Dehtářský potok, který má pro území obce Žabovřesky vyhlášeno záplavové území. V rámci preventivní ochrany obyvatel před potenciálním rizikem a přírodními katastrofami v území nenavrhuje ÚP Žabovřesky zastavitelné plochy pro bydlení v záplavovém území. Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním a využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinku povodní. Navrhují se protipovodňová opatření pro zadržení odtoku z přívalových srážek.

- **bod (26) APÚR**

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území a povodně 2002 je stanovena podmínka, že v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území vodního toku Dehtářský potok. 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 správcem povodí.

**Zastavitelné plochy zasahující do záplavového území:**

Odůvodnění plochy VP14:

Plocha VP14 je vymezena pro obsluhu území B13 a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu. Navržená plocha uceluje urbanizované území. Plocha ozeleněného veřejného prostranství okolo vodoteče bude současně zajišťovat obsluhu a údržbu pro přilehlý vodní tok. Z krajinářského hlediska je velmi žádoucí, aby prostor intenzivního využívání zemědělské půdy byl oddělen od vodoteče alespoň minimální pruhem zeleně. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu navržená zeleň zabraňuje splachu ornice do přilehlé vodoteče.

#### Odůvodnění plochy VP15:

Plocha vychází z platného územního plánu, je vymezena jako ochranná zeleň, která izoluje stávající plochy bydlení od navržené plochy výroby a skladování. Navržená plocha je řešena jako zastavitelné území bez možnosti zástavby objekty.

#### Odůvodnění plochy VS16:

Plocha vychází z platného územního plánu. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde funkce bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je vhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z výroby a skladování nebude zatěžovat okolní zástavbu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné.

#### Odůvodnění plochy VP17:

V platném územním plánu je plocha VP17 řešena jako plocha pro bydlení. V navrženém řešení nového územního plánu je funkční využití změněno na veřejný prostor bez možnosti realizace staveb. Plocha VP17 je proluka mezi stávajícím bydlením a plochou občanské vybavenosti. I přes skutečnost, že část této plochy je zahrnuta do záplavového území byla tato plocha navržena jako veřejný prostor, který bude z hlediska funkčního využití vhodně doplňovat plochu sportu o další pobytové plochy a zeleň. Bezpečnost funkčního využití je zajištěno regulativy, kde je uvedeno, že „v aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny plochy veřejných prostranství na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění“.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná jednoznačně o proluku mezi dvěma stávajícími oploceními, je tento prostor obtížně využitelný z hlediska zemědělského využití.

Z urbanistického hlediska je plocha vhodná pro doplnění stávající plochy sportu a z důvodu vazby právě na tento stávající sportovní areál nelze řešit na jiném místě ve správním území obce Žabovřesky.

#### Odůvodnění plochy TI29:

Plocha se nachází v jižní části sídla Dehtáře. Návrh je vhodný z důvodu spádovosti a blízkého napojení na vodoteč. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné.

#### Odůvodnění plochy B26:

Plocha se nachází v západní části sídla Dehtáře. Návrh je vhodný zejména z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu a případný zábor půdního fondu bude prováděn na nekvalitní půdě se IV. třídou ochrany. Celkový rozsah navržené plochy vychází z platné územně plánovací dokumentace, tím ale částečně dochází ke střetu plochy s hranicí záplavy  $Q_{100}$ . Jedná se však o zanedbatelnou část parcely, která je v současné době součástí oploceného pozemku s uvažovanou výstavbou. Proto se nepředpokládá významný vliv na zhoršení průtokových poměrů.

#### • **bod (27) APÚR**

ÚP Žabovřesky 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**

Územní plán zohledňuje nároky na další vývoj obce vzhledem k prostorovým možnostem rozvoje území a současně respektuje podmínky ochrany území.

#### • **bod (29) APÚR**

Jelikož se jedná o sídlo malého rozsahu, nemá obec Žabovřesky vybudovanou městskou hromadnou dopravu, doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena meziměstskou 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**

Obec Žabovřesky má komplexně vyřešenu problematiku zásobování vodou a odkanalizování. Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen ve vztahu k návrhovým plochám určených pro novou zástavbu a k doposud nenapojeným objektům.

- **bod (31) APÚR**

Stávající situace je považována za stabilizovanou a rozšiřování stávající výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá.

- **bod (32) APÚR**

ÚP vymezuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení pro obec Žabovřesky a její místní části. Návrhové plochy jsou směřovány především do okrajových částí, do proluk a do ploch s nejmenší mírou omezení a s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu.

## **VYHODNOCENÍ S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývají pro řešené území Územním plánem Žabovřesky tyto priority:

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

Územní plán Žabovřesky zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich záboru na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch. Pro zvýšení protipovodňové ochrany jsou na jižním a západním okraji obce navržena protipovodňová opatření.

Územní plán Žabovřesky zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje.

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 a dále v navrhovaných plochách výroby a skladování. Pro rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace je ÚP zajištěno dostatečným množstvím návrhových ploch rekreace. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch bydlení.

Územní plán Žabovřesky zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. ÚP zabezpečuje podporu podnikání, cestovního ruchu a rekreace, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci, vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Při vymezení zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území zejména na venkovský ráz sídla a pohledově významná panoramata sídla v krajině. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

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

Územní plán Žabovřesky respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Krajina je vymezena jako nezastavěné území a tvoří ji tyto plochy s rozdílným způsobem využití: plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy přírodní.

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, a současně vytváří podmínky pro obnovu nemovitých kulturních památek v území.

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.

- **vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

### **Základní typy krajiny podle způsobu využívání**

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR JČK. Správní území obce Žabovřesky je zařazeno do typu krajiny rybníční (krajina s vysokým

podílem povrchových vod - rybníků) a malý cíp na severozápadě správního území je zařazen do typu krajiny lesoplní. Územní plán pro ochranu těchto typů krajiny respektuje vegetační prvky volné krajiny a přispívá k udržení historicky prověřené struktury zemědělské krajiny, nepovoluje necitlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu apod. ÚP Žabovřesky vymezuje plochu pro umístění ČOV v sídle Dehtáře s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod.

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

V záplavových územích 100-leté vody je omezen vznik nových zastavitelných ploch, resp. omezení vznik nové zástavby v těchto územích a to ve stanovených podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q<sub>100</sub> a povodně 2002 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 správcí povodí. Na základě znalostí konkrétních podmínek v území se navrhuje protipovodňová opatření na jižním a západním okraji obce pro zvýšení protipovodňové ochrany.

#### **Zastavitelné plochy zasahující do záplavového území:**

##### Odůvodnění plochy VP14:

Plocha VP14 je vymezena pro obsluhu území B13 a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu. Navržená plocha uceluje urbanizované území. Plocha ozeleněného veřejného prostranství okolo vodoteče bude současně zajišťovat obsluhu a údržbu pro přilehlý vodní tok. Z krajinářského hlediska je velmi žádoucí, aby prostor intenzivního využívání zemědělské půdy byl oddělen od vodoteče alespoň minimální pruhem zeleně. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu navržená zeleň zabraňuje splachu ornice do přilehlé vodoteče.

##### Odůvodnění plochy VP15:

Plocha vychází z platného územního plánu, je vymezena jako ochranná zeleň, která izoluje stávající plochy bydlení od navržené plochy výroby a skladování. Navržená plocha je řešena jako zastavitelné území bez možnosti zástavby objekty.

##### Odůvodnění plochy VS16:

Plocha vychází z platného územního plánu. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde funkce bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je vhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z výroby a skladování nebude zatěžovat okolní zástavbu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné.

##### Odůvodnění plochy VP17:

V platném územním plánu je plocha VP17 řešena jako plocha pro bydlení. V navrženém řešení nového územního plánu je funkční využití změněno na veřejný prostor bez možnosti realizace staveb. Plocha VP17 je proluka mezi stávajícím bydlením a plochou občanské vybavenosti. I přes skutečnost, že část této plochy je zahrnuta do záplavového území byla tato plocha navržena jako veřejný prostor, který bude z hlediska funkčního využití vhodně doplňovat plochu sportu o další pobytové plochy a zeleň. Bezpečnost funkčního využití je zajištěno regulativy, kde je uvedeno, že „v aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny plochy veřejných prostranství na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění“.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná jednoznačně o proluku mezi dvěma stávajícími oploceními, je tento prostor obtížně využitelný z hlediska zemědělského využití.

Z urbanistického hlediska je plocha vhodná pro doplnění stávající plochy sportu a z důvodu vazby právě na tento stávající sportovní areál nelze řešit na jiném místě ve správním území obce Žabovřesky.

##### Odůvodnění plochy TI29:

Plocha se nachází v jižní části sídla Dehtáře. Návrh je vhodný z důvodu spádovosti a blízkého napojení na vodoteč. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné.

##### Odůvodnění plochy B26:

Plocha se nachází v západní části sídla Dehtáře. Návrh je vhodný zejména z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu a případný zábor půdního fondu bude prováděn na nekvalitní půdě se IV. třídou ochrany. Celkový rozsah navržené plochy vychází z platné územně plánovací dokumentace, tím ale částečně dochází ke střetu plochy s hranicí záplavy Q<sub>100</sub>. Jedná se však o zanedbatelnou část parcely, která je v současné době součástí oploceného pozemku s uvažovanou výstavbou. Proto se nepředpokládá významný vliv na zhoršení průtokových poměrů.

#### **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 Žabovřesky je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje plochy bydlení) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajistil vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES, navržení ploch veřejných prostranství), pro hospodářský rozvoj (vymezuje plochy výroby a skladování) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení ploch veřejných prostranství). Zároveň navržené řešení ÚP Žabovřesky uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP Žabovřesky koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení ÚP Žabovřesky reaguje na stanoviska dotčených orgánů, která hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží v několika lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze v přeneseném slova smyslu považovat za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, je pro obec přínosem.

ÚP Žabovřesky je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví - územní plán respektuje památkově hodnotné stavby, návesní prostor a sídelní ráz jednotlivých sídel, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostředí jako je náves, další veřejná prostranství, sídelní zeleň apod. Dále ÚP Žabovřesky stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu - návrh řešení respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP Žabovřesky je taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona. ÚP stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Dále svým řešením stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovuje podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhuje nové zastavitelné plochy v dosahu technické i dopravní infrastruktury).

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

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem a navazujícími vyhláškami.

ÚP Žabovřesky byl zpracován a projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53) a s §§ 171 až 174 správního řádu.

Obsah dokumentace je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, správního řádu a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 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**

**V rámci společného jednání o návrhu ÚP bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů. Z toho 3 stanovisek obsahovalo požadavky, které byly respektovány následovně:**

Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí:

Návrh ÚP respektuje Plán ÚSES ORP České Budějovice (Wimmer, 2010), tzn. je doplněn např.:

- lokální biokoridor Dehtář – Dehtářský potok VII,
- interakční prvek Dubné – Žabovřesky (podél místní komunikace),
- interakční prvek Rybníčky u Žabovřesk (mezi návrhovými plochami zástavby v rozsahu dle navrženého veřejného prostranství),
- interakční prvek Zahajské, atd.

Plocha pro technickou infrastrukturu TI 4 – určená pro realizaci ČOV v sídle Dehtáře je ponechána tak, jak byla navržena v návrhu pro společné jednání.

Rozsah plochy B7 v sídle Dehtáře je ve své jižní hranici upraven tak, aby návrh zastavitelné plochy nepřekračoval zastavitelnou plochu z původního ÚPnSÚ Žabovřesky (vyjma pozemku parc. č. 178/2 zde je respektována změna č. 2 ÚPnSÚ, tj. součástí zastavitelného území bude celý pozemek s tím, že je zde uveden regulativ na umístění hlavního objektu v severní části pozemku tj. mimo navržený lokální biokoridor).

Pro navrženou plochu R8 v sídle Dehtáře je stanovena podmínka, že jakékoliv stavby (včetně oplocení) lze v této ploše realizovat pouze v severní části uvedené plochy a to v rozsahu mimo vymezený lokální biokoridor.

Podmínkou pro realizaci staveb v navrhovaných zastavitelných plochách je odkanalizování prostřednictvím centrální ČOV.

V aktivní zóně záplavového území jsou přípustné pouze činnosti, děje a zařízení v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

#### Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, odboru památkové péče

Uvedené nemovité kulturní památky jsou již znázorněny v koordinačním výkresu, stejně jako ostatní limity daného území a dále je jejich existence uvedena v textové části odůvodnění kap. c) část „vstupní limity využití území“.

**V rámci opakovaného společného jednání o návrhu ÚP bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů. Z toho 2 stanoviska obsahovala požadavky, které byly respektovány následovně:**

#### Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí:

##### Z hlediska vodního hospodářství:

Stanovisko je respektováno následovně:

Čtvrtý odstavec v kap. d) Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod je nahrazen následujícím textem:

Nová kanalizace je navrhována v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům. Nová kanalizace bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb, o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, tzn., dešťové vody musí být přednostně likvidovány vsakem či akumulací na jednotlivých pozemcích. Čištění odpadních vod v sídle Žabovřesky je v současnosti vyhovující, ale bez větší kapacitní rezervy do výhledu a v sídle Dehtáře v současnosti ČOV vybudována není. Podmínkou pro realizaci staveb v navrhovaných zastavitelných plochách v sídle Žabovřesky a v sídle Dehtáře, je vybudování vodohospodářských sítí, nové ČOV v sídle Dehtáře a modernizace, rekonstrukce a zkapacitnění ČOV v sídle Žabovřesky, tak aby kapacita ČOV odpovídala plánovanému navýšení počtu obyvatel. V sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice. Navržená ČOV bude vybudována s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Do tabulky v kap. c) výrokové části ÚP je pro všechny plochy bydlení v sídle Dehtáře doplněna následující podmínka:

V sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.

Tato podmínka bude doplněna i do podmíněně přípustného využití ploch bydlení v kap. f) výrokové části návrhu ÚP.

Do kap. f) je do způsobu využití ploch rekreace doplněno do podmíněně přípustného využití následující:

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy bydlení na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Toto je doplněno i do kap. f) pod nadpis **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY**, tzn.:  
**UMISŤOVÁNÍ STAVEB V AKTIVNÍ ZÓNĚ ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ**

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy bydlení na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Přípustná je údržba a stavební úpravy stávajících objektů za podmínky, že nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

#### Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Stanovisko je respektováno následovně:

1. Plocha VP14 je v návrhu ÚP ponechána s následující úpravou:  
VP14 je na své východní straně rozšířeno o 5 m na úkor zastavitelné plochy B13 aby byla zajištěna ochrana IP Rybníčky u Žabovřesk (IP 0723) a nenarušena jeho ekologicko-stabilizační funkce.
2. V kap. f) je ve způsobu využití pro plochy veřejných prostranství doplněno následující podmíněně přípustné využití pro plochu VP14:  
V ploše VP14 bude respektován navržený interakční prvek, kde jsou platné pouze podmínky stanovené pro využití prvků ÚSES, tzn. činnosti pro posílení či zachování funkčnosti ÚSES jako např. trvalé travní porosty, remízky, sady izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy, toky atd.
3. Požadavek na konkrétní umístění objektů v jednotlivých plochách je nad podrobnost územního plánu. Vzhledem k tomu, že v ploše B13 je podmínka pořízení územní studie, bude konkrétní umístění objektů v této ploše řešeno až v tomto navazujícím územně plánovacím podkladu.
4. Oplocení a povrchová úprava komunikací a cest je nad podrobnost územního plánu. Tyto požadavky je možné uplatnit v rámci navazující podrobnější dokumentace.
5. Jihozápadní roh rozšířené části plochy B26 je oříznut na hranici lokálního biokoridoru LBK 425. Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 178/2 v k.ú. Dehtáře u Českých Budějovic byl vymezen jako zastavitelná plocha již ve změně č. 2 územního plánu sídelního útvaru Žabovřesky, bude pozemek ponechán i nadále jako zastavitelný. Lokální biokoridor LBK 425 bude v tomto místě zúžen na šíři cca 30 m, tak že severní hranice LBK povede po jižní hranici pozemku parc. č. 178/2.
6. V kap. f) je ve způsobu využití pro plochy rekreace doplněna následující podmínka pro plošné využití pozemků:  
Nově navrhovaná zástavba bude v souladu s charakterem okolní stávající chatové zástavby, která je tvořena menšími objekty samostatně stojících chat o velikosti zhruba 50 m<sup>2</sup>.

#### Z hlediska lesního hospodářství:

Stanovisko je respektováno následovně:

V kap. f) pod nadpisem PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY v části UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA je první věta nahrazena následujícím textem:

V ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa), je stanoven odstup nově umístovaných staveb hlavních nejméně 30 m od okraje lesa. Ostatní drobné doplňkové stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7 m od okraje lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

Stanovisko bylo dohodnuto a upřesněno na jednání dne 8. 10. 2015 (zápis je součástí správního spisu)

#### Stanovisko Krajského úřadu – Jč. kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 2, Č. Budějovice:

Požadavek na lokalitu R25 B26 byl vyhodnocen i v rámci vyhodnocení stanoviska Magistrátu města České Budějovice odboru ochrany životního prostředí z hlediska vodního hospodářství. Požadavek je respektován následovně:

V návrhu ÚP je upraven čtvrtý odstavce v kap. d) Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod a je doplněna tabulka v .kap. c. výrokové části ÚP. Viz vyhodnocení stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí uplatněného v rámci opakovaného společného jednání.

**V rámci veřejného projednání návrhu ÚP byla dle § 52 odst. (3) stavebního zákona uplatněna 2 stanoviska dotčených orgánů. Z toho 1 stanovisko obsahovalo požadavky, které byly respektovány následovně:**

#### Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, Odboru ochrany životního prostředí:

Stanovisko z části souhlasné, z části respektováno následovně:

##### • Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

**Stanovisko je respektováno následovně:**

Požadavky byly dohodnuty již v rámci opakovaného společného jednání.

• Z hlediska lesního hospodářství:

**Stanovisko je respektováno následovně:**

Požadavky byly dohodnuty již v rámci opakovaného společného jednání.

### **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 mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

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

ÚP Žabovřesky je v souladu se schváleným zadáním, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Žabovřesky č.1/2010 ze dne 8. 6. 2010. ÚP je zpracován podle osnovy stanovené pořizovatelem dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích 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. Řešení ÚP Žabovřesky a jeho správního území, 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. V zadání nebylo požadováno variantní řešení návrhu územního plánu.

### **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

#### **PŘIJATÉ ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY**

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním, turisticky velmi atraktivním prostředí. Proto ÚP Žabovřesky umožňuje především rozvoj bydlení. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení.

#### **VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Řešeným územím je obec Žabovřesky s hranicí katastrálních území Dehtáře u Českých Budějovic a Žabovřesky u Českých Budějovic.

Obec Žabovřesky sousedí s následujícími katastrálními území:

- k. ú. Břehov - obec Břehov
- k. ú. Čakov u Českých Budějovic - obec Čakov
- k. ú. Jaronice - obec Dubné
- k. ú. Radošovice u Českých Budějovic - obec Radošovice

- k. ú. Tupesy - obec Radošovice
- k. ú. Zábोří u Českých Budějovic - obec Zábोří

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 7. 2014 dle § 58 stavebního zákona.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- vlastní sídlo Žabovřesky
- sídlo Dehtáře
- plochy rekreace v severovýchodní, východní a jihovýchodní části rybníka Dehtář.

## **ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT**

### Hodnoty kulturní, architektonické a urbanistické

Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. V plochách architektonicky a urbanisticky cenných musí stavby i změny staveb důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Na stavbách, které jsou pohledovými dominantami a kulturními hodnotami území se nepřipouští stavební úpravy a změny průčelí a umístování zařízení, které by narušily jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, vzduchotechnická potrubí, reklamní zařízení a billboardy, reklamní nástěnné malby apod.). Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty. Bezprostřední okolí jednotlivých architektonicky cenných staveb nesmí být znehodnoceno umístováním např. staveb a objektů pro reklamu, dočasných staveb apod. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídel. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad měřítkem cizích zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

### Hodnoty přírodní

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty patří beze sporu lokalita Dehtář, která se nachází v ptačí oblasti (NATURA 2000) a částečně i v přechodně chráněné ploše rybníka Dehtář. Dále pak registrovaný památný strom, registrované významné krajinné prvky a všechny významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy apod.). Ochrana lesů a vodních ploch a toků je již zajištěna (VKP ze zákona). Dále je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, a formou regulativů příslušných způsobů využití ploch. 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, protierozní opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

### Hodnoty civilizační

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura obce. Jde o napojení obce na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

## **ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Způsob využití území je členěno na zastavěné a zastavitelné a dále na nezastavitelné. Navrhované rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, jsou přiřazeny jejich charakteristiky a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jež jsou stanoveny jako závazné.

V návrhové části jsou podrobně zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

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 využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

**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 nepřípustné.

**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.

## TYPY PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V zastavěném a zastavitelném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- 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.*

## CELKOVÁ ZASTAVĚNOST PLOCHY

V ÚP je definována celková zastavěnost pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP regulováno i maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

## VELIKOST STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova.

V návrhu jsou regulovány velikosti stavebních pozemků. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

## VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V sídlech se nacházejí přízemní i vícepodlažní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu - přízemní budovy s možností obytného podkroví.

## ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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. Většina lokalit již byla zařazena do předchozí ÚPD.

ÚP Žabovřesky umožňuje rozvoj bydlení za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a dále ÚP Žabovřesky umožňuje rozvoj veřejného prostranství za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství (např.: veřejná zeleň, parky, ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání) v lokalitách s označením:

**k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic**

**B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B10** jedná se o plochy bydlení rozšiřující obec Žabovřesky jižním směrem. Návrhy jsou vhodné z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Realizace staveb na plochách B2, B3, B4 a B5 je možná pouze za dodržení podmínky, že vybudované objekty výrazně nenaruší interakční prvek IP 716. Plochy B3 a B4 jsou zařazeny do II. etapy výstavby. Lokalita B10 bude prověřena územní studií.

**B11** se nachází v jihozápadní části obce Žabovřesky. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita vyplňuje proluku ve stávající zástavbě, čímž dochází k ucelení sídla. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné.

**B13** jedná se o plochu bydlení rozšiřující obec Žabovřesky západním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Realizace staveb na ploše B13 je možná pouze za dodržení podmínky, že vybudované objekty výrazně nenaruší interakční prvek IP 723. Lokalita B13 bude prověřena územní studií.

**B18** se nachází na severozápadním okraji obce Žabovřesky. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Plocha je soustředěna podél silnice III. třídy a je zatížena hlukem, v lokalitě bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

#### **k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic**

**B19** se nachází na východním okraji sídla Dehtáře. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Plocha je soustředěna podél silnice III. třídy a je zatížena hlukem, v lokalitě bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

**B22** jedná se o plochu bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře severním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Část plochy je soustředěna podél silnice III. třídy a je zatížena hlukem, v lokalitě bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

**B24** jedná se o plochu bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře severozápadním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Plocha je soustředěna podél silnice III. třídy a je zatížena hlukem, v lokalitě bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

**B26** jedná se o plochu bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře západním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Část plochy je soustředěna podél silnice III. třídy a je zatížena hlukem, v lokalitě bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

**B27, B28** jedná se o plochy bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře západním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Plochy jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, v lokalitách bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

ÚP Žabovřesky umožňuje rozvoj veřejného prostranství za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství (např.: veřejná zeleň, parky, hřiště, ulice

a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání). V územním plánu jsou ponechány formou veřejných prostranství dostatečné rezervy pro zeleň, která by měla zajistit obyvatelnost obce jak v návrhové období, tak i pro budoucí generace.

#### **k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic**

**VP1, VP9** navazuje na zastavitelné plochy bydlení v jižní části sídla. Navržené pruhy VP by měly v budoucnu zajistit pro obyvatelstvo dostatečné množství zeleně a současně i protipovodňovou ochranu. Především po jižním obvodu sídla, které leží na svažitém území, dochází v posledních letech ke škodám způsobeným velkými přívalovými dešti. Část VP9 je vymezena pro obsluhu území navržených ploch bydlení.

**VP12** navazuje na zastavitelnou plochu B11. Je vymezena pro obsluhu území této navržené plochy a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu a bude ucelovat urbanizované území.

**VP14** navazuje na zastavitelnou plochu B13. Je vymezena pro obsluhu území této navržené plochy a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu a bude ucelovat urbanizované území. Plocha ozeleněného veřejného prostranství kolem vodních ploch bude plnit volný manipulační prostor pro údržbu. Lokalita bude prověřena územní studií.

**VP15** navazují na zastavitelnou plochu VS16. VP je vymezeno pro veřejnou zeleň, která oddělí navrženou plochu VS16 od stávajících ploch bydlení.

**VP17** se nachází v severní části obce Žabovřesky. Plocha vyplňuje proluku mezi stávající plochou bydlení a plochou občanského vybavení. Lokalita je vytvořena z důvodu možnosti vytvoření izolační zeleně od sportovního areálu.

#### **k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic**

**VP20** navazuje na zastavitelnou plochu B19. Plocha bude sloužit jako izolační pás veřejné zeleně, který oddělí navrženou plochu B19 od stávající silnice III. třídy.

**VP21** se nachází v severovýchodní části sídla Dehtáře. Lokalita je vytvořena z důvodu možnosti vytvoření klidového místa, které současně bude chránit nemovitou kulturní památku.

**VP23** navazuje na zastavitelné plochy B22 a B24. Plocha bude sloužit jako izolační pás veřejné zeleně, který oddělí navržené plochy bydlení od stávající silnice III. třídy. Dále je vymezena pro obsluhu území těchto navržených ploch a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu a bude ucelovat urbanizované území.

V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro plochy výroby a skladování tak, aby umožňovaly variabilní využití areálů nejen pro výrobu zemědělskou, ale i další typy výroby a skladování a tím vytvořily podmínky podnikatelských aktivit se zajištěním nových pracovních míst. Rozvoj je však nutno sladit s požadavky hygieny a ochrany životního prostředí a zdravých podmínek pro život obyvatel.

#### **k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic**

**VS16** se nachází ve východní části obce Žabovřesky. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde funkce bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je vhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z výroby a skladování nebude zatěžovat okolní zástavbu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Z důvodu umístění navržené lokality zasahující do záplavy  $Q_{100}$  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 správcem povodí.

ÚP Žabovřesky umožňuje rozvoj rekreace za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí v lokalitách s označením:

#### **k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic**

**R25** se nachází západně od sídla Dehtáře. Lokalita navazuje na stávající plochy rekreace a má možnost dopravního napojení a využití stávajících inženýrských sítí. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Na ploše R25 je stanovena podmínka, že jakékoliv stavby (včetně oplocení) lze v této ploše realizovat pouze v severní části uvedené plochy a to v rozsahu mimo vymezený lokální biokoridor.

**R30** se nachází jihozápadně od sídla Dehtáře. Lokalita navazuje na stávající plochy rekreace a má možnost dopravního napojení a využití stávajících inženýrských sítí. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné.

V rámci rozšiřování zástavby se v ÚP vymezuje nová plocha pro realizaci ČOV.

#### **k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic**

**TI29** se nachází v jižní části sídla Dehtáře. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. Z důvodu umístění navržené lokality zasahující do záplavového území a povodně 2002 je stanovena podmínka, že navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území vodního toku Dehtářský potok. 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.

## **ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Řešeným územím prochází silnice:

III/14539 Němčice – Radošovice - Dehtáře – Žabovřesky – Jaronice – Haklovy Dvory – České Budějovice

III/14544 od křižovatky II/145 – Břehov - Žabovřesky

Z výše popsaných tras silnic, které propojují jednotlivá sídla, je patrné, že obslužnost území je z dopravního hlediska zabezpečena dostatečně. Na průtahu sídel jsou trasy silnic III. třídy v dobrém stavu, chybějí zde však téměř ve všech případech chodníky. Silnice III. třídy jsou doplněny sítí místních a účelových komunikací využívaných jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku. Trasy a charakter místních a účelových komunikací jsou zřejmé z grafické části. Tyto komunikace mají v současné době z větší části (alespoň v zastavěné části sídla) bezprašný povrch, šířku vozovky 3 - 6 m. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. V 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 prostranství. Hromadná doprava osob je zajištěna autobusy. V současné době představuje autobusová doprava relativně dobré možnosti dopravního spojení jednotlivých sídel. Obtížnější je situace ve dnech pracovního volna a pracovního klidu. U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnic III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnic III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů z této zástavby a to mimo pozemky silnice.

#### **Turistické trasy**

Žlutá turistická trasa: Vlčí jáma – Třebín – Dubné – Pod Vráží – Dehtáře – Břehov – Bezdrev – Hluboká nad Vltavou

#### **Cykloturistické trasy**

1083: Křenovice – Žabovřesky – Břehov

1085: Holašovice – Čakov – Dehtáře – Břehov – Pištín – Zliv

1089: Dehtáře – Radošovice – Němčice – Mahouš – Olšovice – Podeřiště – Malovice – zámek Lomec

Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

#### **VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ**

##### **ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

Řešené území patří do povodí Dehtářského potoka a jeho přítoků. Dehtářský potok protéká po jihozápadní hranici zájmového území, vtéká do rybníka Dehtář na západním okraji zájmového území a z něho vytéká východním směrem přes osadu Dehtáře a severně od sídla Žabovřesky. Jihovýchodní hranici zájmového území tvoří jeho pravostranný přítok Jaronický odpad. Dehtářský potok má pod rybníkem Dehtář vyhlášeno záplavové území. V území je dále celá řada menších vodních ploch a toků. Stav vodních toků a vodních ploch je relativně dobrý a budou zachovány beze změny. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace vč. jejího doplňování. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území jsou navržena protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nedoporučují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. V rámci protipovodňových opatření obce Žabovřesky se navrhuje:

- PPO-1 zachytit odtok srážkových vod z jižní strany výstavbou dešťového příkopu s odtokem do stávající otevřené vodoteče nad zemědělským areálem,
- PPO-2 zřídit bezpečnostní přeliv horního rybníka na jihozápadě obce,
- PPO-3 zkapacitnit otevřenou stoku (mosty a propustky a otevřený profil, zrušit zatrubnění) na západním okraji obce.

## ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídla Žabovřesky a Dehtáře jsou zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který je ve správě obce. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba částečně i zemědělský areál, který má zároveň zásobování vodou z vlastního vodovodního systému. Rekreační zástavba pod rybníkem Dehtář je zásobována pitnou vodou z individuálních zdrojů.

Zásobování sídel Žabovřesky a Dehtáře pitnou vodou je vyhovující a nebude se měnit ani v budoucnu. Z důvodu rozvoje sídel jsou nové vodovodní řady navrhovány v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Zdrojem vody vodovodu pro veřejnou potřebu je vodovod Čakov – Jankov Vodárenské soustavy Jižní Čechy s řídicím vodojemem Včelná. Vodovodní sítě osad jsou napojeny z řadu Včelná – Hlavitce OC DN1000, který prochází přes celé zájmové území od jihovýchodu k severozápadu. Na řad Vodárenské soustavy Jižní Čechy nebo z rozvodných sítí sídel jsou napojeny i další okolní lokality. Zdrojem požární vody jsou vodovody pro veřejnou potřebu a místní vodní plochy.

## ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Obec Žabovřesky má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Místy se vyskytuje oddílná dešťová kanalizace (po východním okraji obce, v současnosti nefunkční). Kanalizace je vybudována na téměř celém území sídla a je z potrubí různých materiálů DN 200 až 1200. Takto svedené odpadní vody jsou čištěny na centrální ČOV severně pod sídlem na pravém břehu Dehtářského potoka. ČOV je mechanicko – biologická se štěrbínovou a stabilizační nádrží a s kapacitou 400 EO. Čištění odpadních vod v sídle Žabovřesky je v současnosti vyhovující, ale bez větší kapacitní rezervy do výhledu, proto se navrhuje rekonstrukce a modernizace stávající čistírny odpadních vod. Sídlu Dehtáře má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Kanalizace je vybudována na části území sídla a je z potrubí různých materiálů DN 200 až 500. Odpadní vody obce jsou předčišťovány v septicích s odtokem do kanalizace, nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Některé nemovitosti mají vlastní domovní ČOV. Kanalizace je vyústěna na několika místech do Dehtářského potoka, stávající rybník (mokřad) pod sídlem slouží k dočištění odpadních vod. V sídle Dehtáře je navržena výstavba ČOV (T1 4) v jižní části sídla. Podmínkou pro realizaci staveb v navrhovaných zastavitelných plochách v sídlech Žabovřesky a Dehtáře bude odkanalizování prostřednictvím centrální ČOV. V sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.

Navržená ČOV bude vybudována s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Z důvodu rozvoje sídel jsou navrženy dostavby stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích. Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb, o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Navrhované řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

## ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

### ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ

Řešeným územím prochází vzdušná vedení VN 22kV.

V řešeném území se nachází 7 transformoven napájených ze sítě VN-22 kV - E-ON. 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, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Vedení je vedeno převážně po kabelech v zemi a po sloupech NN. V některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. Nutné bude zokruhování kabelové sítě NN po vybudování dalších trafostanic. Kabelizace bude podléhat zpracování projektu na síti NN dle požadavku E-ON. Soustava TN-C bude v nově realizovaných objektech řešena jako TN-C-S.

Některé stávající trafostanice TS mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření E-ON Č. Budějovice. Doplňovaná výstavba bude pokryta z trafostanic T1 - T7.

Trafostanice:

TS - T1	Jihozápadní část sídla Žabovřesky.
TS – T2	Jižní část sídla Žabovřesky.
TS – T3	Jihovýchodní část sídla Žabovřesky
TS – T4	Severní část sídla Žabovřesky.
TS – T5	Severozápadně od sídla Žabovřesky (Na Drahách).
TS – T6	Západní část sídla Dehtáře.
TS – T7	Jihozápadně od sídla Dehtáře (chatová oblast).

Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnici E-ON - viz ochranná pásma.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem (např. 630 kVA), eventuálně doplněny novými TS. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

#### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Správní území obce Žabovřesky není plynofikováno. 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, větrných elektráren, solárních kolektorů.

### **ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

#### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

KÓD	ÚČEL A ZDŮVODNĚNÍ
<b>k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic</b>	
K 1	Návrh plochy pro čističku odpadních vod - jižní část sídla Dehtáře. Umístění vyplývá z účelu stavby, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.

#### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Založení prvků ÚSES

KÓD	ÚČEL A ZDŮVODNĚNÍ
<b>k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic</b>	
LBK 424	Lokální biokoridor částečně nefunkční - v západní části k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.

KÓD	ÚČEL A ZDŮVODNĚNÍ
<b>k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic</b>	
PPO-1	Záchytný dešťový příkop - jižní část obce Žabovřesky. Bez zabezpečení ploch pro zvýšení přirozené retenční schopnosti v území nelze účinně ochránit zastavěnou část proti přívalovým srážkám a povodním.
PPO-2	Bezpečnostní přeliv - jihozápadní část obce Žabovřesky. Bez zabezpečení ploch pro zvýšení přirozené retenční schopnosti v území nelze účinně ochránit zastavěnou část proti přívalovým srážkám a povodním.
PPO-3	Otevřená stoka - západní část obce Žabovřesky. Bez zabezpečení ploch pro zvýšení přirozené retenční schopnosti v území nelze účinně ochránit zastavěnou část proti přívalovým srážkám a povodním.

### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru. V územním plánu obce je na plochách výroby a skladování umožněno vybudování sběrného dvora.

### CIVILNÍ OCHRANA

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

#### Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla.**

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, jejímž původcem může být vodní dílo.

- **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. 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 MU 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. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech jako např. školských, v ubytovnách, penzionech, tělocvičnách, kulturních domech apod.

- **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 zastavitelných ploch 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.**

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 nájezdni 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 dočasné 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 jejich orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

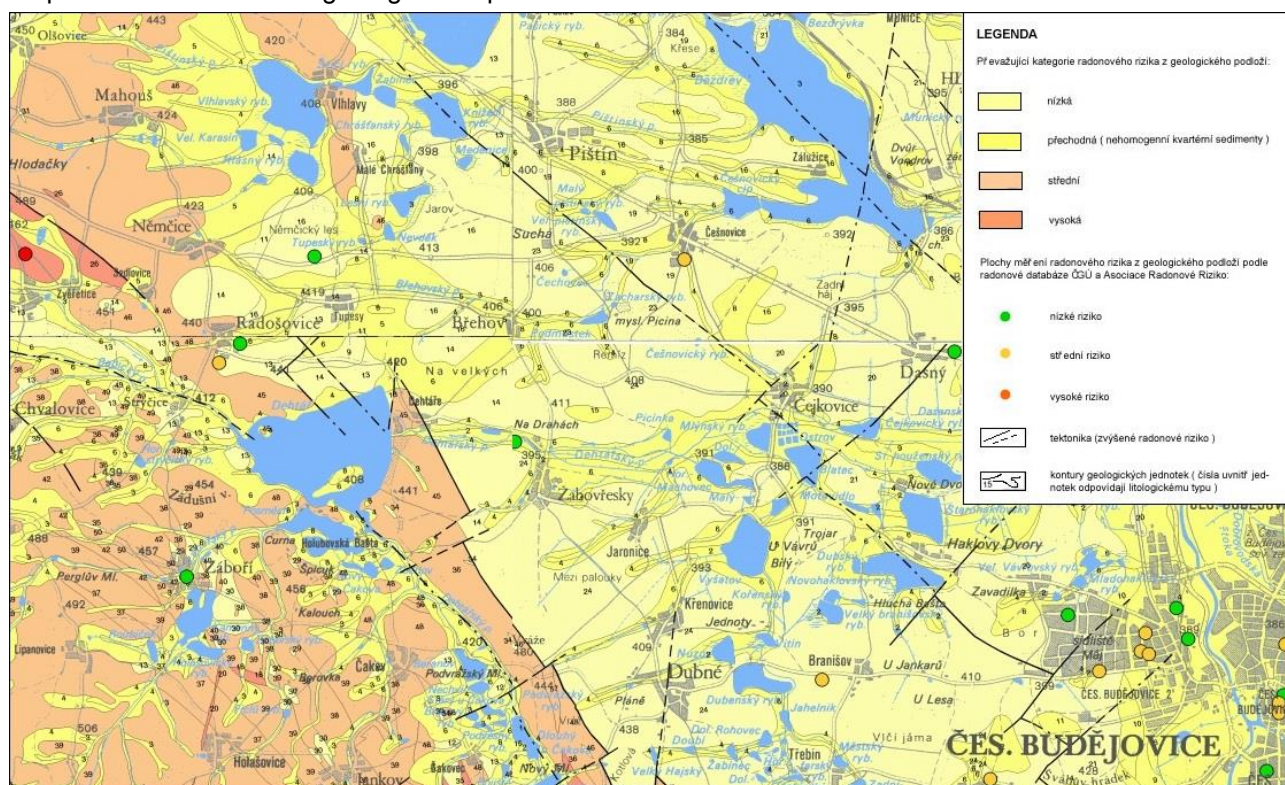
- **zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení.**

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** bude zajištěno vodovodem pro veřejnou potřebu a místními vodními plochami.

## RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Mapa radonového rizika z geologického podloží



Mapa radonového rizika z geologického podloží byla sestavena 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). Převažující radonové riziko v geologických jednotkách je stanoveno na základě statistického zhodnocení 8000 měřených ploch v terénu (v průměru 15 bodů na každé ploše). Kategorie radonového rizika z geologického podloží vyjadřuje statisticky převažující kategorii v dané geologické jednotce. Výsledky měření radonu na konkrétních lokalitách se proto mohou od této kategorie odlišovat, především díky rozdílům mezi regionální a lokální geologickou situací.

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Významný krajinný prvek.

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku.

**PLOCHY LESNÍ**

Významný krajinný prvek.

**VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA**

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

Ke stavbám a činnostem ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků, u nichž bude vyloučeno alternativní řešení, bude vždy vydáno závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona, které bude závazným stanoviskem pro rozhodnutí podle zvláštních předpisů.

**OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE**

Ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

**OCHRANNÁ PÁSMATA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK**

Podle Zákona 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) - u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m,

b) - u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m,

c) - 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.

**OCHRANNÁ PÁSMATA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ**

Při rekonstrukci sítí nebo výstavbě nových tras vedení VN a TS je nutné soustředit liniové prvky krajiny tak, aby nedocházelo ke střetům funkčního využívání ploch (ochranná pásma jednotlivých zařízení, omezení činností nebo plánované výstavby apod.). Tento požadavek je nutno respektovat i u podzemních inženýrských sítí ve smyslu ČSN 73 6005. Při plánování nové výstavby, eventuálně při provádění různých stavebně montážních nebo zemních prací je nutné respektovat v prostoru stávajících i nově navrhovaných tras energetických vedení a zařízení jejich ochranná pásma. Uživatel území v blízkosti energetických venkovních vedení je omezován ve své činnosti ochrannými pásmy. Jsou dána novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1. 1. 2001. Pro informaci uvádíme šířky ochranných pásem vedení. Vzdálenost se vždy počítá od kolmému průmětu krajního vodiče. U stávajících el. zařízení, vybudovaných před účinností tohoto zákona, zůstávají původní ochranná pásma: 22 kV = 10 m.

VN: od 1kV do 35kV včetně 1. vodiče bez izolace - 7 m,

od 1kV do 35kV včetně 2. vodiče s izolací základní - 2 m,

od 1kV do 35kV včetně 3. závěsná kabel. vedení - 1 m.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož

i uskladňovat výbušné a hořlavé látky,

- provádět činnosti ohrožující spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit životy, zdraví a majetek osob,

- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,

- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je dále zakázáno:

- vysazovat chmelnice a nechat růst porosty nad výšku 3 m.

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno:

- vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanismy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Ochranné pásmo elektrických stanic je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

- u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení či vnějšího líce obvodového zdiva,

- u stožárových elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m, u stanic budovaných do 31. 12. 1994 - 10 m,

- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m,

- u vestavných elektrických stanic 1 m od obestavení.

Písemný souhlas s činností v ochranném pásmu, případně výjimky z velikosti ochranného pásma, uděluje příslušný provozovatel distribuční či přenosové soustavy v případech pokud to technické a bezpečnostní podmínky dovolují.

Prostor ochranného pásma je určen k zabezpečení plynulého provozu energetického díla a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Tato zákonem stanovená OP energetických děl nelze uplatňovat z hlediska záboru půdního fondu, ale pouze jako omezující faktor z hlediska výstavby a některých činností podle Energetického zákona a navazujících předpisů.

Ochranná pásma stanovená podle dřívějších předpisů, vč. udělených výjimek z ustanovení o ochranných pásmech, zůstávají zachována i po době účinnosti tohoto zákona (viz. § 98 zákona 458/2000 Sb.). Z tohoto vyplývá, že u všech stávajících elektrických zařízení je nutno respektovat dřívější vymezení OP.

### **OCHRANNÁ PÁSMATA TELEKOMUNIKAČNÍCH 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.

Ochranná pásma nadzemních telekomunikačních vedení vznikají dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 50/76 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a je v nich zakázáno zřizovat stavby, elektrická vedení a železné konstrukce, umísťovat jeřáby, vysazovat porosty, zřizovat vysokofrekvenční zařízení anebo jinak způsobovat elektromagnetické stíny, odrazy nebo rušení.

Celé řešené území obce se nachází v OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice. Ve vymezeném území radiolokačního prostředku lze vydat územní rozhodnutí a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu stávající zástavby jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, zastoupeno VUSS Pardubice.

### **OCHRANNÉ PÁSMO VZLETOVÉHO PROSTORU LETIŠTĚ**

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů letiště Planá.

Stanovený prostor za koncem vzletové a přistávací dráhy nebo předpolí, respektive před začátkem vzletové a přistávací dráhy, ve kterém jsou požadována následující opatření:

- omezit vytváření nových překážek

- odstranit nebo označit objekty tak, aby byla zajištěna bezpečnost operací letadel při vzletu a přistání.

V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech vzletových a přiblížovacích prostorů, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat parametry těchto uvedených a definovaných ochranných pásem s výjimkou, že jsou v zákrytu za stávající stavbou (objektem) resp. terénem ochranná pásma již narušujícím.

### **ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy a povodně 2002.

Veškeré nové stavby v hranici záplavy a povodně 2002 musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí.

## ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

V řešeném území se nachází několik archeologických lokalit.

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN
32-21-05/15	Dehtáře, intravilán obce	II
32-21-05/16	Dehtáře, "Přední doubravy"	I
32-21-05/17	Dehtáře, SV roh rybníka Dehtář	I
32-21-05/18	Dehtáře, trať "Šestiny"	I
32-21-05/14	Žabovřesky, "Vosí vrch"	I
32-22-01/1	Žabovřesky, intravilán	II

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchraný archeologický výzkum viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn.

Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

## NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území obce Žabovřesky se nachází tyto nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Část obce	Památka	Ulice,nám./umístění
35016/3-618	Žabovřesky	výklenková kaplička sv. Jana Nepomuckého	za kulturním domem
33291/3-617	Dehtáře	boží muka	směr Břehov

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část. Bližší popis je uveden v tabulkové části. Zpracování místního územního systému ekologické stability (místního ÚSES) je nástrojem s vysokým právním zabezpečením. Je povinným územně plánovacím podkladem. Zpracování do územního plánu je ÚSES v území trvale fixován.

## VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

Reg. číslo	název	Popis	katastrální území
3010215	Skupina 3 lip u Žabovřeského mlýna	Krajině - esteticky a ekologicky významná skupina 3 lip malolistých	Žabovřesky u Českých Budějovic
3010244	Skupina 2 jasanů VJV od obce Žabovřesky	Krajině - esteticky a ekologicky významná skupina 2 jasanů ztepilých	Žabovřesky u Českých Budějovic

## NATURA 2000 – PTAČÍ OBLAST

V severozápadní části řešeného území okolo Dehtářského rybníka se nachází ptačí oblast - Dehtář (CZ0311038).

## PAMÁTNÝ STROM

V řešeném území se nachází památný strom (Dub u rybníka Dehtář).

## PŘECHODNĚ CHRÁNĚNÁ PLOCHA

V řešeném území se nachází na západní části rybníka Dehtáře přechodně chráněná plocha, kam je zakázáno vstupovat, vjíždět až do vzdálenosti 200 m.

## ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) České Budějovice vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) nejsou na území řešené ÚP Žabovřesky vyváženy.

Nejhuře byl hodnocen environmentální pilíř (žádný výskyt nerostných surovin, zvýšené riziko povodní, malá ekologická stabilita území, málo kvalitní zemědělská půda), následuje ekonomický pilíř (špatná dopravní dostupnost do spádových sídel, chybějící plynofikace území, podprůměrná míra podnikatelských aktivit) a nejlépe je hodnocen sociální pilíř (odpovídající vodohospodářská infrastruktura, nízká míra nezaměstnanosti, vyšší zájem o individuální rekreaci).

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu posílit environmentální pilíř a podpořit dobré hodnocení ekonomického a sociálního 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:

- 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;
- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy). ÚP doplňuje územní systém ekologické stability;
- zastavěné území je doplňováno s využitím volných přilehlých ploch zemědělské půdy se zřetelem na dokomponování urbanisticky neukončených lokalit;
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán navrhuje dostavbu stávající kanalizace pro doposud k nenapojeným objektům a výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby. Svedené odpadní vody budou čištěny ve stávající ČOV, nebo nově navržených čistírnách odpadních vod;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- v nezastavěném území nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je uplatněn a respektován v celém správním území obce;
- pro snížení důsledku povodní na území Žabovřesky byla navržena taková protipovodňová opatření, aby co nejefektivněji zabezpečila ochranu obyvatel před přívalovými dešti, ale zároveň by co nejméně zasahovala do životního prostředí;
- 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;
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

#### 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 Českých Budějovic a okolí, kde se nabízí větší možnost pracovních příležitostí;
- navržené řešení obsahuje mimo ploch pro bydlení i dostatečné množství ploch pro podnikání, tím se vytváří předpoklady pro místní pracovní příležitosti;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch (areálů) s možným zapojením i jiných podnikatelských subjektů;
- 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;
- úroveň zásobování obce pitnou vodou a napojení obyvatel a ostatních subjektů (i podnikatelských) je dobrá. Územní plán předpokládá rozšíření rozvodu vody a kanalizačních řadů.

#### Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

V ÚP Žabovřesky se předpokládá i nadále dojíždění za prací. Tento jev je však vyvážen možností bydlení v příznivém a klidném životním prostředí. Dále jsou pro soudržnost společenství obyvatel území zajištěny podmínky pro:

- zvrácení zvyšujícího se věku obyvatel vymezením dostatečně nových ploch pro bydlení. Přírůstkem nových stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- velmi hodnotné trvalé bydlení;
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajících významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;

- zajištění nových pracovních příležitostí v místě bydliště;
- zajištění základní občanské vybavenosti poskytují možnosti navrženého způsobu využití jednotlivých ploch;
- zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízkých Českých Budějovicích;
- stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.).

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

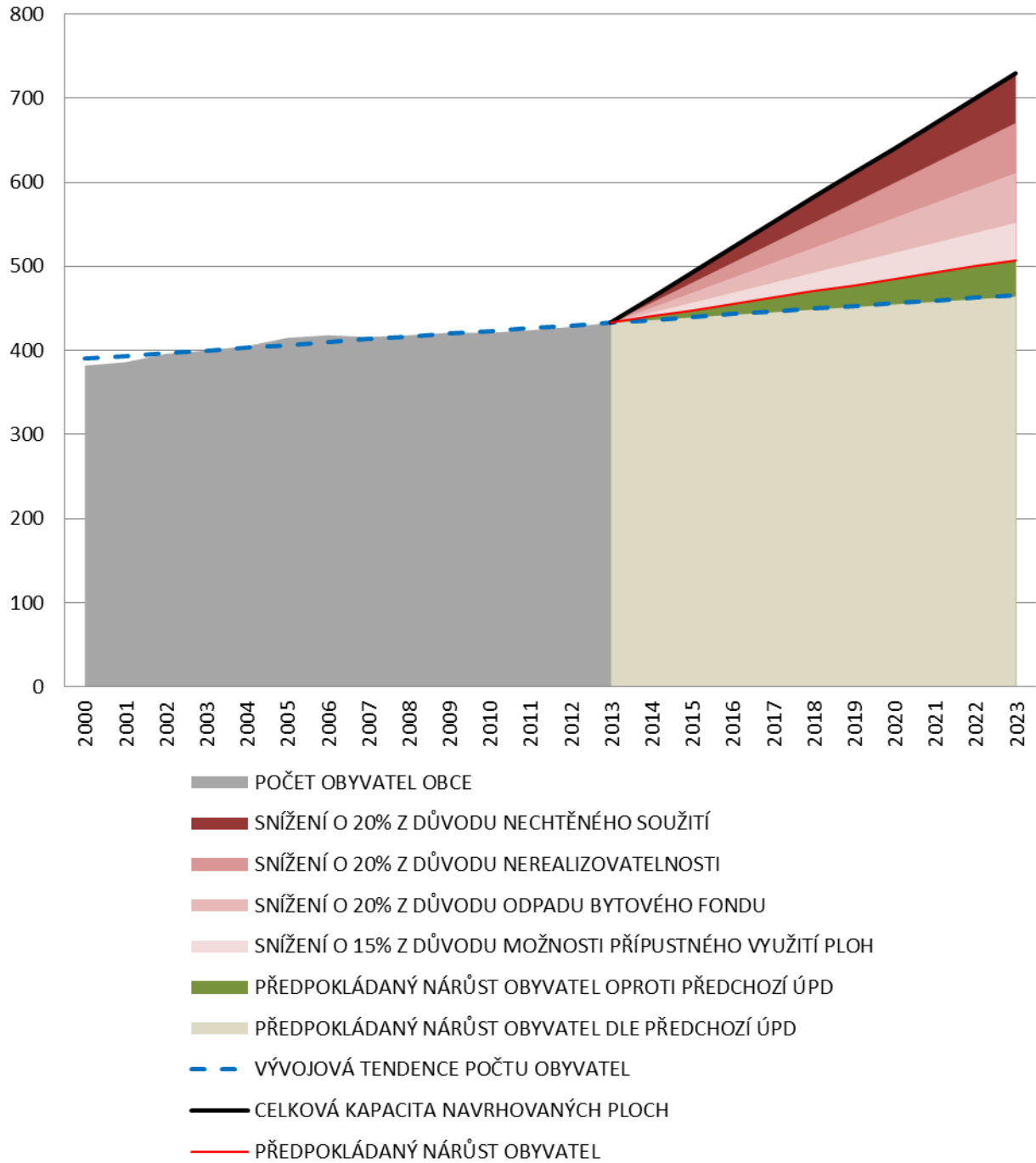
## **I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Žabovřesky 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. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení, včetně aktivit rekreace a turistického ruchu. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení v dosahu Českých Budějovic pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů za bydlením do větších měst. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce (rozšíření nabídky ploch bydlení, rekreace, výroby a skladování).

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

## Graf nárůstu obyvatelstva dle demografických údajů a křivka předpokládaného nárůstu



Zdůvodnění:

**POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2000-2013)**  
 - vždy celkový součet k 1. 1. příslušného roku

**SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ**

- 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

- 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

- 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 obložnosti 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

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

#### PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

- V ÚP jsou řešeny nové plochy bydlení o celkové rozloze 7,83 ha. Veškeré plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků a mají reálný horizont zastavění. Třída ochrany těchto ploch jsou V., IV. a III.

#### PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Velká část předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří navržené plochy z předchozího ÚPO Žabovřesky. Vzhledem k požadavku na zachování původní koncepce návrhu a obavám z nutnosti hrazení náhrad jsou tyto plochy zachovány zatím v neredukované formě.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující. Do navrženého řešení byly převzaty všechny plochy dle předchozího ÚPO s tím že nově uvažované záboru ZPF jsou pouze lokální, kterými jsou uspokojeny požadavky místních občanů.

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

V ÚP Žabovřesky 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 určené ÚP 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

V řešeném území Žabovřesky jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Meliorační plochy zasahují na rozvojové plochy:

k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic - VP1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, VP9, B10, VP14, VP17, B18

k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic - VP21, B22, VP23, B24, R25, B26, R30

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 : 5.53.01

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

## Klimatický region v řešeném území

Kód regionů	Symbol regionů	Označení regionů	Suma teplot nad 10°C	Vláhová jistota	Suchá vegetační období	Průměrné roční teploty [°C]	Roční úhrn
5	MT 2	mírně teplý, mírně vlhký	2200-2500	4-10	15-30	7-8	550-700

## Půdní jednotky v řešeném území

HPJ	Charakteristika hlavních půdních jednotek
32	Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu
37	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
50	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uložení), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
54	Pseudogleje pelické, pelozemě oglejené, pelozemě vyluhované oglejené, kambizemě pelické oglejené, pararendziny pelické oglejené na slínech, jílech mořského neogenu a flyše a jílovitých sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uložení), těžké až velmi těžké, s velmi nepříznivými fyzikálními vlastnostmi
67	Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné
70	Gleje modální, gleje fluvické a fluvizemě glejové na nivních uloženíích, popřípadě s podloží teras, při terasových částech širokých niv, středně těžké až velmi těžké, při zvýšené hladině vody v toku trpí záplavami

## Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského

půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. 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.
- V. 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.

### **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 má v řešeném území mírně stoupající tendenci. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF.

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

- První skupinu tvoří záboru 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 níže uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě.**
- Druhou skupinu tvoří nové záboru ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území Žabovřesky. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záboru ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. **V níže uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP v jednotlivých k. ú. 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 dobrá dopravní dostupnost v dosahu pracovních sil do krajského města České Budějovice. Současně umožňuje kvalitní bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Celkově lze konstatovat, že správní území Žabovřesky díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat mírný přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

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

**k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic**

Ozn. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
B2	Plochy bydlení	1,03	0	1,03	1,03	0	0	0	0	0	0,40	0,63	0	
		0,04	0	0,04	0,04	0	0	0	0	0	0	0,04	0	
B3	Plochy bydlení - II. etapa	0,65	0	0,65	0,65	0	0	0	0	0	0,02	0,63	0	
B4	Plochy bydlení - II. etapa	0,62	0	0,62	0,62	0	0	0	0	0	0,01	0,61	0	
B5	Plochy bydlení	0,65	0	0,65	0,65	0	0	0	0	0	0	0,65	0	
		0,22	0	0,22	0,22	0	0	0	0	0	0	0,22	0	
B6	Plochy bydlení	0,15	0	0,15	0,15	0	0	0	0	0	0	0,15	0	
B7	Plochy bydlení	0,17	0	0,17	0,17	0	0	0	0	0	0	0,17	0	
		0,19	0	0,19	0,19	0	0	0	0	0	0	0,19	0	
B8	Plochy bydlení	0,19	0	0,19	0,19	0	0	0	0	0	0	0,19	0	
B10	Plochy bydlení	1,01	0	1,01	0,80	0	0	0	0	0	0,05	0,75	0	
					0	0,21	0	0	0	0	0	0,03	0,18	0
		0,99	0	0,99	0,99	0	0	0	0	0	0	0,99	0	
B11	Plochy bydlení	0,53	0	0,53	0	0	0	0,53	0	0	0,53	0	0	
B13	Plochy bydlení	1,63	0	1,63	0	0,10	0	0	0	0	0,10	0	0	
					0	0	0	1,53	0	0	1,53	0	0	
		1,64	0	1,64	0	0,38	0	0	0	0	0	0,37	0,01	0
					0	0	0	1,26	0	0	0,29	0,97	0	
B18	Plochy bydlení	0,24	0	0,24	0,24	0	0	0	0	0	0	0,24	0	
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>9,95</b>	<b>0</b>	<b>9,95</b>	<b>5,94</b>	<b>0,69</b>	<b>0</b>	<b>3,32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,33</b>	<b>6,62</b>	<b>0</b>	
Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP		6	0	6	4,16	0,31	0	1,53	0	0	2,14	3,86	0	
Plochy bydlení celkem - zábor kde byl již proveden		3,95	0	3,95	1,78	0,38	0	1,79	0	0	1,19	2,76	0	

VP1	Plochy veřejných prostranství	0,06	0	0,06	0,06	0	0	0	0	0	0,04	0,02	0
		0,01	0	0,01	0,01	0	0	0	0	0	0	0,01	0
VP9	Plochy veřejných prostranství	0,11	0,11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0,09	0	0,09	0,09	0	0	0	0	0	0	0,09	0
VP12	Plochy veřejných prostranství	0,08	0	0,08	0	0	0	0,08	0	0	0,08	0	0
VP14	Plochy veřejných prostranství	1,75	0,94	0,81	0,44	0	0	0	0	0	0,38	0	0,06
					0	0,02	0	0	0	0	0,02	0	0
					0	0	0	0,35	0	0	0,32	0,03	0
		0,54	0,12	0,42	0	0	0	0,42	0	0	0,21	0,21	0
VP15	Plochy veřejných prostranství	0,16	0	0,16	0	0	0	0,16	0	0	0,16	0	0
VP17	Plochy veřejných prostranství	0,61	0	0,61	0,61	0	0	0	0	0	0,61	0	0
		0,26	0	0,26	0,26	0	0	0	0	0	0	0	0,26
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>		<b>3,67</b>	<b>1,17</b>	<b>2,5</b>	<b>1,47</b>	<b>0,02</b>	<b>0</b>	<b>1,01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,82</b>	<b>0,36</b>	<b>0,32</b>
Plochy veřejných prostranství celkem - zábor půdního fondu v ÚP		2,61	1,05	1,56	1,11	0,02	0	0,43	0	0	1,45	0,05	0,06
Plochy veřejných prostranství celkem - zábor kde byl již proveden		1,06	0,12	0,94	0,36	0	0	0,58	0	0	0,37	0,31	0,26
VS16	Plocha výroby a skladování	1,29	0	1,29	0	0	0	1,29	0	0	1,29	0	0
<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>		<b>1,29</b>	<b>0</b>	<b>1,29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Plochy výroby a skladování celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy výroby a skladování celkem - zábor kde byl již proveden		1,29	0	1,29	0	0	0	1,29	0	0	1,29	0	0
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>14,91</b>	<b>1,17</b>	<b>13,74</b>	<b>7,41</b>	<b>0,71</b>	<b>0</b>	<b>5,62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,44</b>	<b>6,98</b>	<b>0,32</b>
Celkem - zábor půdního fondu v ÚP		8,61	1,05	7,56	5,27	0,33	0	1,96	0	0	3,59	3,91	0,06
Celkem - zábor kde byl již proveden		6,3	0,12	6,18	2,14	0,38	0	3,66	0	0	2,85	3,07	0,26

k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic

Ozn. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B19	Plochy bydlení	0,23	0	0,23	0,23	0	0	0	0	0	0	0,23	0
		0,21	0	0,21	0	0	0	0,21	0	0	0	0,21	0
B22	Plochy bydlení	1,05	0	1,05	1,05	0	0	0	0	0	0,14	0,01	0,90
		0,24	0	0,24	0,24	0	0	0	0	0	0,07	0,03	0,14
B24	Plochy bydlení	0,41	0	0,41	0,41	0	0	0	0	0	0	0,41	0
		0,07	0	0,07	0,07	0	0	0	0	0	0	0,07	0
B26	Plochy bydlení	0,79	0,01	0,78	0	0	0	0,78	0	0	0	0,78	0
B27	Plochy bydlení	0,17	0	0,17	0,17	0	0	0	0	0	0	0,17	0
B28	Plochy bydlení	0,19	0	0,19	0	0	0	0,19	0	0	0	0,19	0
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>3,36</b>	<b>0,01</b>	<b>3,35</b>	<b>2,17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,21</b>	<b>2,1</b>	<b>1,04</b>
Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP		1,69	0	1,69	1,69	0	0	0	0	0	0,14	0,65	0,9
Plochy bydlení celkem - zábor kde byl již proveden		1,67	0,01	1,66	0,48	0	0	1,18	0	0	0,07	1,45	0,14
VP20	Plochy veřejných prostranství	0,04	0	0,04	0,04	0	0	0	0	0	0	0,04	0
		0,09	0	0,09	0	0	0	0,09	0	0	0,02	0,02	0,05
VP21	Plochy veřejných prostranství	0,15	0,02	0,13	0,13	0	0	0	0	0	0,05	0	0,08
VP23	Plochy veřejných prostranství	0,10	0	0,10	0,10	0	0	0	0	0	0	0,05	0,05
		0,38	0	0,38	0,38	0	0	0	0	0	0,02	0,27	0,09
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>		<b>0,76</b>	<b>0,02</b>	<b>0,74</b>	<b>0,65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,09</b>	<b>0,38</b>	<b>0,27</b>
Plochy veřejných prostranství celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0,29	0,02	0,27	0,27	0	0	0	0	0	0,05	0,09	0,13
Plochy veřejných prostranství celkem - zábor kde byl již proveden		0,47	0	0,47	0,38	0	0	0,09	0	0	0,04	0,29	0,14

TI29	Plocha technické infrastruktury	0,09	0,03	0,06	0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,06
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>		<b>0,09</b>	<b>0,03</b>	<b>0,06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,06</b>
Plochy technické infrastruktury celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0,09	0,03	0,06	0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,06
Plochy technické infrastruktury celkem - zábor kde byl již proveden		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R25	Plocha rekreace	0,13	0,02	0,11	0	0	0	0,11	0	0	0	0,11	0
R30	Plocha rekreace	0,32	0	0,32	0	0,09	0	0,23	0	0	0	0,32	0
<b>Plochy rekreace celkem</b>		<b>0,45</b>	<b>0,02</b>	<b>0,43</b>	<b>0</b>	<b>0,09</b>	<b>0</b>	<b>0,34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,43</b>	<b>0</b>
Plochy rekreace celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0,45	0,02	0,43	0	0,09	0	0,34	0	0	0	0,43	0
Plochy rekreace celkem - zábor kde byl již proveden		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>4,66</b>	<b>0,08</b>	<b>4,58</b>	<b>2,82</b>	<b>0,09</b>	<b>0</b>	<b>1,67</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>	<b>2,91</b>	<b>1,37</b>
Celkem - zábor půdního fondu v ÚP		2,52	0,07	2,45	1,96	0,09	0	0,4	0	0	0,19	1,17	1,09
Celkem - zábor kde byl již proveden		2,14	0,01	2,13	0,86	0	0	1,27	0	0	0,11	1,74	0,28

### Tabulkové vyhodnocení celkem v ÚP Žabovřesky

Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP	7,69	0	7,69	5,85	0,31	0	1,53	0	0	2,28	4,51	0,9
Plochy bydlení celkem - zábor kde byl již proveden	5,62	0,01	5,61	2,26	0,38	0	2,97	0	0	1,26	4,21	0,14
Plochy veřejných prostranství celkem - zábor půdního fondu v ÚP	2,9	1,07	1,83	1,38	0,02	0	0,43	0	0	1,5	0,14	0,19
Plochy veřejných prostranství celkem - zábor kde byl již proveden	1,53	0,12	1,41	0,74	0	0	0,67	0	0	0,41	0,6	0,4
Plochy rekreace celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0,45	0,02	0,43	0	0,09	0	0,34	0	0	0	0,43	0
Plochy rekreace celkem - zábor kde byl již proveden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy výroby a skladování celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy výroby a skladování celkem - zábor kde byl již proveden	1,29	0	1,29	0	0	0	1,29	0	0	1,29	0	0
Plochy technické infrastruktury celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0,09	0,03	0,06	0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,06
Plochy technické infrastruktury celkem - zábor kde byl již proveden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>19,57</b>	<b>1,25</b>	<b>18,32</b>	<b>10,23</b>	<b>0,8</b>	<b>0</b>	<b>7,29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,74</b>	<b>9,89</b>	<b>1,69</b>
Celkem - zábor půdního fondu v ÚP	11,13	1,12	10,01	7,23	0,42	0	2,36	0	0	3,78	5,08	1,15
Celkem - zábor kde byl již proveden	8,44	0,13	8,31	3	0,38	0	4,93	0	0	2,96	4,81	0,54

**k. ú. Žabovřesky u Českých Budějovic**

- Lokalita B2, B5, B6, B7, B8: Plochy bydlení rozšiřující obec Žabovřesky jižním směrem. Návrhy jsou vhodné z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokality jsou zařazeny do III. a IV. třídy ochrany a část těchto lokalit bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita B3, B4: Plochy bydlení rozšiřující obec Žabovřesky jižním směrem. Návrhy jsou vhodné z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokality jsou zařazeny do III. a IV. třídy ochrany. Plochy B3 a B4 jsou zařazeny do II. etapy výstavby. Výstavba na plochách pro bydlení ve II. etapě bude uskutečněna po zastavění alespoň 50 % ploch B2 a B5 z I. etapy.
- Lokalita VP1, VP9: Plochy veřejných prostranství navazují na zastavitelné plochy bydlení v jižní části sídla. Navržené pruhy VP by měly v budoucnu zajistit pro obyvatelstvo dostatečné množství zeleně a současně i protipovodňovou ochranu. Především po jižním obvodu sídla, které leží na svažitém území, dochází v posledních letech ke škodám způsobeným velkými přívalovými dešti. Část VP9 je vymezena pro obsluhu území navržených ploch bydlení. Lokality jsou zařazeny do III. a IV. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Lokality byly částečně převzaty a již vyhodnoceny ve schválené ÚPD.
- Lokalita B10: Plocha bydlení se nachází v jižní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. Lokalita je zařazena do III. a IV. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD. Lokalita bude prověřena územní studií.
- Lokalita B11: Plocha bydlení se nachází v jihozápadní části obce Žabovřesky. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita vyplňuje proluku ve stávající zástavbě, čímž dochází k ucelení sídla. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.
- Lokalita VP12: Plocha veřejných prostranství navazuje na zastavitelnou plochu B11. Je vymezena pro obsluhu území této navržené plochy a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu a bude ucelovat urbanizované území. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany.
- Lokalita B13: Plocha bydlení se nachází v západní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. Lokalita je zařazena do III. a IV. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD. Lokalita bude prověřena územní studií.
- Lokalita VP14: Plocha veřejných prostranství navazuje na zastavitelnou plochu B13. Je vymezena pro obsluhu území této navržené plochy a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu a bude ucelovat urbanizované území. Plocha ozeleněného veřejného prostranství kolem vodních ploch bude plnit volný manipulační prostor pro údržbu. Lokalita bude prověřena územní studií. Lokalita je zařazena do III. a IV. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita VP15: Plocha veřejných prostranství navazují na zastavitelnou plochu VS16. VP je vymezeno pro veřejnou zeleň, která oddělí navrženou plochu VS16 od stávajících ploch bydlení. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

- Lokalita VS16: Plocha výroby a skladování se nachází ve východní části obce Žabovřesky. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde funkce bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti výrobních služeb. Plocha je vhodná z hlediska hygienické zátěže, provoz z výroby a skladování nebude zatěžovat okolní zástavbu. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Lokalita byla převzata a již vyhodnocena ve schválené ÚPD.
- Lokalita VP17: Plocha veřejných prostranství se nachází v severní části obce Žabovřesky. Plocha vyplňuje proluku mezi stávající plochou bydlení a plochou občanského vybavení. Lokalita je vytvořena z důvodu možnosti vytvoření izolační zeleně od sportovního areálu. Lokalita je zařazena do III. a V. třídy ochrany a část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita B18: Plocha bydlení se nachází na severozápadním okraji obce Žabovřesky. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita je zařazena do IV. třídy ochrany.

#### **k. ú. Dehtáře u Českých Budějovic**

- Lokalita B19: Plocha bydlení se nachází na východním okraji sídla Dehtáře. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita je zařazena do IV. třídy ochrany a část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita VP20: Plocha veřejných prostranství navazuje na zastavitelnou plochu B19. Plocha bude sloužit jako izolační pás veřejné zeleně, který oddělí navrženou plochu B19 od stávající silnice III. třídy. Lokalita je zařazena do III., IV. a V. třídy ochrany. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita VP21: Plocha veřejných prostranství se nachází v severovýchodní části sídla Dehtáře. Lokalita je vytvořena z důvodu možnosti vytvoření klidového místa, které současně bude chránit nemovitou kulturní památku. Lokalita je zařazena do III. a V. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě.
- Lokalita B22: Plocha bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře severním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je zařazena do III., IV. a V. třídy ochrany. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita VP23: Plocha veřejných prostranství navazuje na zastavitelné plochy B22 a B24. Plocha bude sloužit jako izolační pás veřejné zeleně, který oddělí navržené plochy bydlení od stávající silnice III. třídy. Dále je vymezena pro obsluhu území těchto navržených ploch a dále bude plnit funkci veřejné zeleně a vytvářet tak podmínky pro klidovou zónu a bude ucelovat urbanizované území. Lokalita je zařazena do III. IV. a V. třídy ochrany. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita B24: Plocha bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře severozápadním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je zařazena do IV. třídy ochrany. Část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.
- Lokalita R25: Plocha rekreace se nachází západně od sídla Dehtáře. Lokalita navazuje na stávající plochy rekreace a má možnost dopravního napojení a využití

stávajících inženýrských sítí. Lokalita je zařazena do IV. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě.

Lokalita B26: Plocha bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře západním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokalita je zařazena do IV. třídy ochrany a část této lokality bylo převzato a již vyhodnoceno ve schválené ÚPD.

Lokalita B27, B28: Plocha bydlení rozšiřující sídlo Dehtáře západním směrem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Lokality jsou zařazeny do IV. třídy ochrany a byly převzaty a již vyhodnoceny ve schválené ÚPD.

Lokalita T129: Plocha technické infrastruktury (ČOV) se nachází v jižní části sídla Dehtáře. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany. Umístění vyplývá z účelu stavby, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.

Lokalita 30: Plocha rekreace se nachází západně od sídla Dehtáře. Lokalita navazuje na stávající plochy rekreace a má možnost dopravního napojení a využití stávajících inženýrských sítí. Lokalita je zařazena do IV. třídy ochrany.

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

#### **POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

**V ÚP Žabovřesky jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.**

LOK. Č.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	PARCELA ČÍSLO	DRUH POZEMKU
B26	Plocha bydlení	2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2777	Trvalý travní porost, ostatní plocha
R25	Plocha rekreace	2776, 2778, 2779, 2780	Trvalý travní porost, ostatní plocha

### o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

V rámci veřejného vystavení a veřejného projednání návrhu ÚP Žabovřesky byla uplatněna 1 námitka osoby dotčené návrhem řešení podle § 52 odst. (2) a (3) stavebního zákona:

Č.	Autor:	Autentický text + rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění a poučení:
1.	<b>Zdeněk Hodiánek</b> <b>Žabovřesky 90</b> <b>373 41 Hluboká nad Vltavou</b>  <b>Datum:</b> <b>20. 7. 2016</b>	<p>Věc: námitka k územnímu plánu Žabovřesky</p> <p>Žádám tímto o změnu územního plánu v obci Žabovřesky na parcele č. 43/1 a 43/2. Záměrem je současnou budovu, která slouží jako sklad, přestavět na podkrovní byty.</p> <hr/> <p><b><u>Rozhodnutí o námitce:</u></b></p> <p><b>Námitce se vyhovuje.</b></p> <p>Odůvodnění:            Stavba na pozemcích parc. č. 43/1 a 43/2 v k.ú. Žabovřesky může být zařazena do plochy bydlení. Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v rodinných a bytových domech. Přípustná je v těchto plochách mimo jiné i občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m<sup>2</sup>, provozovny služeb) a drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství).</p> <hr/> <p><b><u>Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:</u></b></p> <p>Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) správního řádu odvolat ani podat rozklad</p>

**p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

V rámci společného jednání o návrhu ÚP byla uplatněna 1 připomínka dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona:

Č.	Autor:	Autentický text + Vyhodnocení připomínek:
1.	Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí <u>31.5.2012</u>	<p><b><u>Vyjádření Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice</u></b></p> <p><b><u>k akci: Společné jednání o návrhu územního plánu Žabovřesky, k.ú. Žabovřesky u Českých Budějovic a Dehtáře u Českých Budějovic</u></b></p> <p><b><u>evidenční číslo: 584</u></b>  <b><u>žadatel: MM ČB – OÚP</u></b>  <b><u>doručeno dne: 13.4.2012</u></b></p> <p><b><u>Vyjádření:</u></b></p> <p><b>1. <u>oddělení vodního hospodářství</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>z hlediska <u>vodního hospodářství</u> dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v pl. znění:</li> </ul> <p>Z hlediska odkanalizování sídla Žabovřesky požadujeme před plánovanou výstavbou provést zkapacitnění a modernizaci centrální čistírny odpadních vod, tak aby odpovídala plánovanému navýšení počtu obyvatel a před výstavbou rodinných domů realizovat vybudování vodohospodářských sítí.</p> <p>Odkanalizování sídla Dehtáře není vyhovující – nesouhlasíme s rozšiřováním zastavitelného území na západ a na sever sídla Dehtáře, dokud není v lokalitě vybudována centrální čistírna odpadních vod. Souhlasíme s plochami B6, B5 a část B1, která nepřesahuje hranice stávajícího zastavěného území – tyto plochy doplní intravilán osady. Požadujeme, aby ve stanoveném záplavovém území Dehtářského potoka nebyly umístovány žádné stavby.</p> <p><b>2. <u>oddělení ochrany přírody a krajiny</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>z hlediska <u>ochrany přírody a krajiny</u> dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů (dále jen zákon):</li> </ul> <p>Z hlediska zájmů hájených zákonem o ochraně přírody a krajiny máme k návrhu zadání ÚP Žabovřesky následující připomínky:</p> <p><u>k.ú. Žabovřesky – lokality:</u></p> <p>B1 – nutno respektovat návrh IP Dubné – Žabovřesky podél místní komunikace (oboustranně – zatrav. pás + doprovodný pás dřevin).  B2 – nutno respektovat návrh IP Dubné – Žabovřesky podél místní komunikace (oboustranně – zatrav. pás + doprovodný pás dřevin).  B4 – nutno respektovat a ochránit IP Rybníčky u Žabovřesk (Z-část) a IP Zahájské (JZ-část).  B5 – nutno respektovat a ochránit IP Rybníčky u Žabovřesk (Z-část).</p> <p><u>k.ú. Dehtáře – lokality:</u></p> <p>T14 (ČOV) – nutno respektovat LBC + IP Mlýnský náhon.  B7 – nutno respektovat a ochránit LBK Dehtář – Dehtářský potok VII. (JZ-cíp).  <b>R8 – přímo v ploše LBK Dehtář – Dehtářský potok VII. + lemování PT Českobudějovické rybníky – s návrhem vymezené plochy jako pokračování plochy pro rekreaci nelze souhlasit. Poslední část stávající rekre. plochy již zasahuje do plánu ÚSES a připuštění dalšího zastavování LBK objekty pro</b></p>

	<p>rekreaci mohou ohrozit jeho ekologicko-stabilizační funkci. Může se jednat o nebezpečný precedent, kdy bude celá plochy rybníka obestavěná chatkami. Rybník Dehtář je cenný a chráněný v souvislosti s výskytem vodních ptáků (ptačí oblast, přechodně chráněná plochy, prvek ÚSES), a proto pokračování rekreační zástavby ho může negativně ovlivnit.</p> <p><b>3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>z hlediska <u>ochrany zemědělského půdního fondu</u> dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):</li> </ul> <p>Příslušným orgánem ochrany ZPF pro uplatnění stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona k návrhu územního plánu Žabovřesky, je v souladu s ust. § 17a písm. a) zákona, Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>z hlediska <u>lesního hospodářství</u> dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:</li> </ul> <p>Zpracování změny územního plánu ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění. Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích (§ 14 – zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které, dojde-li k dotčení PUPFL, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů k návrhům územně plánovací dokumentace. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) rozhodnutím dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavby musí být nejméně 30 m od okraje lesa.</p> <p><b>4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>z hlediska <u>odpadového hospodářství</u> dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v pl. znění:</li> </ul> <p>K návrhu územního plánu nemáme v této fázi připomínek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>z hlediska <u>ochrany ovzduší</u> dle zák. č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů v pl. znění:</li> </ul> <p>K územně plánovací dokumentaci je dotčeným orgánem Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví.</p> <p><b><u>Vyhodnocení připomínky:</u></b></p> <p>Připomínky z hlediska ochrany ovzduší a z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jsou fakticky bez připomínek, pouze obsahují informaci, že příslušným dotčeným orgánem je Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.</p> <p>Výše uvedeným dotčeným orgánům bylo oznámení společného jednání o návrhu ÚP rovněž zasláno.</p> <p>Z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny, lesního hospodářství a odpadového hospodářství se jedná o stanovisko obsahující požadavky, které byly dohodnuty a respektovány. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je součástí správního spisu.</p>
--	---

V rámci opakovaného společného jednání o návrhu ÚP byly uplatněny 4 připomínky dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona:

Č.	Autor:	Autentický text + vyhodnocení připomínek:
1.	<p><b>Zdeněk Prener</b>  <b>Žabovřesky 92</b>  <b>37 341</b>  <b>Hluboká nad</b>  <b>Vltavou</b></p> <p><b>Datum:</b>  <b>15.4.2015</b></p>	<p><b>Věc: Připomínky k návrhu nového územního plánu.</b></p> <p>Žádám o zařazení pozemku LV 489 parcel. č.224 a části. č. 214 dle návrhu nové pozemkové úpravy do nového územního plánu obce Žabovřesky, jako území určené k výstavbě. S tímto požadavkem jsem nemohl přijít dříve z důvodu probíhající pozemkové úpravy a známosti její konečné verze. Dalším důvodem je vyčlenění pozemku pro novou silnici, která bude probíhat po celé západní straně obce Žabovřesky a která bude přímo dotčena uvedenými parcelami. Proto pozemky sousedící s novou silnicí budou pravděpodobně nejdříve vhodné a připravené pro výstavbu.</p> <p>Dalším požadavkem je dodržení stávajícího územního plánu. Napojení kanalizace mezi obchodem a skladem, která je částečně již vybudována a dnešní územní plán počítal s odvedením vody z pozemků k výstavbě spádově nad touto kanalizací. Dnes protéká otevřenou stokou spádová dešťová voda do nedokončené kanalizace. Žádám, aby i tento bod byl součástí nového územního plánu a kanalizace byla prodloužena podle původního záměru.</p> <p>Žádám o předložení těchto požadavků tvůrcům nového územního plánu a přivzání k osobní účasti k dalšímu jednání o připomínkách a návrzích k novému územnímu plánu.</p> <p><b><u>Vyhodnocení připomínky:</u></b></p> <p><b>Připomínce se nevyhovuje.</b></p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Se zahrnutím pozemku do zastavitelné plochy nesouhlasí příslušný dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) - viz zápis z dohodovacího jednání ze dne 17. 6. 2015, který je součástí správního spisu. Pozemky parc. č. 224 a předmětná část pozemku parc. č. 214 v k.ú. Žabovřesky u Českých Budějovic spadají do III. třídy ochrany ZPF, tj. do půd s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, pozemky jsou součástí uceleného bloku zemědělské půdy a jeho změna by byla v rozporu se zásadami ochrany ZPF - § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu.</p> <p>Pozemky nenavazují na zastavěné území a od zastavitelných ploch bydlení jsou odděleny vodními plochami, které tvoří přirozenou hranici navrženého zastavitelného území. Změna těchto pozemků by dala předpoklad pro další rozšiřování sídla směrem vně do volné krajiny, což je z hlediska ochrany ZPF nevhodné a to zejména s ohledem na skutečnost, že stávající navržené zastavitelné plochy nejsou doposud využity a navržení dalších nových zastavitelných ploch by tak bylo nevhodné. Nicméně část pozemku parc. č. 214 (cca východní polovina) bude i nadále ponechána v ploše určené jako územní rezerva pro bydlení. Tato rezerva je navržena jako ochrana území pro možnou budoucí výstavbu a výhledový rozvoj sídla tímto směrem. Budoucí využití této plochy je podmíněno změnou územního plánu, kde musí být v souladu s § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu</p>

		<p>(stavební zákon) prokázána nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.</p> <p>Se zahrnutím pozemku do zastavitelné plochy nesouhlasí i příslušný dotčený orgán z hlediska ochrany z hlediska ochrany přírody a krajiny - viz zápis z dohodovacího jednání ze dne 25. 6. 2015, který je součástí správního spisu. Změnou pozemku parc. č. 224 by zejména došlo k dotčení interakčního prvku Rybníčky u Žabovřesk (IP 0723) a narušení ekologicko-stabilizační funkce krajiny a nepříznivého ovlivnění charakteru krajinného rázu oblasti.</p> <p>Komunikace navrhované v rámci pozemkových úprav nejsou určeny pro zpřístupnění zastavěného nebo zastavitelného území, ale pro zpřístupnění zemědělských pozemků čemuž jsou většinou přizpůsobeny i parametry těchto komunikací.</p> <p>Ohledně prodloužení kanalizace nebyla k připomínce přiložena žádná grafická příloha, ze které by bylo zřejmé, o který úsek kanalizace se jedná a kudy by mělo vést zmíněné prodloužení. V současně platném územním plánu je navržena pouze čistírna odpadních vod a jednotlivé kanalizační řady nejsou zakresleny, proto ani z této dokumentace není zřejmé, o kterou část kanalizace se jedná a jakým způsobem měla být prodloužena. Nicméně návrh ÚP neřeší odkanalizování jednotlivých pozemků, ale řeší způsob odkanalizování obce jako celku. Připojení jednotlivých pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu je řešeno v rámci podrobnější dokumentace a navazujících správních řízení.</p> <p>Dle § 51 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů; na základě vyhodnocení výsledků projednání a výsledků řešení rozporů zajistí upravení návrhu.</p> <p>Připomínky tedy nejsou v rámci procesu pořizování ÚP s jednotlivými vlastníky konzultovány, ale vlastníci pozemků mají možnost se následně s upraveným návrhem seznámit v rámci veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.</p>
2.	<p><b>Miroslava a Rudolf Štandovi</b>  <b>Žabovřesky 130</b>  <b>37 341</b>  <b>Hluboká nad Vltavou</b></p> <p><b>Datum:</b>  <b>9.4.2015</b></p>	<p><b>Věc: Žádost o zařazení pozemků do územního plánu rozvoje obce</b></p> <p>Žádáme o zařazení pozemků parc.č.38/2 a 1433/2 - ostatní plocha/neplodná půda o výměře 1397m<sup>2</sup> + 602m<sup>2</sup> do územního plánu rozvoje obce.</p> <p>K odůvodnění naší žádosti uvádíme, že se jedná o pozemky, které patří k Žabovřeskému Mlýnu, kde se začíná rozvíjet budování regeneračního centra s okrasnou zahradou pro širokou veřejnost. Na pozemku 38/2 bychom chtěli postavit centrální zahradní altán z přírodních materiálů (dřevo, sláma, hlína) o výměře 50m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>Vyhodnocení připomínky:</u></b></p> <p><b>Připomínce se vyhovuje.</b></p> <p>Pozemek parc. č. 38/2 je v návrhu ÚP součástí plochy bydlení a pozemek parc. č. 1433/2 je v ÚP součástí plochy vodní a vodohospodářské.</p> <p>Pozemek parc. č. 38/2 je v návrhu ÚP součástí interakčního prvku IP 720, kde umístění požadovaného centrálního zahradního altánu není přípustné. Vzhledem k tomu, že pozemek je součástí již stávající plochy bydlení bude rozsah interakčního prvku v této ploše upraven zúžen, tak že severní hranice IP bude posunuta na jižní okraj pozemku parc. č. 38/2.</p>

		Předmětný již je v návrhu ÚP součástí plochy bydlení, kde jsou dle kap. f) textové části návrhu ÚP mimo jiné přípustné užitkové zahrady, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m <sup>2</sup> , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Navíc bude tento text doplněn následujícím způsobem: (rodinné bazény, prvky zahradní architektury, <b>zahradní altány, pergoly</b> , apod.)
3.	<p><b>Hála Kamil</b> <b>Žabovřesky 1</b> <b>37 341</b> <b>Hluboká nad</b> <b>Vltavou</b></p> <p><b>Hála Tomáš</b> <b>Žabovřesky 100</b> <b>37 341</b> <b>Hluboká nad</b> <b>Vltavou</b></p> <p><b>Daum:</b> <b>14.4.2015</b></p>	<p>Žádost o zařazení pozemku do nového ÚP obce Žabovřesky.</p> <p>Žádáme o zařazení pozemku č. 1077 do nového územního plánu obce Žabovřesky jako území určené k výstavbě. Žádáme o předložení požadavku tvůrci a také pořizovateli nového ÚP, přizvání k osobní účasti a dalšímu jednání o připomínkách a návrzích k novému ÚP.</p> <p><b><u>Vyhodnocení připomínky:</u></b></p> <p><b>Připomínce se nevyhovuje.</b></p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Se zahrnutím pozemku do zastavitelné plochy nesouhlasí příslušný dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) - viz zápis z dohodovacího jednání ze dne 17. 6. 2015 který je součástí správního spisu. Pozemek spadá do III. třídy ochrany ZPF, tj. do půd s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, pozemek je součástí uceleného bloku zemědělské půdy a jeho změna by byla v rozporu se zásadami ochrany ZPF - § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen zákona). Změnou tohoto pozemku by došlo k dalšímu rozšiřování sídla směrem vně do volné krajiny, což je z hlediska ochrany ZPF nevhodné a to zejména s ohledem na skutečnost, že stávající navržené zastavitelné plochy nejsou doposud využity a navržení dalších nových zastavitelných ploch by tak bylo nevhodné. Předmětný pozemek sousedí severovýchodní stranou s plochou výroby a skladování. Tyto plochy jsou s ohledem na jejich způsob využití umístovány na okraj sídla a není vhodné tyto plochy obklopotvat plochami pro bydlení.</p> <p>Dle § 51 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů; na základě vyhodnocení výsledků projednání a výsledků řešení rozporů zajistí upravení návrhu.</p> <p>Připomínky tedy nejsou v rámci procesu pořizování ÚP s jednotlivými vlastníky konzultovány, ale vlastníci pozemků mají možnost se následně s upraveným návrhem ÚP seznámit v rámci veřejného projednání.</p>
4.	<p><b>Magistrát města</b> <b>České Budějovice,</b> <b>Odbor ochrany</b> <b>životního prostředí</b></p> <p><b>Datum:</b> <b>4.5.2015</b></p> <p><b>Značka:</b> <b>OOŽP/2260/2015/Do</b></p>	<p><b><u>Vyjádření Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice</u></b></p> <p><b><u>k akci: Oznámení konání opakovaného společného jednání o návrhu územního plánu Žabovřesky v k.ú. Žabovřesky u Č. Budějovic a Dehtáře u Č. Budějovic</u></b></p> <p><b><u>evidenční číslo: 400.</u></b></p> <p><b><u>žadatel:</u></b> Odbor územního plánování, magistrát města České Budějovice, zde</p> <p><b><u>doručeno dne:</u></b> 12.3.2015</p> <p><b><u>přílohy:</u></b></p>

**Vyjádření:****1. oddělení vodního hospodářství**

- z hlediska vodního hospodářství dle zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v pl. znění:

Z hlediska odkanalizování sídla Žabovřesky požadujeme před plánovanou výstavbou provést zkapacitnění a modernizaci centrální čistírny odpadních vod, tak aby odpovídala plánovanému navýšení počtu obyvatel a před výstavbou rodinných domů realizovat vybudování vodohospodářských sítí.

Odkanalizování sídla Dehtáře není vyhovující - nesouhlasíme s rozšiřováním zastavitelného území na západ a na sever sídla Dehtáře (lokality B22, B24, B26), dokud není v lokalitě vybudována centrální čistírna odpadních vod. Souhlasíme s plochami B27, B28 a B19, které budou odkanalizovány individuálně (jímky na vyvážení nebo přes domovní ČOV do nové kanalizace, která by ústila do Dehtářského potoka).

Požadujeme, aby ve stanoveném záplavovém území Dehtářského potoka nebyly umísťovány žádné stavby.

**2. oddělení ochrany přírody a krajiny**

- z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů (dále jen zákon):

K návrhu ÚP Žabovřesky v k.ú. Žabovřesky a Dehtáře máme následující připomínky.

B 13 - s plochou souhlasíme za podmínek situovat stavby k J, JV a V straně, tzn. opačná strana od plochy rybníků. Oplocení pozemků k rybníkům bude drátěné se sloupky, aby umožňovalo migrační trasu pro živočichy.

VP 14 - s plochou nesouhlasíme. Převážná část plochy jev IP Rybníčky u Žabovřesk (IP 0723). Navíc zde nesouhlasíme s překryvnou funkcí zastavitelné plochy (v hlavním i koordinačním výkresu). Jedná se přírodě blízké území, se zapojenou břehovou a doprovodnou vegetací, proto požadujeme plochu zařadit do plochy přírodní, kde jsou též možné stezky, cyklostezky a cyklotrasy - s podmínkou bez asfalt. povrchu, preferujeme využití minerálního betonu.

VP 12 - souhlasíme za podmínek: stavby stezky, cyklostezky, cyklotrasy bude bez asfal. povrchu, preferujeme využití minerálního betonu, bez doprav. Infastruktury - parkoviště, obslužné komunikace apod., zachování břehové a doprovodné vegetace kolem rybníka.

B 26 - souhlasíme pouze za podmínek etapizace lokality, tzn. 1. etapa bude po hranici protější okrajové stávající zástavby, po její realizaci lze pokračovat v 2. etapě. Poslední stavba v 1. etapě musí respektovat hranici LBK a ochran. Pásmo lesa - zásah JZ rohu do prvku - nutno posunout. RD budou situovány pouze v S-části pozemku, podél komunikace. Oplocení J-strany pozemků (les, vodní tok) bude drátěné se sloupky, aby umožňovalo migrační trasu pro živočichy a nenarušilo ekologicko-stabilizační funkce VKP ze zákona. Stavby v 2. etapě musí respektovat hranici LBK a ochran. pásma lesa - tzn. bez zásahu staveb do prvků VKP a ÚSES, což je v tomto případě v nesouladu, proto J-část pozemku nesmí být vymezena jako zastavitelná, oplocení musí končit max. k hranici LBK.

R 25 - souhlasíme za podmínek: stavba (chata) velikosti 30 m<sup>2</sup> (dle návrhu vychází 100 m<sup>2</sup>). J-strana musí respektovat hranici LBK a ochran. pásmo lesa - tzn. bez zásahu staveb do prvků VKP a ÚSES, což je v

	<p>tomto případě v nesouladu, proto f-část pozemku nesmí být vymezena jako zastavitelná, oplocení musí končit max. k hranici LBK.</p> <p>R 30 - souhlasíme za podmínek: stavby velikosti 30 - 50 m<sup>2</sup>,</p> <p>Upozorňujeme, že všechny VKP ze zákona (zejména les -lesní pozemky, vodní plochy - rybník; vodní tok) jsou chráněny před zničením a poškozením, nesmí být zařazeni do zastavitelných ploch a ani nesmí být jimi překryty - překryvné funkce.</p> <p>Plochy vodní, plochy přírodní, plochy lesa - dopravní infrastruktura bez využití asfalt. povrchu, vhodné řešení povrchu z minerálního betonu.</p> <p><b>3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>ochrany zemědělského půdního fondu</u> dle zákona Č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):</li> </ul> <p>Příslušným orgánem ve věci je ve smyslu ust. § 17a zákona Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>lesního hospodářství</u> dle zákona Č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:</li> </ul> <p>Zpracování změny územního plánu ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění. Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích (§ 14 - zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které, dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písmo c) citovaného zákona. Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od okraje )... lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být - minimálně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.</p> <p><b>4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>odpadového hospodářství</u> dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v pl. znění:</li> </ul> <p>Předložený záměr (žádost) se v současné fázi řízení netýká působnosti zákona o odpadech.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>ochrany ovzduší</u> dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:</li> </ul> <p>V souladu s § 11 odst. 2 písmo a) zákona o ochraně ovzduší vydává k územnímu plánu stanovisko Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví.</p> <p>Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí, jež mají být ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů (např. zákon o vodách, o lesích, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o odpadech</p>
--	---

	<p>apod.).</p>
	<p><b><u>Vyhodnocení připomínky:</u></b></p> <p>Připomínky z hlediska ochrany ovzduší a z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jsou fakticky bez připomínek, pouze obsahují informaci, že příslušným dotčeným orgánem je Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.</p> <p>Výše uvedeným dotčeným orgánům bylo oznámení společného jednání o návrhu ÚP rovněž zasláno.</p> <p>Z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny, lesního hospodářství a odpadového hospodářství se jedná o stanovisko obsahující požadavky, které byly dohodnuty a respektovány. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je součástí správního spisu.</p>

V rámci veřejného vystavení a projednání návrhu ÚP byla uplatněna 1 připomínka dle § 52 odst. (3) stavebního zákona:

Č.	Autor:	Autentický text + vyhodnocení připomínek:
1.	<p>Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí</p> <p>Datum: 18.7.2016</p> <p>Značka: OOŽP/5520/2016/Kot</p>	<p><b><u>Stanovisko odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice</u></b></p> <p><b>K akci: Územní plán Žabovřesky, zahájení řízení</b>  <b><u>evidenční číslo: 973</u></b>  <b><u>žadatel:</u></b> Magistrát města Č. Budějovice, OÚP  <b><u>doručeno dne: 27.5.2016</u></b>  <b><u>přílohy: ----</u></b></p> <p><b><u>Vyjádření:</u></b></p> <p><b><u>1. Oddělení vodního hospodářství</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>vodního hospodářství</u> dle zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v pl. znění:</li> </ul> <p>Byly dodrženy podmínky ze společného jednání ze dne 8.10.2015 – bez připomínek.</p> <p><b><u>2. oddělení ochrany přírody a krajiny</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>ochrany přírody a krajiny</u> dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. Předpisů (dále jen zákon):</li> </ul> <p>Platí dojednané podmínky zapsané v zápise z dohodovacího jednání (2015).</p> <p><b><u>3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>ochrany zemědělského půdního fondu</u> dle zákona Č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):</li> </ul> <p>Příslušným orgánem ochrany ZPF pro uplatnění stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona k územnímu plánu Žabovřesky je v souladu s ust. § 17a písmo a) zákona Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z hlediska <u>lesního hospodářství</u> dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:</li> </ul> <p>Zpracování změny územního plánu ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění. Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích (§ 14 - zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písmo c) citovaného zákona. Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od okraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za</p>

	<p>oplocením, které musí být minimálně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.</p> <p><b>4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>z hlediska <u>odpadového hospodářství</u> dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v pl. znění: Bez námitek.</li> <li>z hlediska <u>ochrany ovzduší</u> dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší: V souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písmo a) zákona o ochraně ovzduší vydává k územnímu plánu stanovisko Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví.</li> </ul> <p>Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí, jež mají být ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů (např. zákon o vodách, o lesích, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o odpadech apod.).</p> <hr/> <p><b><u>Vyhodnocení připomínek:</u></b></p> <p>Připomínky z hlediska ochrany ovzduší a z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jsou fakticky bez připomínek, pouze obsahují informaci, že příslušným dotčeným orgánem je Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.</p> <p>Výše uvedeným dotčeným orgánům bylo oznámení společného jednání o návrhu ÚP rovněž zasláno.</p> <p>Z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny, lesního hospodářství a odpadového hospodářství se jedná o stanovisko obsahující požadavky, které byly dohodnuty a respektovány. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je součástí správního spisu.</p>
--	--

#### q) úprava dokumentace po veřejném projednání

V návrhu ÚP byl upraven stupeň dokumentace a datum zpracování ÚP. Do odůvodnění ÚP byly doplněny kap. a) Postup pořízení a zpracování územního plánu, kap. o) Rozhodnutí o uplatněných námítkách, kap. p) Vyhodnocení uplatněných připomínek, do kap. f) bylo doplněno vyhodnocení stanovisek uplatněných v rámci veřejného vystavení a projednání návrhu ÚP a byla doplněna kap. q) Úprava dokumentace po veřejném projednání.

Na základě veřejného vystavení návrhu ÚP a veřejného projednání bylo třeba tento návrh upravit dle vyhodnocení uvedených v kapitolách o), p) a f) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Úpravy byly vždy promítnuty do příslušných částí textové, případně grafické části ÚP.

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

- Dokumentace odůvodnění ÚP Žabovřesky obsahuje v originálním vyhotovení 23 listů textové části - strany 31 až 76 tohoto opatření obecné povahy.
- Grafická část odůvodnění ÚP Žabovřesky je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

#### SEZNAM PŘÍLOH - ODŮVODNĚNÍ:

- |  |            |
|--|------------|
| 5. Koordinační výkres                          | 1 : 5 000  |
| 6. Výkres širších vztahů                       | 1 : 50 000 |
| 7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000  |

**POUČENÍ:**

Proti územnímu plánu Žabovřesky vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

**UPOZORNĚNÍ:**

ÚP Žabovřesky je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Žabovřesky, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice a odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, Krajský úřad - Jihočeský kraj. Údaje o vydaném ÚP Žabovřesky a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Žabovřesky.

.....  
Lucie Eliášová  
starostka obce

.....  
Lukáš Houdek  
místostarosta obce