

verze pro opakované veřejné projednání

[illegible]

ZPRACOVATEL	
 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	
datum vyhotovení: září 2018	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka Ing. Simona Āoupalíková	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo pare:	

Obec Habří

Zastupitelstvo obce Habří, příslušné podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. (4) stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á

územní plán Habří

I. Obsah územního plánu

1) **Textová část** územního plánu obsahuje:

a)	vymezení zastavěného území	7
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
	b) 1. základní koncepce rozvoje území obce	7
	b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	8
c)	urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
	c) 1. urbanistická koncepce	9
	c) 2. vymezení zastavitelných ploch	10
	c) 3. vymezení ploch přestavby	13
	c) 4. vymezení systému sídelní zeleně	13
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	13
	d) 1. koncepce dopravní infrastruktury	13
	d) 2. koncepce technické infrastruktury	14
	d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)	15
	d) 4. koncepce veřejných prostranství	15
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	16
	e) 1. koncepce uspořádání krajiny	16
	e) 2. územní systém ekologické stability	17
	e) 3. prostupnost krajiny	18
	e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi	18
	e) 5. rekreace	18
	e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin	19
	e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	19
	e) 8. vymezení ploch změn v krajině	19
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 strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	20
	PLOCHY BYDLENÍ – B	20
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV	21
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VP	22
	PLOCHY VEŘEJNÉ ZELEŇ – VZ	23
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO	23

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ - Zsv.....	24
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DI	25
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI.....	26
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS	27
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZE	28
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ - ZEs	30
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VV.....	31
PLOCHY LESNÍ - LE.....	32
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ	33
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.....	34
g) 1. veřejně prospěšné stavby	34
g) 2. veřejně prospěšná opatření.....	34
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	35
g) 4. plochy pro asanaci	35
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizován, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	35
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	35
j) 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	35
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	36
VYSVĚTLENÍ POUŽÍVANÝCH POJMŮ	36

2) Grafická část výroku územního plánu obsahuje:

- | | |
|---|------------|
| → výkres základního členění území v měřítku | 1 : 5 000, |
| → hlavní výkres v měřítku | 1 : 5 000, |
| → výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000. |

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 30. září 2016.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

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

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce:

Hlavní zásadou koncepce rozvoje území obce je respektovat život a styl života v sídle, respektovat hodnoty území s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Základem koncepce je navrhnout zastavitelné plochy (zejména pro bydlení), které přinesou kvalitní rozvoj sídla v příjemném venkovském prostředí, s možností samozásobitelství a nerušící výroby a služeb.

Důraz musí být kladen na zachování kvalitního venkovského prostředí, kde struktura zástavby a okolní krajina směřuje k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu.

Neopomenutelnou zásadou je zajistit udržitelný rozvoj území obce ve vztahu k územním podmínkám a limitům využití území.

Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou:

- podporovat návaznosti zejména na obec Lipí a Dubné, a dále také na město České Budějovice;
- vytvářet podmínky pro příznivé bydlení a životní prostředí a vytvářet předpoklady pro rozvoj zaměstnanosti a tím stabilizovat počet trvale žijících obyvatel;
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a *nerušící výroby a služeb*¹ v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb;
- připravit kvalitní rozvojové plochy v návaznosti na stávající urbanismus sídla;
- zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty území;
- nenarušovat kostru ekologické stability, posilovat biodiverzitu krajiny;
- podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty.

¹ nerušící výroba a služby – činnost, která nesmí narušit pohodu bydlení přilehlého okolí

b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území

- všechny vymezené hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkresu;
- cílem je zachovat všechny stávající hodnoty v území, dbát o jejich kultivaci a připravit podmínky pro vznik hodnot nových.

H1 kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- zemědělská usedlost čp. 23 jihozápadně od Habří;
- mostek na Dehtářském potoce severovýchodně od Habří;
- stavby drobné sakrální architektury.

ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují², musejí být posuzovány s ohledem na *charakteristické znaky hodnoty*³ (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily *charakteristické znaky hodnoty*³, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

H2 urbanistické hodnoty

- návesní prostor s parterem venkovských usedlostí, bývalou tvrzí a pivovarem v Habří;
- rozptýlený charakter dvorcových usedlostí v prstenci kolem sídla Habří;
- uzavřená krajinná enkláva s kostelem sv. Víta severozápadně od Habří.

ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanismus, strukturu zástavby sídla a krajinný ráz území;
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují², musejí být posuzovány s ohledem na *charakteristické znaky hodnoty*³ (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily *charakteristické znaky hodnoty*³, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

H3 přírodní hodnoty

- sady v krajině navazující na rozptýlené dvorcové usedlosti;
- porosty na březích vodních útvarů;
- liniová zeleň podél komunikací;
- remízy a solitérní dřeviny v otevřené zemědělské krajině.

² ovlivnění hodnoty – změnou v území nesmí dojít k převážení negativního vlivu na hodnotu a její okolí

³ charakteristické znaky hodnoty – takové znaky, které svou podstatou spoluvytvářejí danou hodnotu

ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují², musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty.

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

c) 1. urbanistická koncepce

Základní představa o rozvoji území a jeho plošném a prostorovém uspořádání:

- zajistit rozvojové plochy v návaznosti na samotné sídlo Habří;
- nezahušťovat rozptýlený charakter zemědělských usedlostí v západní a jižní části správního území;
- stabilizovat plochy výroby a skladování ve východní části sídla;
- zajistit kvalitní veřejná prostranství v sídle (zejména v rozvojových plochách);
- nepřipustit využívání krajiny formou rodinné rekreace;
- zachovat provázání sídla se zelení a podporovat výsadbu dřevin v sídle a na humnech.

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno
Z1 (B-12, VP-1)	Habří - sever	bydlení	- zachovat šíři veřejného prostranství VP-1 minimálně 10 m při jižní hranici plochy Z1 a vytvořit v rámci plochy VP-1 nové dopravní propojení silnice III. třídy a místní komunikace vedoucí severozápadním směrem ze sídla - minimalizovat počet sjezdů ze silnice III. třídy - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní pro bydlení nesmí být menší než 2000 m² - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení bude 70 %	NE
Z2 (B-2, VP-2, Zsv-1)	Habří - severozápad	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - respektovat rozšíření veřejného prostranství v ploše VP-2 - v ploše Zsv-1 stabilizovat cca 15 m pruh zeleně - zahrad - odvádění odpadních vod z plochy Z2 musí být řešeno do čistírny odpadních vod v ploše TI-3 - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní pro bydlení nesmí být menší než 2000 m² - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení bude 70 %	ANO ÚS
Z3 (B-3, VP-3, Zsv-3)	Habří - severozápad	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - respektovat rozšíření veřejného prostranství v ploše VP-3 - v ploše B-3 je možné umístit maximálně 2 stavby hlavní	NE
Z4 (B-4, Zsv-2)	Habří - severozápad	bydlení	- v ploše B-4 je možné umístit maximálně 1 stavbu hlavní - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno
Z5 (B-5)	Habří - severozápad	bydlení	- v ploše B-5 je možné umístit maximálně 1 stavbu hlavní - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace	NE
Z6 (B-6)	Habří - severozápad	bydlení	- v ploše B-6 je možné umístit maximálně 1 stavbu hlavní - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace	NE
Z7 (B-7)	Habří - jihozápad	bydlení	- pro celou plochu zajistit kapacitní dopravní napojení na stávající komunikace - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení bude 70 %	ANO ÚS
Z8 (B-8)	Habří - jihozápad	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace - respektovat objekt drobné sakrální architektury v nejsevernější části plochy - v maximální možné míře zachovat vzrostlou zelen v jižní části plochy B-8 - v ploše B-8 je možné umístit maximálně 3 stavby hlavní	NE
Z9 (B-9)	Habří - západ	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - po východní straně plochy B-9 ponechat průchod do krajiny pro pěší ze stávající místní komunikace - v ploše B-9 je možné umístit maximálně 2 stavby hlavní	NE
Z10 (B-10)	Habří - západ	bydlení	- podmínkou využití plochy je zajištění dopravního napojení - v ploše B-10 je možné umístit maximálně 1 stavbu hlavní	NE
Z11 (SO-2, VP-4)	Habří - jih	bydlení	- dopravní napojení řešit jedním centrálním napojením ze silnice III. třídy - zachovat veřejná prostranství v ploše VP-4 - respektovat vodní tok včetně vzrostlé zeleně při severní straně plochy Z11 - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení bude 70 %	ANO ÚS

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno
Z12 (VS-2)	Habří - jihovýchod	výroba a skladování	- vhodnost dopravního napojení prokázat v navazujících řízeních	NE
Z13 (TI-1)	Habří - jihovýchod	čistírna odpadních vod	- vhodnost dopravního napojení prokázat v navazujících řízeních	NE
Z14 (VS-1)	Habří - severovýchod	výroba a skladování	- vhodnost dopravního napojení prokázat v navazujících řízeních - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění budov bude 50 %	NE
Z15 (B-11)	Habří - jihozápad	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace - v ploše B-3 je možné umístit maximálně 3 stavby hlavní - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení bude 70 %	NE
Z16 (TI-2)	Habří - jižně od sídla	technická infrastruktura	- dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace	NE
Z17 (TI-3)	Habří - severně od sídla	technická infrastruktura	- vhodnost dopravního napojení prokázat v navazujících řízeních	NE
Z18 (B-13)	samota u Pufrů	bydlení	- v ploše B-13 nelze umísťovat stavby pro bydlení	NE

c) 3. vymezení ploch přestavby

- plochy přestavby nejsou vymezeny.

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vázán na plochy veřejných prostranství, o kterých pojednává kapitola d) 4. této výrokové části a na soukromé zahrady a sady, které jsou základní složkou sídelní zeleně.

Důležitá zeleň v sídle je zeleň s izolační funkcí:

- v jižní části sídla okolo rekreačního areálu;
- v severovýchodní části sídla při zemědělském areálu.

V rámci zastavitelné plochy Z2 je nutné realizovat pás zahrad po severní a východní hranici plochy B-2, která odcloní novou zástavu v pohledově exponované lokalitě.

Zásady pro zachování a kultivaci sídelní zeleně ve správním území obce:

- v maximální možné míře zachovat vzrostlé stromy v sídle;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně;
- podporovat obnovu ovocných dřevin v sadech;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím (chodníky a silnice) a soukromými pozemky (budovy a oplocení pozemků);
- zachovat zeleň v izolačních pásech a zajistit jejich kultivaci.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

Stávající koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilní. Pro rozhodování v území jsou závazné tyto podmínky:

- při stavebních záměrech zohlednit základní dopravní kostru silnice III. třídy a místní a účelové komunikace;
- stávající komunikace je možno dle potřeby rozšiřovat a upravovat a nové zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací;
- žádoucí je podporovat směrové a šířkové úpravy stávajících pozemních komunikací a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než plochy dopravní infrastruktury;
- umožnit v plochách s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) této výrokové části) realizaci nových komunikací;
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily.

Stávající koncepce pěší a cyklistické dopravy je stabilní. Pro rozhodování v území jsou závazné tyto podmínky:

- při stavebních záměrech zohlednit základní kostru turistických a cykloturistických tras a stezek;
- umožnit v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) této výrokové části) realizaci nových komunikací pro pěší, cyklisty, hipoturistiku, atp.

d) 2. koncepce technické infrastruktury

Stávající koncepce zásobování vodou je poměrně stabilní. V jihovýchodní části sídla je navržena plocha technické infrastruktury TI-2 pro vybudování vodojemu.

Pro rozhodování v území jsou závazné tyto podmínky:

- umožnit vybudování nového vodojemu v ploše TI-2;
- umožnit rozšíření vodovodního systému a postupné rekonstrukce vodovodních řadů.

Stávající koncepce likvidace odpadních vod je stabilní. V jihovýchodní části sídla je navržena plocha technické infrastruktury TI-1 pro vybudování centrální čistírny odpadních vod.

Pro rozhodování v území jsou závazné tyto podmínky:

- do doby vybudování centrální čistírny odpadních vod lze odpadní vody likvidovat individuálně;
- využívání zastavitelné plochy Z2 je podmíněno vybudováním čistírny odpadních vod v ploše TI-3;
- podporovat dobudování a rekonstrukci kanalizačních řadů;
- podporovat zasakování dešťové vody na nezpevněných urbanizovaných plochách a zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Stávající koncepce zásobování elektrickou energií je vyhovující. V území je nutné respektovat stávající elektrizační soustavu s možností jejího rozšíření, rekonstrukce nebo vybudování nového elektrického vedení.

V obci není zajištěna dodávka plynu. Možnost plynofikace územní plán nevylučuje.

Stávající koncepce elektronického komunikačního systému je vyhovující. V území je nutné respektovat stávající komunikační vedení s možností její rekonstrukce či rozšíření.

Koncepce nakládání s odpady je stabilní. Pro rozhodování v území jsou závazné tyto podmínky:

- respektovat stávající shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad;
- v případě potřeby umožnit vznik nových shromažďovacích míst v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

Stávající koncepce občanského vybavení je stabilní. Pro rozhodování v území jsou závazné tyto podmínky:

- respektovat stávající jednotlivé druhy občanské vybavenosti zejména charakteru veřejné infrastruktury;
- podporovat vznik další občanské vybavenosti veřejného i komerčního charakteru v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití území;
- respektovat ochranu obyvatelstva a další preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, které patří do veřejné občanské vybavenosti.

d) 4. koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejného prostranství je vymezena ve shodě s urbanistickými hodnotami území vymezené v kapitole b) 2. této výrokové části.

Stabilizovaná hlavní veřejná prostranství v sídle jsou:

- centrální návesní prostor v Habří;
- okolí zříceniny kostela sv. Víta.

Pro zajištění dalších kvalitních veřejných prostranství v sídle se navrhuje plochy veřejných prostranství v zastavitelných plochách Z1, Z2 a Z3, která mají zajistit dobrou dopravní obslužnost území a dostatečný veřejný prostor zpřístupňující části sídla.

Zásady pro zachování a kultivaci veřejných prostranství správního území obce:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní veřejná prostranství v sídle;
- podporovat výsadby zeleně ve veřejných prostranstvích;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím (chodníky a silnice) a soukromými pozemky (budovy a oplocení pozemků);
- neopomenout vznik kvalitních veřejných prostranství v návaznosti na rozvojové plochy v sídle.

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

e) 1. koncepce uspořádání krajiny

- respektovat a podporovat vodní plochy a toky a břehové partie přírodního charakteru těchto vodních útvarů, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině jako nejstabilnější části správního území obce;
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny;
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávničky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm pro ekotonální společenstva;
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny;
- zajistit ochranu ekologicky stabilních částí, popř. obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), které jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability krajiny jako celku;
- umožnit a podpořit revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží;
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch;
- umožnit umístění polních hnojišť a komunitního kompostování obecního významu;
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.;
- v nezastavěném území neumisťovat stavební záměry typu mobilních domů, obytných přívěsů a maríngotek;
- neumožňovat další trvalé zaplácování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrzení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení);
- neumožňovat nové farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo stávající plochy;
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu jednotlivých sídel na krajinu (zejména tradičními sady).

e) 2. územní systém ekologické stability

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy organismů v krajině;
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev;
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených prvcích územního systému ekologické stability;
- vymezené prvky územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umísťováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem daného prvku územního systému ekologické stability;
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených prvků územního systému ekologické stability umísťovat za předpokladu, že nedojde k degradaci prvků územního systému ekologické stability a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany prvků územního systému ekologické stability;
- podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině (interakční prvky).

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území:

Regionální biocentra

kód	název	charakter
RBC612	Skalka	lesní biocentrum

Lokální biocentra

kód	název	charakter
LBC0278	Kotbava	lesní biocentrum
LBC597	U Dobré vody	lesní biocentrum vložené do RBK30
LBC598	Haberský Vrch	lesní biocentrum vložené do RBK30

Regionální biokoridory

kód	název	charakter
RBK30	Dívčí Kámen - Skalka	lesní porosty na východním hřebeni Blanského lesa

Lokální biokoridory

kód	název	charakter
LBK0436	Nad Kvítkovicemi	lesní porosty v rozsáhlém lesním komplexu
LBK0437	Na Středním hřbetu	lesní porosty v rozsáhlém lesním komplexu
LBK0440	Dehtářský potok III	břehové partie Dehtářského potoka

Interakční prvky

kód	název	charakter
IPo750	Na Výhonech	břehové partie regulovaného vodního toku
IPo752	Kopanina	údolnice s rybníčky a mezí
IPo753	Dolní Vít	břehové partie regulovaného vodního toku
IPo755	Na Kotlovech	remízek v bloku zemědělské půdy
IPo757	Mlýnský rybník	hráz rybníku se vzrostlými duby
IPo758	Žabinec a Starý haberský rybník	břehové partie rybníků se vzrostlými duby
IPo759	Panin rybník	břehové partie rybníku se vzrostlými duby

e) 3. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení a jinak nepřístupné části krajiny;
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnost a prostupnost krajiny;
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy;
- zachovat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení při využití území;
- zachovat záhumení cesty a přístupy zejména na zemědělské a lesní pozemky;
- umožnit a podporovat nové komunikace pro pěší, cyklisty, hipoturistiku, atp.

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření a ochranu před povodněmi v podobě budování mezí, remízků, vodních ploch, zatravňování, zalesňování, apod.;
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména způsobem hospodaření na zorných pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách.

e) 5. rekreace

- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit) mimo stávající stavby využívané pro tento typ rekreace;
- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a podpořit rozvoj komunikací pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, hipostezky).

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

- územní plán nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin.

e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

- další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny nebyla vymezena.

e) 8. vymezení ploch změn v krajině

- je vymezena plocha změn v krajině K1, která umožňuje chovat zvířata oborním, zájmovým či faremním způsobem dle podmínek využití ploch zemědělských specifických (ZEs-1). Na rozdíl od ostatních ploch ve volné krajině je možné v této ploše umísťovat stavby oplocení a stavby související s chovem zvířat (např. přístřešky, napajedla, krmelce, atp.).

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 strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

PLOCHY BYDLENÍ – B

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího *zázemí*⁴ slučitelného s bydlením a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu - *samozásobitelství*⁵
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, květinářství, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
 - tělovýchova a sport bez vlastního *zázemí*⁴ (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** *obecního významu*⁶

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**¹, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství – chov zvířat**, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby

⁴ zázemí - soubor zařízení a staveb dotvářející a související se stanoveným využitím

⁵ samozásobitelství – běžná spotřeba rodiny

⁶ obecní význam – místní význam anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti

- apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **obchodní činnosti do velikosti 200 m² prodejní plochy** (např. prodej potravin a drobného zboží)

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo podmíněně přípustných
- **bytové domy**
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
 - ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily
 - jeden rodinný dům může mít maximálně dvě bytové jednotky
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístění a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**

Přípustné využití

- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu⁶**

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VP

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná prostranství**

Přípustné využití

- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář) **do 25 m² zastavěné plochy stavby**
- **stávající předzahrádky**
- **zastávky a čekárny**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu⁶**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ - VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

Přípustné využití

- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář) do 25 m² zastavěné plochy stavby
- zastávky a čekárny
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustných
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura *obecního významu*⁶

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**¹, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství - chov zvířat**, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **obchodní činnosti do velikosti 250 m² prodejní plochy** (např. prodej potravin a drobného zboží)

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo podmíněně přípustných
- **bytové domy**
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily
- jeden rodinný dům může mít maximálně dvě bytové jednotky
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ - Zsv

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- **zeleň** – zejm. zahrady a sady

- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a *samozásobitelstvím*⁵ (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník) **do 25 m² zastavěné plochy stavby**
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení**
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
 - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umísťování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **železniční dráhy**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**

- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura obecního významu⁶** – za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura obecního významu⁶**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umísťování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **výroba a skladování**

Přípustné využití

- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
- **občanské vybavení** – včetně staveb pro obchod
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu⁶**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru
- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umísťování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny⁷ bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu⁶

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
 - přístřešky pro hospodářská zvířata⁷ do 70 m² zastavěné plochy stavby
- změna dokončené stavby staveb pro rodinou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

⁷ přístřešek pro hospodářská zvířata – stavba chránící zvířata před povětrnostními vlivy

Nepřípustné využití

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající
- **záměry naplňující parametry nadmístnosti** stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ - ZEs

Hlavní využití (převažující účel využití)

- chov zvířat

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavby ohrazení a oplocení pozemků pro pastvu zvířat
- přístřešky pro hospodářská zvířata
- vodní útvary
- les
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny⁸ bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu⁶

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené

⁸ včelín – stavba sloužící pouze pro chov včel bez pobytočných místností

- **záměry naplňující parametry nadmístnosti** stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umísťování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY LESNÍ - LE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

- hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny**⁷ bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka**, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**⁶

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost** pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- **změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci** pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace krajiny

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura *obecního významu*⁶
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny⁷ bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
→ přístřešky pro hospodářská zvířata⁹ do 70 m² zastavěné plochy stavby

⁹ přístřešek pro hospodářská zvířata – stavba chránící zvířata před povětrnostními vlivy

Nepřípustné využití

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustné
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

- na území CHKO Blanský les budou stanoveny pro každou stavbu individuálně podle regulativů pro umístování a vzhled staveb na území CHKO Blanský les

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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

označení plochy, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
TI-1	čistírna odpadních vod	Habří u Lipí
TI-2	vodojem	Habří u Lipí

g) 2. veřejně prospěšná opatření

- nejsou vymezena.

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny.

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny.

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

- nejsou vymezeny.

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

- nejsou stanoveny.

j) 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

Respektovat podmínku zpracování územní studie pro využití zastavitelné plochy **Z2, Z7** a **Z11**.

Podmínky pro pořízení územní studie:

- řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení celé lokality;
- zachovat přístupná nezastavitelná veřejná prostranství v dostatečné šíři;
- rozvrhnout umístění stavebních pozemků vzhledem k veřejnému prostoru a popřípadě určit základní stavební čáry;
- zohlednit požadavky na větší podíl zeleně vycházející z tabulky zastavitelných ploch.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

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

Počet listů (stránek) územního plánu	18 (35)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3

VYSVĚTLENÍ POUŽÍVANÝCH POJMŮ

1) Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

2) Ovlivnění hodnot – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

3) Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinotvorná, protierozní,...). Charakteristické znaky jednotlivých hodnot jsou rozebrány v kapitole j) 3 a j) 4 tohoto odůvodnění.

4) Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

5) Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

6) Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti

stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

7) Včelín bez pobytových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

8) Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související.

odůvodnění územního plánu Habří

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu	40
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	41
b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje.....	41
b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	43
b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	46
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .	47
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	50
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	51
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	52
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	53
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	53
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání	53
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	55
j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území	55
j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....	55
j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	56
j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu.....	59
j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	67
j) 6. odůvodnění uspořádání krajiny	71
j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	76
j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu.....	99

j) 9. odůvodnění 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.....	100
j) 10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	100
j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	100
j) 12. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	100
j) 13. odůvodnění 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	101
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	101
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	103
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	104
n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	108
o) vypořádání připomínek	108

2) Grafická část odůvodnění územního plánu, obsahuje:

→ koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
→ výkres širších vztahů v měřítku	1 : 50 000,
→ výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Habří rozhodlo na svém zasedání dne 24. 04. 2015 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Habří. Zastupitelstvo obce Habří určilo starostu obce pana Josefa Chromého, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování územního plánu. Územní plán Habří se zpracovává na celé správní území obce Habří (kód obce 535575), tedy v rozsahu katastrálního území: Habří u Lipí.

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP České Budějovice, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval obecní úřad Habří, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 2 stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Habří. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům (dále též jen „DO“), krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Habří a na webových stránkách zmiňovaného úřadu. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu obce Habří. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Habří dne 13. 04. 2016 usnesením č. 3/2016.

Na podkladě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu Habří. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu dle § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil dle § 50 odst. 3 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu územního plánu Habří pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje a sousední obce se konalo dne 16. 01. 2017 od 14:00 hodin na obecním úřadě v Habří a je z něj pořízen písemný záznam, který je součástí spisového materiálu. K návrhu územního plánu Habří byla uplatněna stanoviska a připomínky, které jsou součástí spisového materiálu. Po skončení lhůty posílání stanovisek a připomínek zaslal pořizovatel krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. K návrhu územního plánu Habří byla uplatněna nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých bylo svoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla podepsaná dohoda mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem. Na základě této dohody byl návrh územního plánu Habří upraven.

Krajský úřad zaslal dne 10. 04. 2017 pod č. j.: KUJCK 48115/2017/OREG stanovisko v němž posoudil návrh územního plánu Habří z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního

zákona. Jelikož toto stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky, přistoupil pořizovatel k řízení o návrhu územního plánu Habří dle § 52 stavebního zákona. Pořizovatel doručil dle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou ze dne 27. 12. 2017 upravený a posouzený návrh územního plánu Habří a oznámil místo a dobu konání veřejného projednání. K veřejnému projednání dále pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce oznámením ze dne 27. 12. 2017. O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Habří se dne 30. 1. 2018 konalo od 15:30 hodin na obecním úřadě v Habří veřejné projednání, ze kterého byl pořízen písemný záznam, který je součástí spisu. K návrhu územního plánu Habří byla uplatněna stanoviska, námítky a připomínky, které jsou také součástí spisu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejný zájem zpracoval návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Habří, které dle § 53 odst. 1 stavebního zákona doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu pro uplatnění stanoviska. Následně pořizovatel zajistil úpravu návrhu územního plánu Habří v souladu s výsledky projednání. Jelikož došlo na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, vyžádal si pořizovatel dle § 53 odst. 2 stavebního zákona stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona ochraně přírody a krajiny, zdali má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Upravený návrh územního plánu Habří byl připraven pro opakované veřejné projednání.

bude doplněno pořizovatelem po opakovaném veřejném projednání

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), která byla aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015 nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Habří **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu (po upřesnění v zásadách územního rozvoje);
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě územního plánu respektovány. Návrh územního plánu:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- při změnách v území a při vytváření nového urbánního prostředí navrhuje takové řešení, které předchází prostorově sociální segregaci a negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel;
- stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli;
- vychází z principů integrovaného rozvoje území;
- vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tak, aby bylo posíleno partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- navrhuje rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit při respektování limitů využití území a v souladu s veřejnými zájmy;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny;
- vytváří podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu (cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika...) a podporuje propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území;
- dle místních podmínek vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a její fragmentaci a s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vhodným uspořádáním ploch v území vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení a zachovává dostatečnou dostupnost nové obytné zástavby od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

Návrh územního plánu Habří je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění všech jejich aktualizací (dále jen “ZÚR”) jsou s návrhem územního plánu v souladu takto:

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), neboť podporuje vznik opatření vedoucích k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizace rozsahu případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, a preferuje pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami;
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje:**

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields;
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci venkovských oblastí, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivity, které s nimi souvisejí.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:**

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, protože posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch a tím snižuje nezaměstnanost a posiluje sociální soudržnost obyvatelstva, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch;

- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny a předchází negativním vlivům suburbanizace, neboť přednostně využívá proluky v zastavěném území;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešeného území se **nedotýká** žádná rozvojová oblast a rozvojová osa republikového významu ani rozvojová oblast a rozvojová osa nadmístního významu v ZÚR.

Řešeného území se **nedotýká** žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového či nadmístního významu vymezená v ZÚR.

Správní území obce **nezasahují** žádné plochy a koridory veřejné technické infrastruktury, žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu ani plochy územních rezerv vymezené v ZÚR.

Návrh územního plánu **respektuje vymezený územní systém ekologické stability** v ZÚR:

- regionální biocentrum **RBC 612 Skalka** (které je upřesněno mimo správní území obce Habří (k. ú. Jankov u Českých Budějovic);
- regionální biokoridor **RBK 30 Dívčí Kámen – Skalka** (s vloženým lokálním biocentrem).

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny rybníční, lesoplní a lesní, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny,
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity krajiny;
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody a vodních ekosystémů.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a dbá na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb,

- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území,
- dbá na citlivá a kvalitní řešení při propojení obytného a přírodního prostředí v území,
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesní** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- minimalizuje negativní zásahy do PUPFL, zejména omezuje zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru;
- předchází riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymezováním zastavitelných ploch, resp. zabraňuje umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina rybníční** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území;
- dbá na vhodnost vymezování zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v této dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesoplní** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
- podporovat retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba zařazovat plochy nebo koridory do veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh územního plánu **Habří je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkresu širších vztahů.

POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Obec Habří se nachází zhruba 10 km jihozápadně od krajského města České Budějovice. Obec Habří je malé sídlo na východě Blanského lesa, které se skládá z jednoho katastrálního území: Habří u Lipí o rozloze 521 ha. Obec spadá pod obec s rozšířenou působností České Budějovice.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Základní komunikace napojující sídlo Habří na nadřazený dopravní systém je silnice III/14319, tato silnice III. třídy je vedena po východní straně obce. Na komunikaci III/14319 se ve východní části sídla napojuje velice málo frekventovaná silnice III/14320, ze které se větví síť místních komunikací.

Obcí prochází cyklotrasa č. 1196 a u kostela sv. Víta začíná modrá turistická trasa.

Železnice správním územím neprochází – nejbližší vlaková stanice je cca 3,5 km jihozápadně pod obcí Hradce.

Vodní ani letecká doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

Technická infrastruktura

Obec Habří je napojena na vodovod Dubné - Lipí z vodojemu Lipí - 500 m jižně od Habří se nachází vodojem.

Obec nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.

Stávající trafostanice 22/0,4 kV na severu a jihozápadě sídla jsou napojeny odbočkami venkovního vedení 22 kV z kmenové linky Rájov. Trafostanice na severu sídla napájí podstatnou část Habří a má dostatečnou rezervu výkonu.

Obec Habří není plynofikována.

Občanské vybavení

Vzhledem k velikosti sídla má obec Habří poměrně kvalitní občanskou vybavenost, s možností sportovního a rekreačního vyžití, ubytování a stravování. Blízké obec Lipí a Dubné disponují obchodem potravin, mateřskou a základní školkou a další rozšířenou občanskou vybaveností. Vyjíždka za prací a rozvinutou občanskou vybaveností je uskutečňována do nedalekého krajského města České Budějovice.

USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH

Z hlediska krajinných širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na regionální úrovni, který byl přebírán ze ZÚR. Prvky ÚSES vymezené na lokální úrovni jsou vymezeny v návaznosti na nadřazený regionální ÚSES dle Plánu ÚSES ORP České Budějovice.

Návrh územního plánu nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Výjimkou je územně plánovací dokumentace obce Jankov, kde nenavazuje RBK 30 na sousední správní území, protože ÚP Jankov ještě nebyl uveden do souladu se ZÚR.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť:

- cílem územního plánu bylo vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; v návrhu územního plánu byla stanovena taková koncepce rozvoje, která neupřednostňuje žádný z výše uvedených pilířů, naopak se snaží správní území obce dovést k harmonickému fungování všech jeho složek, rozvojové plochy jsou vymezeny racionálně s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel se zachováním všech určujících hodnot v území;
- územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje;

návrh územního plánu reaguje na současné potřeby obce a prověřuje všechny soukromé zájmy na rozvoj území s přihlédnutím k požadavkům dotčených orgánů, hájících veřejný zájem plynoucí ze zvláštních právních předpisů, v návrhu územního plánu je myšleno na pokračující budoucí rozvoj území a návrh územního plánu je vytvořen tak, aby podle něj bylo snadné rozhodovat o změnách v území, a aby byly co nejlépe prověřitelné budoucí změny v území, které plynou ze soustavného a nekončícího vývoje území;

- při řešení návrhu územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
zejména při společném jednání uplatnily dotčené orgány svá stanoviska, která byla zapracována do řešení územního plánu tak, aby byl uspokojen soukromý i veřejný zájem na rozvoji území, v průběhu řízení o návrhu územního plánu pak byla koordinace soukromých záměrů zajištěna prokonzultováním jednotlivých námitek a připomínek s dotčenými orgány a byl vyhledán konsenzus na příznivém rozvoji obce s obhájáním všech veřejných zájmů plynoucích z limitů využití území;
- cílem územního plánu je ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, dále vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
ve správním území obce byly identifikovány všechny určující hodnoty území, které byly následně v návrhu územního plánu popsány, a dle jejich charakteru byla stanovena ochrana těchto hodnot, dále byla jasně určena základní koncepce území, která se ztotožňuje s charakterem správního území obce a rozvojovým potenciálem obce, celé území bylo podrobeno prostorové analýze, jejímž výstupem bylo stanovení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek využití území, jenž zajišťují hospodárné a racionální využívání území a ochranu území z hlediska všech základních složek života obyvatel území;
- územní plán konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoli;
v návrhu územního plánu je v podmínkách využití území v nepřipustném využití jasně stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť územní plán:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro které je jasně stanovena koncepce ochrany v kapitole b)2. výrokové části;
- stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, kdy v návrhu územního plánu byl stávající stav v území a jednotlivé rozvojové plochy prověřeny s ohledem na veškeré limity využití území a s uvážením všech veřejných zájmů;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž je nutné v návrhu územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, kdy je kladen důraz zejména na racionální funkční uspořádání krajiny a „měkkého“ přechodu sídla do volné krajiny;
- vytváří v území prostředky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, které jsou vyjádřeny zejména účelným vymezením rozvojových ploch a koordinací ploch s rozdílným způsobem využití;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury, jelikož racionálně vymezuje plochy s rozdílným využitím v sídle tak, aby byly zhodnoceny všechny rozvojové aspekty s maximálním zachováním všech hodnot v území;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- nestanovuje asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území, neboť toto není ve správním území obce zapotřebí;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož byly zohledněny všechny relevantní požadavky dotčených orgánů, zejména pak požadavky krajské hygienické stanice;
- reguluje rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů, a to jasným stanovením hranic ploch s rozdílným způsobem využití s přihlédnutím k limitům využití území;
- vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů;

- v územním plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na zpracování posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž byl vyloučen kompetentním orgánem při projednávání návrhu zadání územního plánu.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501.

Pro potřeby územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501: plochy bydlení, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy zemědělské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu vymezeny další plochy, které nejsou přímo uvedeny ve vyhlášce č. 501, tj.: plochy veřejné zeleně, plochy zeleně soukromé a vyhrazené. K vymezení těchto ploch, které nejsou stanoveny v § 4 až 19 vyhlášky č. 501, bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti specifického využití území. Pro takovéto funkční charakteristiky ploch neodpovídá svou definicí žádný z předdefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501, a proto byly vymezeny zcela nové druhy ploch, které více odpovídají charakteru předmětného území.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Habří, tj. pro katastrální území Habří u Lipí.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) této vyhlášky (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Jedinou výjimkou je kapitola „k) v případě územního plánu pro části území hlavního města Prahy vymezení řešeného území“ vztahující se pouze k samotné Praze. Dle odstavce (2) této vyhlášky (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byla použita kapitola: „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“, neboť bylo nutné stanovit podmínku zpracování územní studie. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1 : 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání návrhu územního plánu, která byla respektována.

V termínu ke společnému jednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, která obsahovala požadavky na úpravu návrhu územního plánu:

→ **Agentura ochrany přírody a krajiny České Republiky – správa Chráněné krajinné oblasti Blanský Les**

Na základě stanoviska tohoto dotčeného orgánu byl pozemek p. č. 387/2 v k. ú. Habří u Lipí změněn na plochy soukromé zeleně soukromé a vyhrazené. Dále byla plocha Z2 doplněna o pruh zeleně po okraji zastavitelné plochy s ohledem na dálkové pohledy od severu a východu. U zastavitelné plochy Z3 a Z4 byla vymezena plocha zeleně soukromé a vyhrazené, aby byl zachován systém proluk v této části sídla. Do textové části odůvodnění bylo doplněno, že všechny stavební záměry budou posuzovány správou CHKO Blanský les individuálně z hlediska vlivu na krajinný ráz. Dále byly doplněny podrobné podmínky pro umísťování staveb v zastavitelných plochách do tabulky zastavitelných ploch. A následně také podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v kap. f) výrokové části územního plánu Habří.

→ **Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková Pardubice**

Na základě stanoviska dotčeného orgánu bylo do koordinačního výkresu doplněno ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, které je nutno respektovat a dále pak ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení – trasa mikrovlnného spoje.

→ **Krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic**

Na základě stanoviska nadřízeného orgánu byla do odůvodnění doplněna skutečnost, že územní systém ekologické stability RBK 30 nenavazuje na územně plánovací dokumentaci sousední obce Jankov, neboť územní plán Jankov není uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje.

→ **Krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví**

Do odůvodnění návrhu územního plánu bylo doplněno konkrétní zdůvodnění potřeby navrhovaných ploch a prokázání splnění předpokladu pro vymezení nových zastavitelných ploch (tedy prokázání vyčerpání možností zástavby ve stávajících plochách a v zastavěném území). Dne 18. 07. 2017 podepsal pořizovatel a dotčený orgán dohodu nad řešením návrhu územního plánu Habří a na základě této dohody bylo doplněno také odůvodnění návrhu územního plánu.

Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

Všechna uplatněná stanoviska a podepsané dohody jsou součástí spisového materiálu územního plánu, uloženého na obci.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá negativní dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo na mezinárodní úrovni.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu spolu s doplňujícími průzkumy a rozborů a územně analytickými podklady.

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci, jelikož některé zastavitelné plochy, které jsou součástí CHKO Blanský les a evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000, byly redukovány. Územní systém ekologické stability byl prověřen na regionální i lokální úrovni a byla zajištěna návaznost jednotlivých prvků tak, aby tvořily spojitý ucelený fungující systém. SWOT analýzy z RURÚ ORP České Budějovice sloužily jako podklad při stanovování základních koncepcí územního plánu, kdy při návrhu bylo využito silných stránek a příležitostí a byly vytvořeny podmínky pro odstraňování slabých stránek a hrozeb vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje území. Důraz byl kladen na vyhodnocení pilířů rozboru udržitelného rozvoje, neboť návrh územního plánu udržuje vyváženost ekonomického prostředí, příznivého životního prostředí a sociální soudržnosti obyvatel.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území.

Návrh územního plánu stabilizuje rozvoj sídla Habří s ohledem na zastavěné území a nové zastavitelné plochy navrhuje v návaznosti na zastavěné území. Tyto plochy jsou přebírány ze stávajícího platného územního plánu. Dále návrh územního plánu minimalizuje nové

rozvojové směry a redukuje rozlohu zastavitelných ploch z původního územního plánu tak, aby co nejvíce odpovídal optimálním rozvojovým požadavkům obce, ve vazbě na limity využití území. Územní plán nenavrhuje nové rozvojové směry (nad rámec stávajícího platného územního plánu), které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny. Územní plán nenavrhuje plochy pro umístění staveb individuální rekreace. Do koncepce ochrany a rozvoje hodnot území územního plánu byly zpracovány všechny urbanistické a architektonické formy, které nemají zajištěnou ochranu ze zákona (např. památkovým zákonem, zákonem o ochraně přírody a krajiny, atp.).

Řešení územního plánu respektuje všechna stávající veřejná prostranství a v rámci jednotlivých zastavitelných ploch navrhuje nová veřejná prostranství. Podmínky využití území jednotlivých ploch byly navrženy se širším využitím tak, aby umožňovaly rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury.

Návrh územního plánu vymezuje územní systém ekologické stability na místní úrovni a přebírá a zpřesňuje územní systém ekologické stability na regionální. Projektant vymezil také interakční prvky, které nespojitě doplňují základní skladebné prvky ÚSES dle Plánu ÚSES ORP České Budějovice. Dále projektant v návrhu územního plánu vymezil přírodní hodnoty v určujících ekologicky stabilnějších částech krajiny. Návrh územního plánu respektuje celkové panorama sídla a u problematických zastavitelných ploch navrhuje podrobnější regulaci výstavby, aby nedošlo k narušení specifického krajinného rázu. V plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je připuštěn vznik veřejné technické a dopravní infrastruktury a jsou vyloučeny některé stavby, které uvádí § 18 odst. 5 stavebního zákona. Řešení územního plánu stanovením vhodných podmínek pro využití území zamezuje neodůvodněnému zaplácování pozemků v krajině.

Návrh územního plánu nevymezuje žádné území rezervy.

Projektant nenavrhuje žádné plochy a koridory na pozemcích, pro které lze uplatnit předkupní právo. Veřejně prospěšné stavby jsou navrženy pouze na stavby, které splňují status veřejného zájmu – tedy na navrhovanou čistírnu odpadních vod a stavbu vodojemu.

Podmínka zpracování regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nebyla v řešení územního plánu použita, neboť nevyvstala potřeba tuto podmínku stanovovat. Zastavitelné plochy Z2 a Z11 byly podmíněny zpracováním územní studie, jelikož mají nejasné dopravní napojení budoucích stavebních pozemků.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, jelikož to nebylo požadováno v zadání územního plánu.

j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

j) 1. **odůvodnění vymezení zastavěného území**

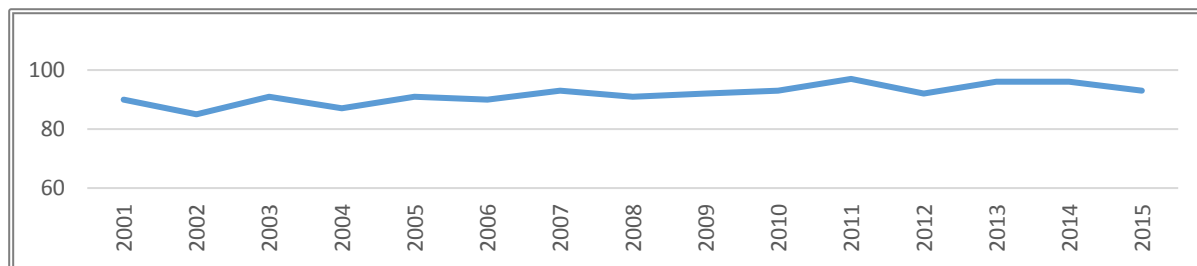
Zastavěné území je vymezeno ke dni 30. září 2016 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem 20 zastavěných území. Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území v návrhu ÚP bylo vytvořit předpoklady pro soustředění nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Některé pozemky, které byly součástí intravilánu, nebyly do zastavěného území zahrnuty a to z důvodu, že se jedná o zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do orné půdy.

j) 2. **odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce**

Vývoj počtu obyvatel obce Habří je dlouhodobě setrvalý a počet obyvatel se pohybuje pod hodnotou 100. Počet obyvatel k 31. 12. 2015 dosáhl počtu 93.

VÝVOJ POČTU OBYVATEL OBCE



Hlavní cíle územního plánu, a to jakým směrem by se měl rozvoj obce ubírat, jsou vyjádřeny v základní koncepci rozvoje území obce.

Pro obec Habří je výhodné si ponechat stávající venkovský charakter, v klidném prostředí kulturní zemědělské krajiny, s nabídkou zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající urbanismus sídla. Stabilizace zemědělské výroby, vymezení kvalitních zastavitelných ploch pro bydlení, dobudování veřejné infrastruktury, připravení vhodných podmínek pro drobné podnikání a ochrana stávajících kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, jsou dlouhodobé cíle obce, které jsou následně promítnuty do zásad koncepce rozvoje obce.

Cílem obce je rozvoj přizpůsobit tzv. udržitelnosti, tak aby rozvoj nepřesáhl mezní hranice, kdy by určitá složka v území začala dominovat nad složkami ostatními, a tím by byl výrazně narušen setrvalý a vyvážený stav místních podmínek. Cílem je stabilizovat sídlení strukturu tak, aby nedošlo k narušení udržitelného rozvoje.

j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Aby mohla obec zajistit ochranu a rozvoj místních hodnot, musely být nejdříve hodnoty vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové části územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zaškatulkovat všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

TVRDÉ HODNOTY

Aby nedocházelo k duplicitnímu vymezení kulturních a historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jenž zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.), nejsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, vymezovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.) a zastupitelstvo obce o těchto hodnotách nerozhoduje. Nejsou tedy uvedeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- nemovitá kulturní památka – zřícenina kostela sv. Víta;
- nemovitá kulturní památka – kaplička sv. Jana Nepomuckého;
- nemovitá kulturní památka – pivovar;
- nemovitá kulturní památka – tvrz;
- CHKO Blanský les;
- NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Blanský les.

MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje. Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu

stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou v obecné rovině uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

H1 - kulturní, historické a architektonické hodnoty

Zemědělská usedlost čp. 23 jihozápadně od Habří

Významnou architektonickou dominantou území je patrová zemědělská usedlost čp. 23. Tato uzavřená dvorcová usedlost je situována ve svažitém terénu na hranici lesního komplexu jihozápadně od sídla Habří. Patrová obytná část s valbovou střechou, okapově orientovaným špýcharem a zadním traktem hospodářských budov spolu se zděnou výklenkovou kapličkou a ovocným sadem v parteru usedlosti, utvářejí neopakovatelný ráz místní krajiny s charakteristickým geniem loci Blanského lesa.

Mostek na Dehtářském potoce severovýchodně od Habří

Dříve dřevěný most východně od Haberského mlýnského rybníka na Dehtářském potoce byl na přelomu 19. a 20. století nahrazen kamenným mostkem s cihlovým klenutím. Jednoduchá konstrukce mostku překonává hluboké koryto Dehtářský potoka a představuje ukázkou kvalitní architektury technické stavby 20. století.

Stavby drobné sakrální architektury (boží muka, kříže, kapličky)

Boží muka jsou drobné stavby tvaru sloupu zakončené stříškou s výklenkem nebo reliéfem představující největší oběti – Božího umučení. Nejčastěji stavěny jako projev díky za odvrácení neštěstí, nemoci, nebo za usmíření sporu o majetek nebo spáchaný zločin.

Kříže, jako symbol umučení Krista, jsou vůbec nejhojněji vyskytujícím se objektem drobné sakrální architektury v Čechách. Kříže původně bývaly dřevěné, ale vzhledem k tomu, že dřevo snadno podléhá vlivům povětrnosti, musely být pravidelně obnovovány. Proto později - cca od 18. do poloviny 19. století - se nejčastějším materiálem pro výrobu křížů stal kámen. Od poloviny 19. století se postupně začíná používat litina na samotný kříž, který je zasazen do kamenného dřívku.

Výklenkové kapličky jsou jakousi sloučenou formou božích muk a kaplí, které jsou umístovány do krajiny či samotného sídla tak, aby se u nich mohl poutník zastavit a poklonit se bohu (odtud druhý název „poklona“). Kapličky jsou podobně jako velké kaple zasvěceny některému svatému, jenž je vyobrazen v nice kapličky. Nejvíce kaplíček se dochovalo z období baroku, ale jsou i kapličky prvorepublikové. Kaplička často upomíná na nějakou tradiční náboženskou událost nebo obřad.

Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křižovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Kapličky, stejně jako boží muka a kříže, upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.

H2 - urbanistické hodnoty

Vymezení urbanistických hodnot má za cíl ochránit urbanisticky hodnotné prostory (urbanistické hodnoty), jenž v území demonstují historické uspořádání sídla v určité stavební etapě a jenž charakterizují sídlo, jako prostor zachovávající místu jeho identitu. Jedná se nejen o hodnotu dlouhodobě rozvíjené urbanistické struktury sídla, ale i o hodnotu krajiny, vytvořené a kultivované dlouhodobým hospodařením člověka. V kapitole j) 4 tohoto odůvodnění je blíže specifikován historický vývoj sídla a krajiny, který následně ozřejmuje dvě základní urbanistické formy sídla: návesní prostor s parterem venkovských usedlostí, bývalou tvrzí a pivovarem v Habří; rozptýlený charakter dvorcových usedlostí v prstenci kolem sídla Habří; jenž má být v územním plánu ochráněna před nevhodnými stavebními záměry, které by mohly nevratně setřít historické a kulturní charakteristické znaky místní krajiny.

Uzavřená krajinná enkláva s kostelem sv. Víta severozápadně od Habří

V západní části správního území obce se vyvinula zajímavá urbanistická forma díky zřícenině kostela sv. Víta a následnému vystavění nové kaple Nejsvětější Trojice, která se nachází v uzavřené krajinné enklávě lučních společenstev, lemované porosty lesního komplexu Blanského lesa.

H3 – přírodní hodnoty

Sady v krajině navazující na rozptýlené dvorcové usedlosti

Historické sady navazující na venkovské usedlosti byly ve správním území obce Habří z velké části zachovány a významnou měrou se podílejí na utváření charakteristického krajinného rázu a drobného měřítka krajiny. Tyto sady a jejich relikty oživují zemědělsky využívanou krajinu a zajišťují „měkký“ přechod urbanizovaného území do volné krajiny.

Porosty na březích vodních útvarů

Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků podstatně přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Dále má břehová zeleň základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskových povodní.

Liniová zeleň podél komunikací

Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. Aleje mají zejména funkci větrolamu, kdy příznivé působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). Nejvýznamnější aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Jedná se o jednostranná nebo oboustranná stromořadí, která svým významem spoluutváří charakter místa a pozitivně působí na krajinný ráz a harmonii místní krajiny. Základním managementem o aleje by však neměla být pouze jejich ochrana, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

Remízy a solitérní dřeviny v otevřené zemědělské krajině

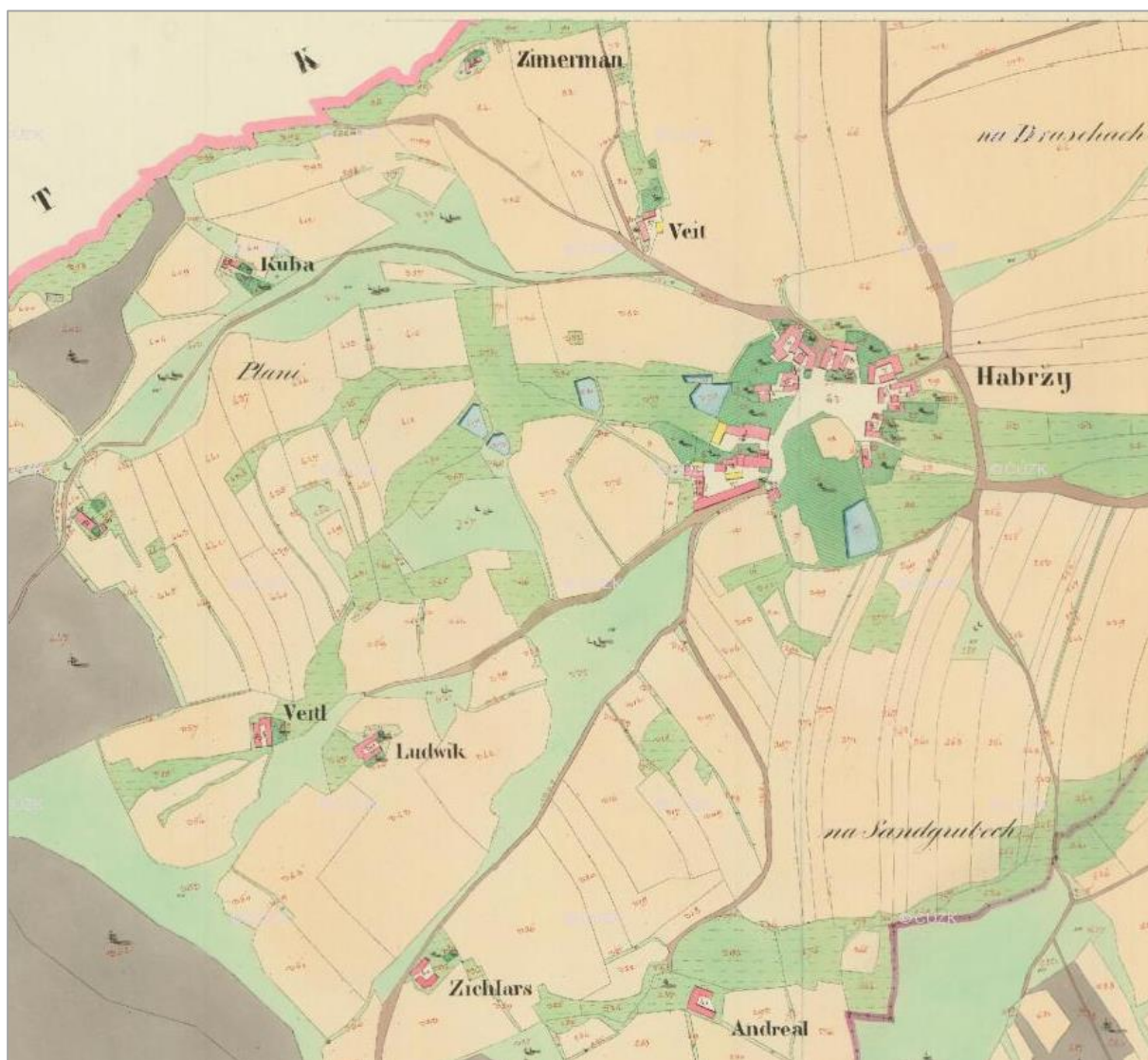
Remízy obdobně jako liniová zeleň komunikací a porosty na březích vodních útvarů zvyšují biodiverzitu krajiny a velkou mírou přispívají k vyváženému fungování krajiny a jejich

ekosystému. Jsou určujícím faktorem při vsaku a odtoku vody z půdy, a proto zajišťují příznivé vodohospodářské poměry v zemědělské krajině. Samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty sídla. Tyto dřeviny jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barvou, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné a proto je nutné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu.

j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídelní strukturu

Historický urbanismus sídla, charakter území a struktura zástavby

První písemná zmínka o Habří je z roku 1264. Historický urbanismus sídla je možné lépe pochopit z map stabilního katastru, neboť právě tyto mapy poprvé dopodrobna mapují území Čech a Moravy v 1. pol. 19. století, tedy ještě před velkou průmyslovou revolucí.



Malé sídlo s prostornou návší je složeno z několika historických zemědělských dvorců, štítově se uplatňující k veřejnému prostoru. Návesnímu prostoru dominuje areál tvrze, patrně z 15. století, který je unikátní svým dochovaným hospodářským zázemím s pivovarem, chlěvy, stájemi a ostatními hospodářskými budovami. Ještě na počátku 19. století bylo sídlo otevřeno z jižní stany, bez jakékoli zástavby v návesním prostoru. Během 20. století došlo k zahuštění návesního prostoru – výstavba školy (v současné době obecní úřad) – a využití jižní části návsi pro hromadnou rekreaci. Charakteristickým rysem obce Habří jsou rozptýlené dvorce – samoty – na východních svazích podhůří Blanského lesa. Základem bylo sedm statků, které byly rozloženy po širokém svahu západně od samotného sídla. Severovýchodně od sídla Habří – v údolní sníženině - byly usedlosti „U Pufrů“ a „Bedlan“, které dříve navazovali na rozlehlou rybníční soustavu v místě Starého haberského rybníka. V severní části správního území – v protilehlém svahu široké údolní deprese - jsou ještě dvě zemědělské usedlosti „Na Kotlovech“. Tato historická urbanistická forma vydržela prakticky až do konce 20. století. Zděná architektura v obci Habří s prvky selského baroka v průčelí budov patří k významným kulturním a historickým hodnotám, které je vhodné v maximální možné míře zachovat.

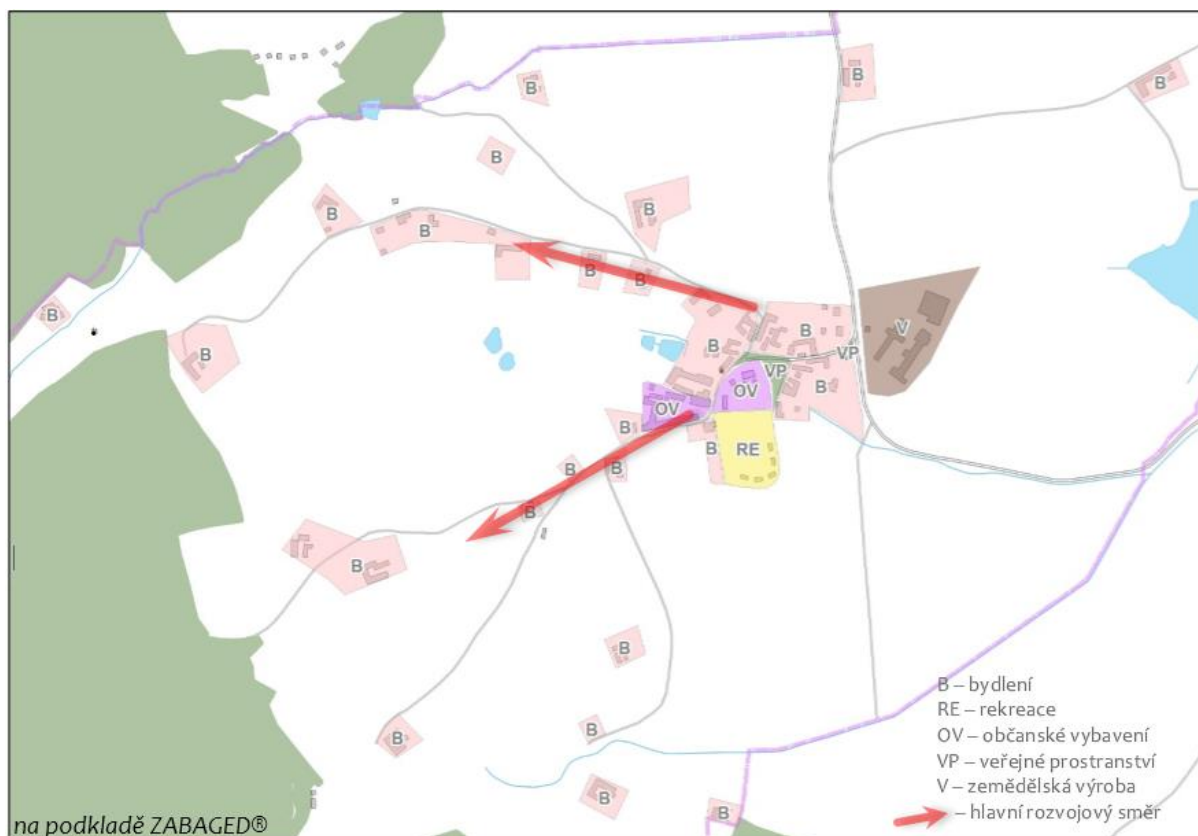
Urbanistická koncepce

Návrh stanovuje urbanistickou koncepci, zejména prověřuje plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověřuje možnosti změn, stanovuje nové zastavitelné plochy a to vše s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z Politiky územního rozvoje České Republiky, ve znění 1. aktualizace a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich třetí aktualizace. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území a charakteristického krajinného rázu místa.

Urbanistická koncepce je vyjadřována jednak v zásadách uspořádání a organizaci území, v návrhu skladby, vzájemných vztazích, tak ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití. Cílem územního plánu je zohlednit význam sídla ve struktuře osídlení a napomoci jeho racionálnímu rozvoji, kdy je vždy důležité skloubit odlišné zájmy na využití území (soukromé i veřejné) a zamyslet se nad fungováním území jako celku. Snahou bylo navázat na stávající plochy vymezené již v původní územně plánovací dokumentaci a umožnit jejich koncepční dlouhodobý růst, který je důležitý také pro kontinuální, předvídatelné rozhodování v území pro stavební úřady a ostatní orgány statní správy.

V současnosti se rozvoj sídla (zejména funkce bydlení) soustřeďuje západním směrem podél místních komunikací spojující sídlo s historickými samotami. Z urbanistického schématu stavu sídla je patrné, že obec Habří je orientována zejména na bydlení s kvalitním zemědělským zázemím, které poskytuje obyvatelům možnost samozásobitelství (chov hospodářských zvířat, pěstování zeleniny / ovoce, atp.). Velkokapacitní zemědělská výroba, jejíž zázemí se rozvinulo na východě sídla, v současné době stagnuje, i přes to je však zemědělský areál z části využíván a postupně rekonstruován.

Urbanistické schéma sídla



Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy (někdy také rozvojové plochy) jsou vymezeny na místech, kde projektant dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výkové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy v rámci správního území obce. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledním sloupci je uvedeno, zdali je rozhodování o změnách v území podmíněnou zpracováním: dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu.

Podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch představují ty nejdůležitější podmínky, které jsou pro plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny nad rámec přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití území, jenž je definováno v kapitole f) výkové části. Projektant zdůrazňuje, že podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy musí být používány spolu s ochranou hodnot území a následně musí také splňovat všechna omezení, která plynou z limitů využití území, které jsou dány ze zákona, a jejich výčet je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zastavitelné plochy jsou z převážné části přebírány z původního územního plánu obce Habří, které byly projektantem a pořizovatelem revidovány. Snahou zpracovatele bylo přebírané

plochy vymezit v takovém rozsahu, který bude v následujících letech potřebný pro rozvoj sídla a využitelný z hlediska rozvojového potenciálu této sídelní oblasti.

Zastavitelná plocha Z1 (B-12, VP-1)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v severní části sídla Habří, kde jsou ideální podmínky pro rozvoj bydlení (snadná dopravní obslužnost, ekonomické napojení na technickou infrastrukturu, příznivý georeliéf a povětrnostní vlivy, atp.). Z hlediska zajištění dopravní obslužnosti celé severní části sídla, bylo nutné vymezit plochu veřejného prostranství VP-1, která má za cíl do budoucna umožnit vybudování dostatečně kapacitní komunikace propojující silnici III/14319 a místní komunikaci vedoucí severozápadním směrem z obce. Celá šíře veřejného prostranství VP-1 je stanovena na minimální výměru 10 m. Jelikož není žádoucí, z pohledu ochrany krajinného rázu a z hlediska stávajícího charakteru zástavby, tuto zastavitelnou plochu zahustit maximálním počtem staveb, byla do územního plánu přidána podmínka minimální rozlohy stavebního pozemku – 2000 m². Na základě požadavku obce byla do velkých zastavitelných ploch na okraji sídla doplněna podmínka dodržení minimálního podílu zeleně, která zajistí kvalitní propojení nové zástavby s okolní volnou krajinou. Hodnota podílu zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení (nejedná se o pozemky komunikací, chodníků, technické infrastruktury, atp.), byla stanovena minimálně na 70 %, což umožní racionální využití stavebního pozemku pro bydlení (a dalších přípustných využití), s dostatečným zázemím zahrady. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah pozemku, který musí být schopen zasakovat srážkové vody do půdního profilu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Zastavitelná plocha Z2 (B-2, VP-2, Zsv-1)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v severní části sídla Habří, kde jsou ideální podmínky pro rozvoj bydlení (snadná dopravní obslužnost, ekonomické napojení na technickou infrastrukturu, příznivý georeliéf a povětrnostní vlivy, atp.). Dopravní napojení zastavitelné plochy je nutné řešit ze stávající místní komunikace vedené po jižní hranici plochy Z2. Při této jižní hranici je také navrženo veřejné prostranství VP-2, které musí být při využívání plochy respektováno. Zastavitelná plocha je navržena do nejsevernějšího okraje sídla Habří a její rozloha a územní podmínky vyžadují podrobnější prověření plochy zpracováním územní studie, jenž racionálně rozvrhne budoucí využití pozemků. Po severní a východní hranici plochy Z2 byl vymezen pruh zeleně - zahrady (plocha zeleně soukromé a vyhrazené) na základě stanoviska správy CHKO Blanský les. Zahrady v této části sídla odcloní novostavby v nové rozvojové lokalitě, která se uplatňuje v dálkových pohledech na sídlo Habří, a která má podstatný vliv na celkové vnímání panoramatu sídla – zejm. při pohledu od Kvítkovic a z lokality Na Kotlovech. Jelikož není žádoucí, z pohledu ochrany krajinného rázu a z hlediska stávajícího charakteru zástavby, tuto zastavitelnou plochu zahustit maximálním počtem staveb, byla do územního plánu přidána podmínka minimální rozlohy stavebního pozemku – 2000 m². Na základě požadavku obce byla do velkých zastavitelných ploch na okraji sídla doplněna podmínka dodržení minimálního podílu zeleně, která zajistí kvalitní propojení nové zástavby s okolní volnou krajinou. Hodnota podílu zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení (nejedná se o pozemky komunikací, chodníků, technické infrastruktury, atp.), byla stanovena minimálně na 70 %, což umožní racionální využití stavebního pozemku pro bydlení (a dalších přípustných využití), s dostatečným

zázemím zahrady. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah pozemku, který musí být schopen zasakovat srážkové vody do půdního profilu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Zastavitelná plocha Z3 (B-3, VP-3, Zsv-3)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v severozápadní části sídla Habří. Dopravní napojení zastavitelné plochy je možné řešit ze stávající místní komunikace a navrženého veřejného prostranství VP-3. Plocha umožňuje jednostranné obestavění místní komunikace stavbami pro bydlení za předpokladu, že bude dodrženo vybudování veřejného prostranství VP-3 v rozsahu pozemku p. č. 384. Jelikož není žádoucí, z pohledu ochrany krajinného rázu a z hlediska stávajícího charakteru zástavby, tuto zastavitelnou plochu zahustit maximálním počtem staveb, byla do územního plánu přidána podmínka umístění max. dvou staveb hlavních (zejm. rodinných domů). Na základě požadavku CHKO Blanský les byla západní část plochy změněna na zeleň soukromou a vyhrazenou, aby byl zachován systém proluk v této části sídla s rozptýlenou zástavbou.

Zastavitelná plocha Z4; Z5 a Z6 (B-4, Zsv-2; B-5; B-6)

Tyto zastavitelné plochy vyplňují stavební proluky v severovýchodní části sídla Habří. Tyto plochy doplňují stávající strukturu zástavby a dle jejího charakteru je v každé této zastavitelné ploše možné umístiti pouze jednu stavbu hlavní (převážně rodinný dům). Dopravní napojení všech zastavitelných ploch bude řešeno ze stávající místní komunikace. Jelikož není žádoucí, z pohledu ochrany krajinného rázu a z hlediska stávajícího charakteru zástavby, tyto zastavitelné plochy dále zahušťovat nežádoucí zástavbou, byla do územního plánu přidána podmínka umístění max. jedné stavby hlavní pro každou tuto zastavitelnou plochu (zejm. se jedná o rodinné domy). Na základě požadavku CHKO Blanský les byla západní část zastavitelné plochy Z4 změněna na zeleň soukromou a vyhrazenou, aby byl zachován systém proluk v této části sídla s rozptýlenou zástavbou.

Zastavitelná plocha Z7 (B-7)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v jižní části sídla Habří. Pro navrhované využití plochy je nutné zajistit dostatečné kapacitní dopravní napojení celé zastavitelné plochy na stávající komunikační systém. Na základě požadavku obce byla do velkých zastavitelných ploch na okraji sídla doplněna podmínka dodržení minimálního podílu zeleně, která zajistí kvalitní propojení nové zástavby s okolní volnou krajinou. Hodnota podílu zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení (nejedná se o pozemky komunikací, chodníků, technické infrastruktury, atp.), byla stanovena minimálně na 70 %, což umožní racionální využití stavebního pozemku pro bydlení (a dalších přípustných využití), s dostatečným zázemím zahrady. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah pozemku, který musí být schopen zasakovat srážkové vody do půdního profilu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Zastavitelná plocha Z8 (B-8)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v jihovýchodní části sídla Habří. Dopravní napojení plochy je možné řešit ze stávající místní komunikace. V nejsevernější části

zastavitelné plochy Z8 je umístěna výklenková kaplička, kterou je nutné při využívání plochy pro navrhovaný účel zachovat spolu s odpovídajícím veřejně přístupným okolím kapličky. Jižní část plochy B-8 zasahují břehové porosty malého vodního toku, které jsou důležité z hlediska krajinných a ekologických vazem, a proto byla do územního plánu stanovena podmínka v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v jižní části této zastavitelné plochy. Zeleň zde plní funkci protierozní (vodní eroze), izolační (větrná bariéra), ekologickou (zvyšování biodiverzity) a má pozitivní vliv na hydrologický režim, neboť zadržuje vodu v krajině. S ohledem na charakter zástavby v sídle a rozvojové tendence lokality, a na základě požadavku obce, byla doplněna podmínka, že v ploše B-8 je možné umístit maximálně tři stavby hlavní (resp. tři rodinné domy).

Zastavitelná plocha Z9 (B-9)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v západní části sídla Habří. Dopravní napojení plochy je možné řešit ze stávající místní komunikace. V rámci využívání zastavitelné plochy Z9 je nutné ponechat vstup do krajiny (alespoň pěší) ze stávající místní komunikace, aby byla zajištěna prostupnost území a nedošlo k úplnému uzavření sídla postupným obestavováním komunikace stavbami pro bydlení. Nejvýhodnějším řešením se jeví umožnění prostupnosti po východní straně zastavitelné plochy Z9 – v linii stávajícího oplocení pozemku p. č. 440/26. S ohledem na stávající strukturu zástavby, která je nastavena podél severní strany komunikace, a na základě požadavku obce, byla doplněna podmínka, že v ploše B-9 je možné umístit maximálně dvě stavby hlavní (resp. dva rodinné domy).

Zastavitelná plocha Z10 (B-10)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v západní části sídla Habří. Jedná se o plochu, která umožňuje výstavbu jedné stavby hlavní (resp. jednoho rodinného domu) v partiích humen v západní části sídla. Tato plocha otevírá možnost nové výstavby v druhé řadě od komunikace a je proto nutné věnovat dostatečnou pozornost případným dalším tlakům na zastavování této části humen. U plochy Z10 je nutné prokázat dopravní napojení před využíváním plochy pro navrhovaný způsob využití.

Zastavitelná plocha Z11 (SO-2, VP-4)

Zastavitelná plocha pro smíšenou obytnou funkci je vymezena na jihu sídla Habří. Dopravní napojení této plochy je nutné řešit přes navrhované veřejné prostranství v ploše VP-4 jedním centrálním sjezdem ze silnice III/14319. Součástí navrhovaného veřejného prostranství je i malý vodní tok, který je do budoucna nutné respektovat, spolu se vzrostlou zelení v severovýchodní části plochy. Zastavitelná plocha navazuje na jižní část sídla Habří a její rozloha a územní podmínky vyžadují podrobnější prověření plochy zpracováním územní studie, jenž racionálně rozvrhne budoucí využití pozemků. Na základě požadavku obce byla do velkých zastavitelných ploch na okraji sídla doplněna podmínka dodržení minimálního podílu zeleně, která zajistí kvalitní propojení nové zástavby s okolní volnou krajinou. Hodnota podílu zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení (nejedná se o pozemky komunikací, chodníků, technické infrastruktury, atp.), byla stanovena minimálně na 70 %, což umožní racionální využití stavebního pozemku pro bydlení (a dalších přípustných využití), s dostatečným zázemím zahrady. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah pozemku, který musí být schopen zasakovat srážkové vody do půdního profilu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné,

betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Zastavitelná plocha Z12 (VS-2)

Zastavitelná plocha pro výrobu a skladování navazuje na stávající plochy výroby a skladování, ve kterých se nachází fungující areál zemědělské výroby. Spolu s plochou Z14 představuje nejvhodnější možnost rozvoje výrobních a skladovacích funkcí v rámci celého sídla Habří. Dopravní napojení je možné řešit ze silnice III/14319, avšak vyhledání samostatného sjezdu bude předmětem navazujících řízení.

Zastavitelná plocha Z13 (TI-1)

Zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu je navržena v jihovýchodní části sídla Habří pro vybudování centrální čistírny odpadních vod. Dopravní napojení je možné řešit ze silnice III/14319, avšak vyhledání samostatného sjezdu bude předmětem navazujících řízení.

Zastavitelná plocha Z14 (VS-1)

Zastavitelná plocha pro výrobu a skladování navazuje na stávající plochy výroby a skladování, ve kterých se nachází fungující areál zemědělské výroby. Spolu s plochou Z12 představuje nejvhodnější možnost rozvoje výrobních a skladovacích funkcí v rámci celého sídla Habří. Dopravní napojení je možné řešit ze silnice III/14319, avšak vyhledání samostatného sjezdu bude předmětem navazujících řízení. Na základě požadavku obce byla do velkých zastavitelných ploch na okraji sídla doplněna podmínka dodržení minimálního podílu zeleně, která zajistí kvalitní propojení nové zástavby s okolní volnou krajinou. Hodnota podílu zeleně pro pozemky, na kterých budou umístěny budovy (nejedná se o pozemky komunikací, chodníků, technické infrastruktury, atp.), byla stanovena minimálně na 50 %, což umožní racionální využití stavebního pozemku pro funkci výroby a skladování s dostatkem podílu izolační zeleně. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah pozemku, který musí být schopen zasakovat srážkové vody do půdního profilu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (napajedla, bazény, jímky, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Zastavitelná plocha Z15 (B-11)

Zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena v jihozápadní části sídla Habří a navazuje na vymezené zastavěné území sídla. Jedná se o exponovanou lokalitu, která otevírá nový rozvojový směr, a proto bylo nutné stanovit podrobnější podmínky pro výstavbu, aby byl co nejméně narušen krajinný ráz místa. Jelikož není žádoucí, z pohledu ochrany krajinného rázu a z hlediska stávajícího charakteru zástavby, tuto zastavitelnou plochu zahustit maximálním počtem staveb, byla do územního plánu přidána podmínka umístění max. třech staveb hlavních (zejm. rodinných domů). Na základě požadavku obce byla do větších zastavitelných ploch na okraji sídla doplněna podmínka dodržení minimálního podílu zeleně, která zajistí kvalitní propojení nové zástavby s okolní volnou krajinou. Hodnota podílu zeleně na stavebním pozemku určeného pro umístění stavby pro bydlení (nejedná se o pozemky komunikací, chodníků, technické infrastruktury, atp.), byla stanovena minimálně na 70 %, což umožní racionální využití stavebního pozemku pro bydlení (a dalších přípustných využití), s dostatečným zázemím zahrady. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah pozemku, který musí být schopen zasakovat srážkové vody do půdního profilu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb

dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Zastavitelná plocha Z16 (TI-2)

Zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu je navržena jižně od sídla Habří pro vybudování nového vodního zdroje. Tato plocha navazuje na již stávající plochu technické infrastruktury. Dopravní napojení je možné řešit ze stávající místní komunikace.

Zastavitelná plocha Z17 (TI-3)

Zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod, která má vyřešit odvádění odpadních vod zejména z rozvojové plochy Z2 je navržena severně od zastavitelné plochy Z2. Vymezení této plochy vychází z původního územního plánu obce Habří, kdy je využívání zastavitelné plochy Z2 podmíněno vybudováním ČOV.

Zastavitelná plocha Z18 (B-13)

Na základě požadavku na rozvoj zemědělského hospodaření při usedlosti čp. 36 (U Pufrů) byla do návrhu územního plánu zařazena plocha bydlení B-13, která má v budoucnu umožnit vybudování skladu pro zemědělské účely v blízkosti historické zemědělské usedlosti. Plocha tedy neumožňuje vybudování nové stavby pro bydlení (rodinného domu či usedlosti), ale pouze stavby vedlejší doplňující stávající komplex zemědělské usedlosti a způsob hospodářského využívání území.

Plochy přestavby

Plochy přestavby nebyly v územním plánu vymezeny.

Vymezení systému sídlení zeleně

Kostra systému sídlení zeleně byla vymezena ve vazbě na plochy veřejných prostranství, které jsou ve venkovském prostředí správného území obce neodmyslitelně spojeny se zelení v sídle. Základní složku zeleně ve všech sídlech tvoří zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru. Samotné sídlo tedy nepotřebuje zvláštní ochranu sídelní zeleně.

Při návrhu nových zastavitelných ploch nebylo opomenuto vymezení ploch veřejných prostranství, která mají za cíl ponechat dostatek prostoru pro nové výsadby a uplatňování zeleně v sídle.

V roztroušené zástavbě byly vymezeny plochy zeleně soukromé a vyhrazené (stabilizované i navrhované), které mají za cíl upevnit stávající charakter roztroušených usedlostí a citlivě doplnit rostlý urbanismus sídla. Návrh plochy zeleně soukromé a vyhrazené v zastavitelné ploše Z2 má za cíl odclonit novou zástavbu v pohledově exponované lokalitě. Zahrady v této ploše napomůžou citlivému zakomponování novostaveb do sídla a připraví měkký přechod urbanizované a volné krajiny. Tento pás zahrad bude také příznivě působit na mikroklima sídla a podpoří ekologickou stabilitu krajiny.

Při údržbě a obnově zeleně je vhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití konkrétní plochy, avšak základním rysem je výše uvedené upřednostnění

původních druhů odpovídajících přírodním stanovištním podmínkám. Důležité bude prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostoru humen“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů na humnech.

Prioritou ochrany sídla před negativními vlivy z výroby by mělo být dosažení pásů izolační zeleně mezi sídlem Habří a areálem zemědělské výroby.

j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce silniční dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná.

Základní komunikace napojující sídlo Habří na nadřazený dopravní systém je silnice III/14319, tato silnice III. třídy je vedena po východní straně obce, kdy odděluje obytnou část sídla, od zemědělského areálu, což je z urbanistického hlediska velice výhodné. Na komunikaci III/14319 se ve východní části sídla napojuje velice málo frekventovaná silnice III/14320, ze které se větví síť místních komunikací. Dopravní zatížení správním území obce je díky geografické poloze obce velice malé a nevyvolává nároky na budování přeložek či podstatné směrové a prostorové úpravy tras komunikací, které by se musely řešit na koncepční úrovni územně plánovací dokumentace.

V územním plánu jsou stávající komunikace respektovány a jsou podpořeny směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití, než jsou plochy dopravní infrastruktury. V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití je vhodné umožnit realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami včetně možnosti doplnění komunikacemi pro pěší a cyklisty. Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby. Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel.

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikali problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

Obcí prochází cyklotrasa č. 1196 a u kostela sv. Víta začíná modrá turistická trasa.

Železnice správním územím neprochází – nejbližší vlaková stanice je cca 3,5 km jihozápadně pod obcí Hradce.

Vodní a letecká doprava se v obci neuplatňuje.

Technická infrastruktura

Obec Habří je napojena na vodovod Dubné - Lipí z vodojemu Lipí. Vodojem se nachází 500 m jižně od Habří a je využíván jako záložní zdroj. Z důvodu předpokládaného rozvoje obce a nedostatečného vodovodního přívaděče je v ploše TI-2 uvažováno s výstavbou nového vodojemu. Územní plán podporuje rozšíření a rekonstrukce vodovodních řadů a celého vodovodního systému.

Obec nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. Odpadní vody od obyvatel obce jsou předčišťovány v septicích a odváděny přímo do recipientu nebo jsou vsakovány pomocí drénů. Územní plán navrhuje plochu veřejné technické infrastruktury TI-1 v jižní části sídla pro umístění centrální čistírny odpadních vod. S ohledem na velikost této obce však zatím není investičně a provozně výhodné budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. V místních částech je umožněn stávající stav likvidace odpadních vod a možnost likvidace odpadních vod individuálně, avšak pouze do doby napojení sídla na nově vybudovanou kanalizaci zakončenou centrální ČOV.

Hlavní rozvoj sídla je tlačěn severním směrem, a proto byla v územním plánu stanovena podmínka vybudování čistírny odpadních vod v případě, že se začne naplňovat kapacita rozvojových ploch. ČOV může být vybudována pouze pro jednu rozvojovou plochu (nemusí jít o centrální ČOV v ploše TI-1). Samostatně pro rozvojovou lokalitu Z2 byla vymezena plocha technické infrastruktury TI-3, která má za cíl zajistit odkanalizování zejména nové výstavby v zastavitelné ploše Z2. Smysl této podmínky vychází z nutnosti zajistit základní hygienické a ekologické požadavky na využívání území v případě zastavování těchto velkých rozvojových ploch.

V plochách s rozdílným způsobem využití je umožněno umístování a kultivace dílčí technické infrastruktury. Způsob nakládání s dešťovými vodami přirozeným vsakem je dle územního plánu umožněn a podporován ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Obdobně i zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Stávající trafostanice 22/0,4 kV na severu a jihozápadě sídla jsou napojeny odbočkami venkovního vedení 22 kV z kmenové linky Rájov. Trafostanice na severu sídla napájí podstatnou část Habří a má dostatečnou rezervu výkonu. Jelikož nelze v tuto chvíli předpokládat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie, je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v příslušných plochách, např. v plochách bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury, atp. Projektant přistoupil k této možnosti „libovolného umístování“ veřejné technické infrastruktury (zejména elektrického vedení) v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů pro umístování této veřejné technické infrastruktury - neboť dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. a za použití zákona o vyvlastňování č. 184/2006 Sb. mají zřizovatelé technické infrastruktury dostatečné nástroje pro zajištění území pro požadovaný stavební záměr. V opačném případě – kdy projektant vymezí monofunkční plochu nebo koridor pro záměr vybudování veřejné technické infrastruktury s možností vyvlastnění (uložení věcného břemene) – hrozí nebezpečí, že tato nebudou moci být v budoucnu pro stavební záměr respektována (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení).

Obec Habří není plynofikována. Možnost plynofikace územní plán nevylučuje, avšak vzhledem k charakteru sídel a vzdálenosti přípojného místa, se plynofikace nepředpokládá.

V souběhu s komunikací III. třídy – ze směru od Lipí – je veden zemní kabel komunikačního vedení. Koncepce elektronického komunikačního systému je stabilní a nevyžaduje posílení z hlediska koncepce územního plánu.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a je vyhovující. Svoz pevného domovního komunálního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Sklo, plasty, elektronický odpad, nebezpečné složky komunálního odpadu se třídí a ukládají do kontejnerů, jejichž odstranění zajišťuje obec. V řešeném území nejsou vymezeny další plochy pro nakládání s odpady jako např. spalovny, skládky či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umísťovat ve správním území obce tyto stavby a zařízení. Shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části) umožňují rekonstrukci, dostavbu nebo novou výstavbu technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s obsluhou obce, avšak za předpokladu, že stavební záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu nepřekračují místní charakter – tedy nenaplnují atributy nadmístnosti uvedených v ZÚR. Pro takové záměry by bylo nutné vymezit monofunkční plochy či koridory, jenž umožní realizaci požadované veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Občanské vybavení

Z pohledu uspořádání území a fungování jednotlivých složek obce je nutné si uvědomit, že občanská vybavenost se dělí na dvě kategorie. První je definována v § 2 odst. (1) písm. k) bodu 3. stavebního zákona, jako občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do občanského vybavení charakteru veřejná infrastruktura patří stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Druhá kategorie je občanské vybavení charakteru komerční, kdy do této skupiny patří služby nevýrobního charakteru (kadeřnictví, půjčovny, čistírny, fitnesscentrum, atp.), služby a drobná nerušící řemeslná výroba (zahradnictví, kovářství, sklenářství, atp.) pohostinství a ubytovací zařízení (penziony, restaurace, hotely, atp.) maloobchodní prodej (knihkupectví, potraviny, zlatnictví, atp.). Koncepce občanského vybavení je v územním plánu pojímána v rovině veřejné technické infrastruktury. Ostatní občanská vybavenost není vždy zahrnuta do ploch občanského vybavení, ale lze ji umísťovat v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části).

V obci Habří se kromě obecního úřadu nenalézá žádná rozvinutá občanská vybavenost veřejného charakteru. Pro širší nabídku služeb a do obchodních zařízení, škol a zdravotních zařízení musí obyvatelé dojíždět do nedaleké obce Dubné, Lipí a dále do Českých Budějovic.

Prioritou ochrany obyvatelstva, která je nedílnou součástí občanského vybavení veřejného charakteru, je vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Jedná se o:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy;
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií;
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, které jsou podporovány obecním zřízením. Veškeré stavební záměry, týkající se ochrany obyvatelstva je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s podmínkami využití území přípustného popř. podmíněně přípustného využití území.

Základním doporučením pro občanskou vybavenost v obci (ať už veřejného nebo komerčního charakteru) je podpořit zachování stávajících využití občanského vybavení s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Důležité je snažit se o zajištění základních služeb v obci a maloobchodní prodej a pohostinství, které přispěje ke zvýšení zaměstnanosti a samostatnosti správního území obce. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a rekreaci, a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanské vybavenosti součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území např. v plochách bydlení, kde by měly být nerušící služby a řemesla vítanou změnou v území.

Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je úzce spjata se systémem sídelní zeleně a vymezenými urbanistickými hodnotami. Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Významná veřejná prostranství (zejména náměstí a návsi) jsou v územním plánu vymezena jako plochy veřejných prostranství. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným způsobem využitím, např. ploch dopravní infrastruktury, ploch bydlení, ploch smíšených obytných, atp. Hlavní veřejné prostranství v sídle je návesní prostor před obecním úřadem a prostor vymezený parterem zemědělských usedlostí s průjezdnou komunikací III/14320. Podružným veřejným prostranstvím je východní část sídla s autobusovou zastávkou na křižovatce komunikací III. tříd.

Doplnění systému veřejných prostranství se navrhuje v zastavitelné ploše Z1, Z2 a Z3 v severní části sídla Habří, z důvodu kvalitního dopravního napojení rozvojových ploch. Kvalitní veřejná prostranství by však měla být nedílnou součástí všech rozvojových ploch. Proto lze nová veřejná prostranství umisťovat také v ostatních plochách s jiným způsobem

využití zejména v plochách pro bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je výhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

j) 6. odůvodnění uspořádání krajiny

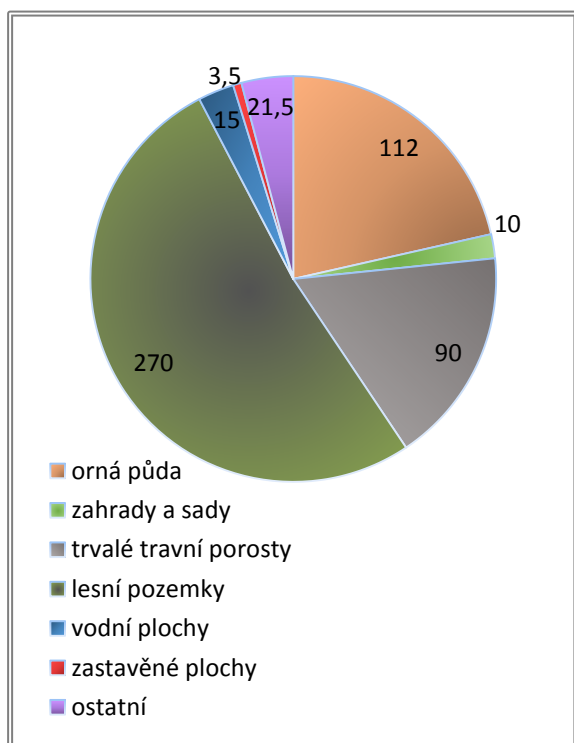
Koncepce uspořádání krajiny a krajinný ráz

Obec Habří se nachází na pomezí Českobudějovické pánve a předhůří Blanského lesa. Široká údolní deprese Dehtářského potoka se na západě zdvíhá do vrchovinného masivu Blanského lesa a působí tak podhorským charakterem s rozvolněnou strukturou osídlení. Ze západní části katastru, kde se zdvíhají svahy do výšky 550 m n. m., se otevírá široký pohled na Českobudějovickou pánev, klasicky doplněný siluetou JETE.

Z hlediska biogeografického (Culek a kol., Biogeografické členění ČR, Praha 1996) se jedná o rozhraní Českobudějovického bioregionu (1.30) a Českokrumlovského bioregionu (1.43), které je tvořeno pánví vyplněnou kyselými sedimenty s rozsáhlými podmáčenými sníženinami a vrchovinou s pestrou geologickou stavbou a vysokou biodiverzitou.

Polovina správního území obce je tvořena lesním komplexem, náležícím do Chráněné krajinné oblasti Blanský les s podhorskými lesy s převahou smrku, jedle, či buku a dubu. Sníženina v centrální části správního území je pokryta zemědělskou půdou s převahou orné půdy, která je v této části sloučena do větších obhospodařovaných bloků. V úpatí Blanského lesa, ve vyšších polohách správního území, jsou louky a pastviny. V intenzivně využívané zemědělské krajině není plně rozvinuta krajinná zeleň v podobě remízů, alejí či mezí. Výjimkou jsou břehové porosty rybníků Starý haberský, Panín, Žabinec a Haberský mlýnský rybník, které mají poměrně bohatý litorál a ozeleněné břehy vodních útvarů. Malé vodní toky na území katastru obce byly v minulosti regulovány pro zintenzivnění zemědělské výroby. Téměř všechny zemědělské pozemky byly v polovině 20. století zmeliorovány.

VYUŽITÍ POZEMKŮ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE HABŘÍ [ha]



Při návrhu koncepce krajiny (při návrhu všech koncepcí územního plánu) projektant vycházel ze všech skutečností, které jsou popsány výše, a které charakterizují tuto krajinu. Koncepce uspořádání krajiny je tedy orientována zejména na zachování stávajícího stavu a ochranu všech přírodních hodnot. Územní plán chrání všechny významné krajinné prvky ze zákona (dle § 3, odst. (1) písm. b. zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), tj. lesy, vodní toky, rybníky. Dále vymezuje územní systém ekologické stability jako soubor všech přírodně blízkých ekosystémů podporujících přirozený genofond krajiny, ekologickou stabilitu krajiny a migraci živých složek v krajině. Podstatně přispívá k ochranně krajinného rázu, a to zejména vyhledáním, popsáním a vymezením všech hodnot v krajině (přírodních, kulturních i historických), jenž musí být respektovány při veškerých změnách v území. Koncepce uspořádání krajiny je prioritně orientována na zachování ekologicky stabilnějších částí kulturní zemědělsky využívané krajiny. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat tzv. měkké přechody sídla do volné krajiny a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu pomocí zeleně (zejména tradičními ovocnými sady). V koncepci krajiny je také zdůrazněna možnost celkové revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží v krajině.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím a nevhodným umístěním liniových staveb, tvořící krajinné bariéry (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků, umístění nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umisťovat pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Koncepce uspořádání krajiny zde vychází z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití graduji, a proto je nutné zdůraznit, že zastavování, zaplocování (byť skryté), je od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřípustné. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch. Vzhledem k četným přírodním hodnotám v území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat výrobní elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny.

Co se týče zobrazování např. menších vodních ploch v měřítku územního plánu, ve vyhlášce 501/2006 Sb. ke stavebnímu zákonu je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nemusí být v hlavní výkresu zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkresu. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkresu zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní plocha“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkresu také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití.

Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Územní systém ekologické stability

Jednou z hlavních krajinných složek, tvořící kostru ekologické stability, je územní systém ekologické stability (ÚSES). Jedná se o vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu, jehož hlavním účelem je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je územní systém ekologické stability součástí obecné ochrany přírody, který je dále nespojitě doplněn interakčními prvky. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006, v platném znění) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Prvky územního systému ekologické stability nemají samostatné podmínky využití území, jelikož prvek ÚSES je vymezen na ploše s rozdílným způsobem využití, jejíž podmínky využití území nejvíce vystihují charakter skutečného využívání krajiny. Na prvky ÚSES je tedy nahlíženo obdobně jako na hodnoty území nebo jakoukoli jinou limitující skutečnost (limit využití území). Prvky ÚSES jsou v územním plánu vymezeny v území, které mají vyšší ekologickou stabilitu (biodiverzitu) než okolní krajina a představují přírodě blízké ekosystémy, jejichž ochranu zajišťuje orgán ochrany přírody dle § 77 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Jako podklad pro vymezení ÚSES bylo vycházeno zejména z Plánu územního systému ekologické stability na území ORP České Budějovice (WV PROJECTION SERVICE, s. r. o., aktualizace z roku 2012), dále ze ZÚR, ze současně platného územního plánu Habří a z územně plánovacích dokumentací sousedních obcí. Projektant se řídil metodickými doporučeními a pomůckami: Metodické postupy projektování lokálního ÚSES (Maděra - Zímová, 2005), Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012.

Návrh ÚSES v územním plánu Habří respektuje platné vymezení nadřazeného ÚSES v zásadách územního rozvoje.

V průběhu zpracování územního plánu byl původní podklad lokálního ÚSES na základě terénního průzkumu podroben revizi, ze které vyplynuly částečné úpravy prostorového řešení prvků ÚSES včetně zajištění návaznosti na lokální ÚSES v sousedních správních územích.

Regionální biocentrum Skalka - RBC612 zasahuje do správního území obce Habří jen nepatrně (v severozápadní části správního území) a určující část biocentra zajišťující funkčnost celé kostry ekologické stability leží v k. ú. Jankov u Českých Budějovic. Obdobně je vymezeno také lokální biocentrum Kotbava - LBC0278 (severovýchodní část správního území), jehož podstatná část se rozkládá v k. ú. Dubné.

Interakční prvky nejsou vyloženě skladebnými částmi územního systému ekologické stability, ale slouží - obdobně jako přírodní hodnoty - k identifikaci důležitých částí krajiny, které mají zejména ekologicko-stabilizační funkci. Podpora a zachování interakčních prvků je základní předpoklad pro fungování krajiny, která bude lépe schopna autoregulace a bude

snadněji odolávat náhlým disturbancím. Zásahy do interakčních prvků je nutné provádět citlivě se včasnou obnovou stárnoucích jedinců.

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše. Správním územím obce neprochází hlavní dopravní tahy republikového ani krajského významu.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Z hlediska větrné a půdní eroze není, dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP), správním územím obce Habří erozí výrazně ohroženo.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti projektant doporučuje upravit způsob hospodaření na zorných pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

Z hlediska ochrany před povodněmi nepřistoupil projektant k návrhu monofunkčních ploch a koridorů pro stavby a opatření zmírňující ohrožení povodněmi. Přírozená povodeň, která je způsobena přírodními jevy jako déletrvající srážkové deště, tání sněhu a ledu, kdy průtoky ve vodním toku mají stoupající tendenci a dosáhnou směrodatného limitu vyjádřeného aktivní zónou záplavového území (AZZÚ) není v území evidována. Stejně tak nehrozí zvláštní povodeň, která může vzniknout např. protržením vodního díla, a proto není pro obec Habří navrhováno žádné zvláštní opatření.

Rekreace

Krajina v řešeném území není intenzivně rekreačně využívána. Samostatné plochy rekreace nejsou v územním plánu použity. Územní plán nové plochy rekreace nenavrhuje.

Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy.

V případě chat, které se nachází např. na lesním pozemku (ty které jsou zapsány v katastru nemovitostí i ty co zapsány nejsou), bylo přistoupeno k ponechání těchto pozemků v plochách lesních, kde převažuje hlavní využití les a do podmínek využití území bylo zaneseno, že přípustné jsou v těchto plochách i stávající stavby pro rodinnou rekreaci.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce Habří nejsou evidována žádná ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory, poddolovaná území ani prognózní zdroje.

Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny nejsou v územním plánu vymezovány.

Vymezení ploch změn v krajině

V územním plánu bylo nutné na základě požadavku obce vymezit plochu zemědělskou specifickou ZEs-1, která je vymezena jako plocha změny v krajině K1. Tato plocha umožňuje v souladu s podmínkami využití ploch zemědělských specifických chovat zvířata v oborním, zájmovém či faremních chovu a proto také umožňuje oplocení pozemků způsobem, který odpovídá stanovenému využití. V této ploše lze umísťovat také přístřešky a stavby související s chovem zvířat (např. napajedla, krmelce, atp.).

j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezování pozemků a umísťování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území." Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů

omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“ S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní plocha – informativní jev“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území

Dalším příkladem je problematika jednotlivě stojících staveb pro rodinnou rekreaci, které nemusí být vymezeny jako plochy rekreace, ale mohou být součástí jiných ploch například ploch lesních. Typickým příkladem je jediná stavba pro rodinnou rekreaci v celém správním území obce. Pak je tato stavba součástí ploch lesních a současně v podmínkách využití ploch lesních je tato problematika ošetřena. Zobrazování takto podrobných jevů v měřítku 1 : 5 000 je nesmyslné a ve své podstatě jde proti smyslu územního plánu jako koncepčního dokumentu.

Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.

Jde o to, aby **maximální hranice negativních vlivů**, které se týkají zejména ploch výroby a skladování, ploch technické infrastruktury a ostatních ploch, ve kterých jsou umožněny stavby a zařízení související s výrobou a skladováním, zemědělskou výrobou, technickou infrastrukturou, atp. nepřekračovala hranici vymezené plochy. Stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené pásmo týkající se negativních vlivů na okolí nesmí hranici vymezené plochy překročit.

Dále umístování staveb a zařízení, které mají **charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb** - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu, neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

Negativním vlivům z dopravy je předcházeno tak, že stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic - 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. Umísťování nových silnic v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), je možné až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Neopomenutelná je ochrana před **negativními vlivy hluku z ploch sportu**. Stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu stavby pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) – mohou být v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť umístovány až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Následné umísťování nových stavebních záměrů pro sport mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

V některých plochách s rozdílným způsobem využití (zejména v nezastavěném území) je v nepřipustném využití uvedena věta že: „**nepřípustné je umísťovat záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.**“ Tato definice byla do územního plánu přejata z požadavku krajského úřadu (jako nadřízeného orgánu), který tímto chce zabránit umísťování stavebních záměrů, které jsou svěřeny do působnosti kraje (nadmístní záležitosti) mimo plochy a koridory, pro které je jejich využití zakotveno v zásadách územního rozvoje.

Všechny stavební záměry budou posuzovány správou CHKO Blanský les individuálně z hlediska vlivu na krajinný ráz a budou respektovat regulativy pro umísťování a vzhled staveb podle plánu péče CHKO Blanský les.

PLOCHY BYDLENÍ - B

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) **a zemědělských usedlostí** (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2) **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což mohou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.] **a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství** (chov domácích zvířat, který primárně vede k zajištění surovin pro svou vlastní spotřebu, resp. spotřebu vlastní rodiny)

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšímu poměru a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují počty hospodářských zvířat v několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

občanské vybavení slučitelné s bydlením veřejného charakteru - patřící do veřejné infrastruktury – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

občanské vybavení slučitelné s bydlením komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)

Komerční charakter občanského vybavení - formou drobné podnikatelské činnosti, který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, květinářství, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny [(§2 odst. 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleně – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedoceněné je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.)

Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem tohoto vymezení je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení.

zemědělství - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

– viz předcházející odstavec podmíněně přípustného využití „nerušící výroba a služby...“

obchodní činnosti do velikosti 200 m² prodejní plochy – (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V plochách bydlení jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 200 m². Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také na § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místní podmínky, jenž má zajistit rozumný

rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území.

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo podmíněně přípustných

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je prodejní plocha větší než 200 m², neboť vyvolávají negativní dopady na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.).

bytové domy

Na základě požadavku obce a vzhledem k charakteru historické zástavby obce Habří byl výčet nepřípustného využití ploch bydlení doplněn o bytové domy. V těchto plochách je nepřípustné umisťovat bytové domy dle definice § 2 písm. a) vyhlášky č. 501.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřípustné, aby nové stavební záměry

vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikali problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

jeden rodinný dům může mít maximálně dvě bytové jednotky

Na základě urgentního požadavku obce byla do výrokové části doplněna podmínka, že jeden rodinný dům může mít maximálně dvě bytové jednotky. Důvodem vymezení této podmínky je předejití nadměrnému využívání sídla v důsledku zahušťování zástavby, na kterou není toto venkovské sídlo připraveno.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení.**

Přípustné využití:

občanské vybavení – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití:

bydlení pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení, které může být zdrojem hluku nebo vibrací (např. sportoviště, hudební klub, obchodní centrum,...). Bydlení musí prokázat splnění hygienických limitů a může být povoleno jen za předpokladu vyřešení negativních vlivů, které vznikají při užívání a provozování staveb a zařízení občanského vybavení (řeší hluková studie).

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz nepřípustné využití ploch bydlení

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřipustné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VP

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)**.

Přípustné využití:

stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura do 25 m² zastavěné plochy stavby

Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp. Na základě stanoviska správy CHKO Blanský les byla dohodnuta max. výměra těchto staveb na 25 m², aby nebyl narušen ráz sídla a krajiny.

stávající předzahrádky

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného – pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zelen – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch bydlení

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jenž nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umísťovat oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřípustné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ - VZ

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadráždění náměstí (rynek) či asfaltovou návěs s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejné zeleně - veřejná zeleň zásadním způsobem převládá (park). Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy veřejné zeleně, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití) je bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – formou staveb pro bydlení (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství - (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady - viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení - (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) viz podmíněně přípustné využití ploch bydlení

zemědělství - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- viz podmíněně přípustné využití ploch bydlení

obchodní činnosti do velikosti 250 m² prodejní plochy (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V plochách smíšených obytných jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 250 m². Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území a místní podmínky, jenž má zajistit rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území.

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci - (§2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz nepřípustné využití ploch bydlení

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo přípustné, které překročí obecní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² - (§3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umísťovat, pokud je prodejní plocha větší než 1000 m², neboť vyvolávají negativní dopady na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.).

bytové domy

Na základě požadavku obce a vzhledem k charakteru historické zástavby obce Habří byl výčet nepřípustného využití ploch smíšených obytných doplněn o bytové domy. V těchto plochách je nepřípustné umísťovat bytové domy dle definice § 2 písm. a) vyhlášky č. 501.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat

- viz nepřípustné využití ploch bydlení

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřípustné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikali problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

jeden rodinný dům může mít maximálně dvě bytové jednotky

Na základě urgentního požadavku obce byla do výrokové části doplněna podmínka, že jeden rodinný dům může mít maximálně dvě bytové jednotky. Důvodem vymezení této podmínky je předejití nadměrnému využívání sídla v důsledku zahušťování zástavby, na kterou není toto venkovské sídlo připraveno.

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ - Zsv

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník) do 25 m² zastavěné plochy stavby

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Doplnkové stavby jsou omezeny svým rozsahem na základě stanoviska správy CHKO Blanský les, kvůli zachování charakteru sídla a roztroušené zástavby v krajině. Tyto doplňkové stavby mohou mít maximálně 25 m² zastavěné plochy stavby.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.)

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhlášky 501)

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřípustné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura** – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Přípustné využití:

pozemní komunikace – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

železniční dráhy – (§ 2 a § 3 zákona č. 266/1994 Sb.)

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavební záměry, které zamezí vedení či umístění stavebních záměrů dopravní infrastruktury

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřipustné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura** – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Přípustné využití:

technická infrastruktura (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

dopravní infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. viz přípustné využití ploch bydlení)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřípustné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VS

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): výroba a skladování.**

Přípustné využití:

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravny, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny,

stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

zemědělská výroba včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

občanské vybavení včetně staveb pro obchod – (§3 odst. zejména komerčního charakteru, např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, stavby a zařízení pro související administrativu a služby. Zařadit do této kategorie je možné kanceláře, nákupní centra, supermarket, stavebniny, autobazary, atp.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz předchozí odstavec

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz předchozí odstavec

Podmínky prostorového uspořádání:

stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřípustné, aby nové stavební záměry

vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplocit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřipustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřipustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo

jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

včelnice a včelíny bez pobytových místností

Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZUR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn.,

není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu přístřešky pro hospodářská zvířata do 70 m² zastavěné plochy stavby

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 70 m² zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena na základě stanoviska správy CHKO Blanský les s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a jednotlivých krajinných enkláv. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch a není nutné jimi zaneřadovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnужnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje obor jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z oborů nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Součástí nepřipustného využití je také problematika umísťování záměrů, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. Proto je v nepřipustném využití uvedena věta: nepřipustné je umísťovat záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny. Tato definice byla do územního plánu přejata z požadavku krajského úřadu (jako nadřízeného orgánu), který tímto chce zabránit umísťování stavebních záměrů, které jsou svěřeny do působnosti kraje (nadmístní záležitosti naplňující stanovené parametry nadmístnosti) mimo plochy a koridory, pro které je jejich využití zakotveno v zásadách územního rozvoje a následně zpřesněno v územním plánu. Podrobněji je tato problematika řešena v bodu výše přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura obecního významu.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ - ZES

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Plochy zemědělské specifické byly vymezeny na základě ploch zemědělských, avšak v podmínkách využití území je umožněno (na rozdíl od zmiňovaných ploch zemědělských) zaplacení pozemků pro pastvu a chov zvířat pro oborní chov, faremní chov či zájmový chov s možností umísťování přístřešku pro hospodářská zvířata dle přípustného využití plochy. Hlavní využití bylo stanoveno jako chov zvířat, neboť pro tento účel byla plocha prioritně vymezena.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy zemědělské specifické, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY LESNÍ - LE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): les.**

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m². Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy pozemku, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - SNÚ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji

využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu

1) Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

2) Ovlivnění hodnot – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

3) Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinotvorná, protierozní,...). Charakteristické znaky jednotlivých hodnot jsou rozebrány v kapitole j) 3 a j) 4 tohoto odůvodnění.

4) Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

5) Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

6) Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

7) Včelín bez pobytových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné

pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

8) Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související.

j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou v územním plánu vymezeny na úrovni technické infrastruktury. Jedná se o plochu TI-1 pro vybudování centrální čistírny odpadních vod a TI-2 pro vybudování nového vodojemu. Jedná se o důležité stavby pro rozvoj veřejné infrastruktury obce, a tudíž může být pro pozemky pod těmito stavbami uplatněno vyvlastnění, jelikož se jedná o veřejný zájem.

Veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu vymezovány.

j) 10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v územním plánu vymezovány.

j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

j) 12. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v územním plánu vymezovány.

j) 13. odůvodnění 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

Ve správním území obce Habří byly vymezeny zastavitelné plochy – Z2 a Z11 - které jsou podmíněny zpracováním územní studie, při jakémkoli rozhodování o změnách v území. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Podmínky pro pořízení územní studie jsou vztaženy zejména k řešení dopravní a technické infrastruktury, dostatečně kapacitního veřejného prostranství a racionálního rozvržení stavebních pozemků. Při tvorbě územní studie je nutné zohlednit všechny požadavky vycházející z výrokové části územního plánu, zejm. z kapitoly c) 2. a f).

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

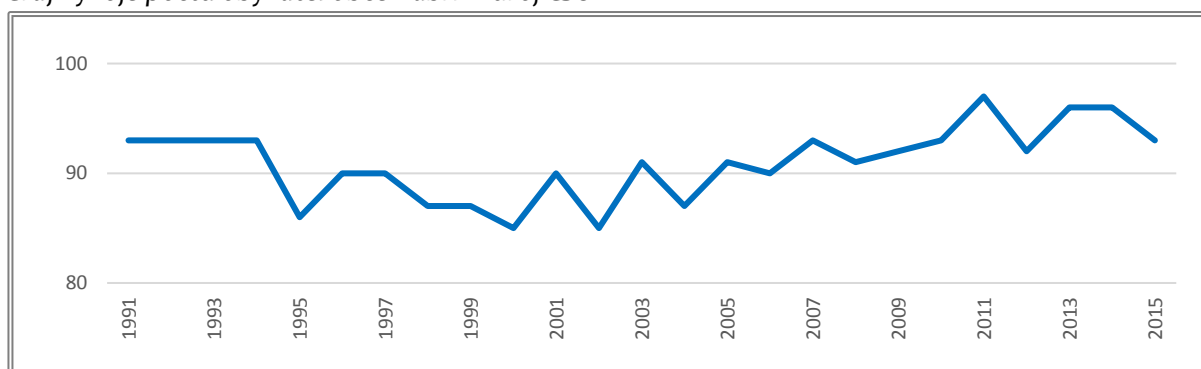
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Přednostně je k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. Pro zabezpečení racionálního rozvoje obce byly vymezeny zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území a doplňují rostlou urbanistikou strukturu sídla.

V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy, které umožňují rozvoj obce na urbanisticky nejvhodnějších místech. Všechny vymezené zastavitelné plochy jsou přebírány ze současně platné územně plánovací dokumentace obce Habří, která byla velice nakloněna dalšímu rozvoji sídla. Návrh nového územního plánu všechny rozvojové lokality navržené v současně platném územním plánu prověřil, a s ohledem na postavení obce v systému osídlení a rozvojový potenciál obce, z části redukoval.

Obec Habří dosáhla k 31. 12. 2015 počtu 93 obyvatel. Historicky tedy počet obyvatel kolísá pod úroveň 100 obyvatel. Celkově je v obci Habří evidováno 54 domů, z toho 5 rodinných domů bylo postaveno mezi roky 2001 – 2011.

Graf vývoje počtu obyvatel obce Habří - zdroj ČSÚ



Domovní fond - zdroj ČSÚ

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		54	53	-	1
Domy obydlené		36	35	-	1
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	32	32	-	-
	obec, stát	2	1	-	1
	bytové družstvo	-	-	-	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	2	2	-	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	13	13	-	-
	1920 - 1970	6	6	-	-
	1971 - 1980	6	6	-	-
	1981 - 1990	2	2	-	-
	1991 - 2000	4	3	-	1
	2001 - 2011	5	5	-	-

V posledních letech je evidována výstavba v obci zhruba 1 RD za rok. Odborný odhad potřeby výstavby pro bydlení na 15-ti leté období je tedy cca 15 RD. Vzhledem ke kontinuálnímu vývoji území a opakovanému zpracovávání nové územně plánovací dokumentace - zhruba po 15 letech - je výhodné stanovovat koncepci celého územního plánu, a tudíž i návrh rozvojových ploch, právě na 15-ti leté období. Při průměrné velikosti jednoho stavebního pozemku - 1500 m² - která vychází z charakteru zástavby sídla (bohužel nelze stanovit paušálně), je pro výhledové období pro výstavbu požadováno cca 2,25 ha (1500 x 15) zastavitelných ploch pro bydlení.

Současně platný územní plán obce Habří vymezuje celkem 12,5 ha zastavitelných ploch (mimo vymezené zastavěné území). Návrh nového územního plánu Habří celkově vymezuje 8,8 ha zastavitelných ploch (mimo vymezené zastavěné území). Tzn., že návrh nového územního plánu redukuje zastavitelné plochy ze současně platného územního plánu obce o cca 4 ha a nevymezuje nové zastavitelné plochy nad rámec těch stávajících - ze současně platného územního plánu obce.

Jelikož pořizovatel upozornil na nutnost deklarovat v území určitý kontinuální vývoj plánovacích dokumentací v čase a nezbytnost zachovat předvídatelnost rozhodování správním orgánům, nebylo přistoupeno k další redukci zastavitelných ploch, která by více odpovídala odbornému odhadu potřeby vymezení zastavitelných ploch. V některých zastavitelných plochách totiž došlo k zainvestování pozemků pro navrhovaný způsob využití a obec se obává náhrad za změny v území dle § 102 stavebního zákona.

Správní území obce Habří se z velké části nachází v Chráněné krajinné oblasti Blanský les, kde jsou stanoveny přísnější podmínky na umístování staveb a zachování charakteristických znaků krajinného rázu a rozptýlené zástavby zemědělských usedlostí. V sídle Habří není účelné maximálně zahušťovat stávající zástavbu, zejména v centrální části sídla. Sídlo má dostatek zastavitelných ploch, na kterých se může rozvíjet právě z důvodu, aby nedocházelo k nežádoucímu zahušťování zástavby, která by mohla vést, až k popření historického urbanismu a vzniku sídelní kaše.

Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

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

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
B-2	1,5346	1,5346					1,5346				1,5346	ANO - 1,17356
B-3	0,2794		0,2794				0,1923	0,0871			0,2794	ANO - 0,2850
B-4	0,1654		0,1654				0,1410	0,0244			0,1654	ANO - 0,2052
B-5	0,1936		0,1936				0,1936				0,1913	ANO - 0,1936
B-6	0,2516		0,2516				0,2516				0,2442	ANO - 0,1467
B-7	0,9541	0,7773		0,1768				0,9367		0,0174	0,6158	ANO - 0,3897
B-9	0,4343		0,4343					0,4343			0,4291	ANO - 0,2502
B-10	0,0900		0,0900					0,0900			0,0803	ANO - 0,0871
B-11	0,4544		0,4544					0,0607		0,3937	0,4544	NE
B-12	0,9624	0,9624					0,9624				0,9078	ANO - 0,8581
B-13	0,1318	0,1318					0,0365	0,0953			0,0000	ANO - 0,0269
SO-2	1,1311	1,1311						1,1311			0,7889	ANO - 1,0770
Zsv-1	0,3181	0,3181					0,3181				0,3181	ANO - 0,3130
Zsv-2	0,0398		0,0398				0,0325	0,0073			0,0398	ANO - 0,0398

Zsv-3	0,0997		0,0997					0,0808		0,0189	0,0997	ANO - 0,0612
VP-1	0,1329	0,1329					0,1329				0,0000	ANO - 0,0596
VP-3	0,0025		0,0025				0,0025				0,0025	NE
VP-4	0,1000	0,1000						0,1000			0,0000	NE
VS-1	0,5667	0,5667					0,5667				0,5495	ANO - 0,4398
VS-2	0,2642	0,2642					0,1300	0,1342			0,2642	ANO - 0,0848
TI-1	0,2251	0,2251						0,2251			0,2251	ANO 0,0525
TI-2	0,0999		0,0999					0,0089		0,091	0,0000	NE
TI-3	0,3564	0,2227	0,1337				0,1812	0,1752			0,0000	ANO - 0,3564
CELKEM	8,7880	6,3669	2,2443	0,1768	0,0000	0,0000	4,6759	3,5911	0,0000	0,5210	7,1901	

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
ZEs-1	1,3290		1,3290					0,7553		0,5737	0,0000	NE

Řešení návrhu územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace obce s redukcí zastavitelných ploch, které nevyhovovaly současnému vývojovému trendu.

Celkem je v územním plánu navrženo 8,79 ha zastavitelných ploch pro zábor ZPF:

- **bydlení – 5,45 ha;**
- **smíšená obytná funkce – 1,13 ha;**
- **veřejná prostranství – 0,24 ha;**
- **výroba a skladování – 0,83;**
- **technická infrastruktura – 0,68 ha.**

Po veřejném projednání návrhu územního plánu byla také vymezena nová plocha v krajině s funkčním využitím „plochy zemědělské specifické“, pro které je zvláště vyhodnocena tabulka s celkovým zábohem 1,33 ha, který však v důsledku nový zábor nepředstavuje, jelikož se jedná o navrhované zemědělské využití se specializací na faremní odchov zvířete.

Většina zastavitelných ploch se rozkládá na II. a III. třídách ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“). Jelikož však byly všechny vymezené zastavitelné plochy vyhodnoceny v současně platné územně plánovací dokumentaci obce, není v odůvodnění prokazován převažující veřejný zájem, jak ukládá § 4 odst. 3 a 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Pro plochu B-2 byla v minulosti zpracována územní studie, která však byla krajským úřadem zrušena. Tato plocha představuje velice žádaný rozvojový směr, který je držen novým územním plánem i do budoucna. Podmínka zpracování územní studie pro plochu B-2 zůstává zachována, obdobně jako v původním územním plánu. K této ploše byla vymezena plocha TI-3 (stejně jako v platném územním plánu), pro vybudování čistírny odpadních vod, která bude odvádět odpadní vody zejména z této zastavitelné plochy. V návaznosti na plochu B-2 bylo navrženo i veřejné prostranství VP-2, které přechází do plochy veřejného prostranství VP-1. Tato veřejná prostranství jsou navržena z důvodu nutnosti obsluhy nových rozvojových ploch. Dne 22. 2. 2017 pod č. j.: SÚ/6945/2016-10 bylo stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí na umístění stavby ZTV v ploše VP-1 a B-12. Rozvojové plochy v severní části sídla Habří jsou z urbanistického hlediska velice výhodné a je to rozvojový směr, který je dlouhodobě preferován obcí. Rozvojové plochy B-2 a B-12 jsou dobře napojitelné na veřejnou infrastrukturu.

Plocha B-3 vyplňuje zemědělsky nevyužívaný pozemek, resp. hůře obdělávatelný klín zemědělské půdy mezi dvěma místními asfaltovými komunikacemi. Oproti platnému územnímu plánu byla plocha redukována v severní části tak, aby umožnila výstavbu pouze v jedné uliční frontě.

Plocha B-4 byla oproti platnému územnímu plánu redukována v jižní části tak, aby navazovala na stávající zástavbu. Pozemek v této ploše je již investičně připraven pro stavbu rodinného domu.

Plocha B-5 a B-6 vyplňuje stavební proluky ve stávající zapojené zástavbě v rozsahu dle platného územního plánu obce Habří.

Plochy VS-1 a VS-2 jsou navrženy v návaznosti na stávající areál zemědělské výroby, aby umožnili jeho racionální rozvoj. Výrobní funkce není možné v rámci sídla Habří rozvíjet jinde a na méně kvalitních půdách. Proto jsou rozvojové plochy pro výrobu a skladování

vymezeny ve východní části sídla, což je velice urbanisticky výhodné. Plochy jsou dobře dopravně a technicky napojitelné. Ze stejných důvodů je vymezena i plocha technické infrastruktury TI-1, která je navržena pro vybudování ČOV.

Pro větší zastavitelné plochy na okraji sídla Habří byla vymezena v kapitole c) 2. výrokové části územního plánu podmínka minimálního podílu zeleně, což zajistí vznik nových zahrad v okrajových partiích sídla.

Návrhem je co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Předpokládaným záborom budou zasaženy jen nejnútnejší plochy zemědělského půdního fondu.

Návrhem územního plánu dochází k mírným rozdílům ve výměrách navrhovaných záborů oproti stávající územně plánovací dokumentaci - především záborů na II. třídě ochrany - kde je nutné zdůvodnit prevažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF. K tomuto novému záboru nejkvalitnějších zemědělských půd – který je však marginální v porovnání s rozsahem vymezených ploch ve správním území obce – došlo v důsledku změny mapového podkladu, historickým nepřesnostem katastrální mapy a také s ohledem na podrobnost územního plánu.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny plochy, které představují nový zábor ZPF navržený v územním plánu, a dále plochy, které byly vyhodnoceny v současně platném územním plánu obce.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v této kapitole a dále v kapitole k) a j) tohoto odůvodnění.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle § 52 stavebního zákona

o) vypořádání připomínek

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle § 50 a § 52 stavebního zákona

Poučení:

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

Přílohy:

1. grafická část výroku územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

„otisk razítka obce“

.....

Josef Chromý
starosta obce

.....

Jan Chromý
místostarosta obce