ÚZEMNÍ PLÁN
Frahelž

návrh pro veřejné projednání

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Frahelž**	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Ing. Veronika Brchaňová** funkce: **vedoucí oddělení územního plánování, Městský úřad Třeboň** podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Jolana Zahrádková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: **duben 2025**	
vypracoval: **Jolana Zahrádková** **Ing. Vlastimil Smítka**	
odpovědný projektant: **Ing. Vlastimil Smítka**	
číslo paré:	

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Územní plán obce Frahelž byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Obec Frahelž

Zastupitelstvo obce Frahelž, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), za použití § 82 odst. 1 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 72 odst. 2 a přílohy č. 8 stavebního zákona formou opatření obecné povahy

v y d á v á

územní plán Frahelž

I. Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území ... 6

b) základní koncepce rozvoje území obce ... 6

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce ... 6

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území ... 8

c) urbanistická koncepce ... 10

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice ... 10

c) 2. vymezení zastavitelných ploch ... 11

c) 3. vymezení transformačních ploch ... 12

c) 4. vymezení systému veřejných prostranství ... 12

c) 5. vymezení systému sídelní zeleně ... 12

d) koncepce veřejné infrastruktury ... 13

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury ... 13

d) 2. koncepce technické infrastruktury ... 13

d) 3. koncepce zelené infrastruktury ... 14

d) 4. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) ... 14

d) 5. koncepce veřejných prostranství ... 15

e) koncepce uspořádání krajiny ... 16

e) 1. koncepce uspořádání krajiny ... 16

e) 2. plochy změn v krajině ... 16

e) 3. zelená infrastruktura včetně územního systému ekologické stability ... 17

e) 4. prostupnost krajiny ... 17

e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi ... 18

e) 6. rekreace ... 18

e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin ... 18

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití ... 19

plochy občanského vybavení – občanské vybavení všeobecné – OU ... 20

plochy občanského vybavení – občanské vybavení hřbitovy – OH ... 21

plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU ... 22

plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS.x ... 24

plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské – SV ... 25

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS ... 27

koridory veřejné dopravní infrastruktury - CPZ.1 ... 28

koridory veřejné dopravní infrastruktury - CPZ.2 ..... **29**

plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství – TW **30**

plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická – VZ **31**

plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU **32**

plochy zemědělské – zemědělské všeobecné – AU **33**

plochy lesní – lesní všeobecné – LU **35**

plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – MU **36**

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci **37**

g) 1. veřejně prospěšné stavby **37**

g) 2. veřejně prospěšné opatření **37**

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu **37**

g) 4. plochy pro asanaci **37**

h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny **37**

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie **37**

j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně (stavební zákon) nebo v právních předpisech **38**

k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části **40**

2) <u>Grafická část</u> územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

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

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 9. 2024. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území odpovídající velikosti sídla a významu obce ve struktuře osídlení**
- **respektovat život a styl života na venkově**

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení**:
  - malé sídlo, klidné životní prostředí, zachované hodnoty, hlavní rozvoj sídla orientovat na bydlení
  - základní občanská vybavenost dostupná v cca 4 km vzdálené Lomnici nad Lužnicí, popř. Veselí nad Lužnicí či Třeboni
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu sídla odpovídající jeho postavení ve struktuře osídlení**
- **vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **podporovat prostupnost území** zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní sídla
- **zachovat a rozvíjet zeleň**
- **podpořit obnovu ekologické stability**
- **zachovat provázání sídla s volnou krajinou** a podporovat výsadbu dřevin včetně humen
- **podpořit historické uspořádání krajiny doplněním o remízy, meze a další doprovodnou zeleň**
- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu - **výstupní limity**:

  VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

  VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny např. pro plochy výroby a skladování – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

  VL3 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

  - umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanské vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro

zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb

- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umisťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

Hlavní cíle rozvoje

- **posilovat postavení a atraktivitu sídla**
- **zachovat venkovský charakter území**
- **nenarušit hodnoty území**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním** a jinými využitími, které pro něj nejsou typické – viz koncepce uspořádání krajiny a podmínky využití ploch v nezastavěném území
- pro zachování charakteristického rázu sídla **umožnit široké možnosti využití rozsáhlých budov** zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- **neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a neruší výroby a služeb** v sídle, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a dostupností služeb
- **zachovávat stabilní části přírody a obnovovat ekologickou stabilitu území**
- **nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení**
- **posílit možnost zaměstnání v místě**

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- respektovat níže uvedené hodnoty území a utvořit podmínky pro jejich ochranu v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- č. p. 1, 11, 12, 23, 60 - zemědělská usedlost ve tvaru U či L štítově orientovaná do veřejného prostoru, zachovalé hmotové uspořádání, jednoduché zdobení, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- venkovský dům č. p. 25 z 1. poloviny 20. století
- budova bývalé školy č. p. 51

sakrální stavby: návesní kaple s božími muky, zděná, výklenková kaplička v lesích za hřbitovem, další stavby drobné sakrální architektury v sídle i ve volné krajině

ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (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, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty – nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře), minimalizovat přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsí novými stavbami zejména budovami
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním, geograficky původním druhům vegetace

urbanistické hodnoty:

- dochovaný historický návesní prostor s rybníkem a veřejnou zelení obestavěný v převážné většině do veřejného prostoru štítově orientovanými zemědělskými usedlostmi

ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanistickou strukturu (urbanistické hodnoty) v sídle, charakter zástavby a celkové panorama sídla včetně hodnot
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území) - minimalizovat nástavby, přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsí novými budovami
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby
- úpravy zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

- v urbanisticky hodnotných prostorech neumisťovat nové budovy, které naruší průhled na hodnotu

přírodní hodnoty – zejména prvky zeleně v území

PH1 – Rybník Kukačka s břehovou vegetací.
PH2 – Remíz severně od Frahelže.
PH3 – Starý meandr Lužnice s břehovou vegetací.
PH4 – Remíz v lokalitě Na Oborově.
PH5 – Ponědražský potok mezi Ponědražským rybníkem a rybníkem Nový u Frahelže.
PH6 – zeleň v krajině

- nápadné solitérní dřeviny v krajině
- aleje podél komunikací
- břehové porosty vodních toků a ploch včetně hrázových porostů
- luční společenstva v blízkosti vodních toků a nivní společenstva, louky mimo nivy vodních toků
- remízy, liniová zeleň v krajině na mezích a terénních hranách

ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány v blízkosti přírodní hodnoty, nebo přímo v hodnotě samotné, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. určující faktory utvářející hodnotu, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu)
- zachovat a posilovat funkce přírodních hodnot v krajině
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním, geograficky původním druhům vegetace

c) urbanistická koncepce

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- rozvoj bydlení podporovat v hlavních rozvojových směrech sever, jih
- podpořit posílení centra sídla, zachovat a ozdravit tento prostor včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek
- výrobu, skladování a další bydlení rušící provozy směřovat ke stávajícím zemědělským areálům, regulovat intenzitu využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití zejména bydlení, zemědělský areál severně od sídla dále plošně nerozšiřovat
- nerozvíjet sídlo východně od stávající železniční dráhy - neumožnit změnu nezastavěného území na zastavěné území či zastavitelné plochy

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování v území podmíněno PS, US, RP, AUS*)	etapizace
Z.1 (SV.1, PU.1)	Frahelž - sever	bydlení, veřejné prostranství	- podmínkou využití plochy je realizace navrhovaného dopravního napojení lokality - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území včetně staveb pro bydlení – v ploše PU.1 dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m - zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména v návaznosti na stávající návesní prostory - podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2	ANO US	NE
Z.2 (SV.2, ZZ.1)	Frahelž – západ	bydlení	- charakterem zástavby navázat na sousední zemědělské usedlosti (zejména čp. 4) zejména architektonickým výrazem budov a jejich umístěním na pozemku s důrazem na ochranu hodnot - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 500 m^2	ANO US pouze pro plochu SV.2	NE
Z.3 (SV.3)	Frahelž - jih	bydlení	- charakterem zástavby navázat na sousední čp. 12 zejména architektonickým výrazem budov a jejich umístěním na pozemku s důrazem na ochranu hodnot – vzhledem k sousedním stavbám je možno připustit jak štítovou orientaci, tak orientaci okapovou - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2	NE	NE
Z.4 (SV.4)	Frahelž - jih	bydlení	- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2	NE	NE
Z.5 (SV.5, PU.2)	Frahelž - jih	bydlení, veřejné prostranství	- zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména ve směru východ západ - zohlednit ochranné pásmo elektrického vedení	ANO US	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodová ní v území podmíněno PS, US, RP, AUS*)	etapizace
			- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2		
Z.6 (SV.6, PU.3)	Frahelž - východ	bydlení, veřejné prostranství	- prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 9 m - v ploše lze umístit jednu stavbu hlavní formou rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
Z.7 (ZS.x1)	Frahelž – jih	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny	NE	NE

*) PS-plánovací smlouva, US-územní studie, RP-regulační plán, AUS-architektonická nebo urbanistická soutěž

c) 3. vymezení transformačních ploch

- transformační plochy nejsou vymezeny.

c) 4. vymezení systému veřejných prostranství

- viz podkapitola d) 5.

c) 5. vymezení systému sídelní zeleně

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - vzrostlá zeleň návesních prostorů včetně trojúhelníkového pozemku zeleně kolem kapličky s křížem
    - dětské a víceúčelové hřiště s vzrostlou zelení za budovou bývalé školy
    - vzrostlá zeleň lemující trasu železnice
    - břehová zeleň řeky Lužnice
    - zeleň u rozcestníku nad železniční zastávkou
    - zeleň vklíněná do organismu sídla formou lesních pozemků na severovýchodě a jihu
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně – propojit stávající zeleň s konkrétním využitím v zastavitelných plochách – sever, jihozápad, západ
- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací
- zachovat a zkvalitňovat prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- doplnit ochrannou a izolační zeleň zejména v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury
- upřednostňovat především druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- podporovat pomocí zeleně postupný přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím

d) koncepce veřejné infrastruktury

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

- koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilizována - zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území – silnice I/24 a další místní a účelové komunikace – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat
- respektovat záměr (dle zásad územního rozvoje D10) zlepšení parametrů silnice 1/24 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí. Územní plán vymezuje pro tento záměr koridor veřejné dopravní infrastruktury označovaný jako CPZ.1, který je zároveň i veřejně prospěšnou stavbou (VD.1).
- podporovat propojení pro pěší a cyklisty
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku
- zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formou např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.
- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových komunikací (včetně pěších a cyklistických) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury

drážní doprava

- respektovat po východním okraji správního území obce procházející jednokolejnou železniční trať č. 226 Veselí nad Lužnicí – České Velenice (Gmünd) včetně železniční stanice
- respektovat záměr (dle zásad územního rozvoje D15) elektrizace stávající železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice, včetně případné úpravy trasy železnice. Územní plán vymezuje pro tento záměr koridor veřejné dopravní infrastruktury označovaný jako CPZ.2, který je zároveň i veřejně prospěšnou stavbou (VD.2).

letecká, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

d) 2. koncepce technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi

zásobování pitnou vodou

- stávající koncepce vyhovující – zásobování pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách

hospodaření s odpadními vodami

- stávající způsob hospodaření s odpadními vodami je vyhovující – vybudována centrální

čistírna odpadních vod severně od sídla, stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst potřeby hospodaření odpadních vod, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách

- odpadní vody z upravovaných a nově budovaných nemovitostí budou odváděné výhradně veřejnou kanalizací na obecní ČOV

zásobování elektrickou energií

- stávající koncepce vyhovující
- současný stav zásobování elektrickou energií je v celém řešeném území stabilizován a vyhovující
- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení, popř. novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách smíšených obytných, výroby a skladování

zásobování plynem

- správní území obce není plynofikováno a plynofikace není ani navrhována, ale v případě možnosti plynofikace sídla je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu i nadále mimo správní území obce
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – minimálně dvakrát ročně formou svozu
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů mimo stávajících

d) 3. koncepce zelené infrastruktury

- respektovat prvky zelené infrastruktury vycházející zejména z územního systému ekologické stability, ploch smíšených krajinných, pozemků vodních ploch (včetně vodních toků) a dalších prvků, které umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí – blíže viz podkapitola e) 3.

d) 4. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- základní občanské vybavení odpovídá velikosti a významu sídla, vyšší občanská vybavenost je dostupná v nedalekém městě Lomnice nad Lužnicí, popř. Veselí nad Lužnicí či Třeboni
- zohlednit a zachovat umístění stávajícího občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury – obecního úřadu, hasičská zbrojnice, obchodu se smíšeným zbožím
- stávající hřbitov v jižní části správního území obce je respektován
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující – nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalšími využitími území v rámci podmínek využití ploch

d) 5. koncepce veřejných prostranství

- respektovat hlavní prvek v podobě centrálního návesního prostoru včetně kaple, autobusové zastávky a požární nádrže
- respektovat veřejné prostranství u rozcestníku v blízkosti železniční zastávky
- respektovat další veřejná prostranství zejména v podobě komunikací
- doplnit systém (zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně):
    - doplnit a zokruhovat systém v zastavitelné ploše na severu sídla
    - doplnit a zokruhovat systém v zastavitelné ploše na jihu sídla
    - doplnit systém v zastavitelné ploše na východě sídla
- nová veřejná prostranství lze také umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení – význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- při uplatňování zeleně upřednostňovat především autochtonní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

e) koncepce uspořádání krajiny

e) 1. koncepce uspořádání krajiny

- podporovat opatření zvyšující biodiverzitu a zajistit ochranu ekologicky stabilních částí krajiny
- podporovat změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů
- podporovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch zejména zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující různorodost krajiny
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině
- umožnit změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz kapitola f) výrokové části územního plánu stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy
- podporovat revitalizace vodních toků
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování bez umisťování nadzemních objektů, zastřešování apod.
- v nezastavěném území neumisťovat stavební záměry pro výrobu energie – větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.
- v nezastavěném území nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení, rekreaci apod. nebo objekty tuto činnost umožňující druhotně např. seník, včelín, posed s pobytovou místností
- v nezastavěném území neumisťovat výrobky plnící funkci stavby, mobilní stavby a zařízení typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky, mobilní buňky, mobilheimy, tiny houses, kontejnerové objekty, vagóny, karavany, skříně z nákladáků, stavební buňky, obytné posedy, hausbót apod.)
- neumožňovat trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení)
- neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními sady)

e) 2. plochy změn v krajině

- nejsou vymezeny

e) 3. zelená infrastruktura včetně územního systému ekologické stability

- kostra - ekologicky významné segmenty, mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky hlavně ty, které jsou zařazeny do ploch přírodních a smíšených krajinných, např. předěly v zemědělských pozemcích, rybníky, vodoteče, lesy
- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability
- vymezené skladebné části 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 dané skladebné části
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k jejich degradaci a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího možného řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany územního systému ekologické stability
- prvky územního systému ekologické stability v řešeném území:

Hierarchie	Kategorie	Kód	Název	Popis
Regionální ÚSES	Regionální biocentrum	RBC.683	Rod	Řeka Lužnice s břehovými porosty a nivou, fragmenty původního řečiště, doprovodná lesní i mimolesní vegetace, luční porosty, vodní plochy Rod, Pěšák, Baštýř, Fišmistr a Horák s břehovými porosty.
	Regionální biokoridor	RBK.477	RK 460 - Rod	Řeka Lužnice s břehovými porosty a nivou, fragmenty původního řečiště, doprovodná lesní i mimolesní vegetace, luční porosty.
		RBK.480	Rod – RK 479	Rybník Nový u Frahelže s břehovými porosty, navazující doprovodná lesní i mimolesní vegetace, luční porosty.
Lokální ÚSES	Lokální biocentrum	LBC.2	Za Lány	Lesní celek mezi bloky zemědělské půdy.
		LBC.4	Perklas	Rybník Perklas s břehovými porosty. Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK.480.
		LBC.5	Zátoka u Kuželu	Zátoka na Ponědražském rybníce s břehovými porosty.
	Lokální biokoridor	LBK.1	Rod – Za Lány	Převážně orná půda v trase zatrubněného vodního toku.
		LBK.3	Za Lány – Zátoka u Kuželu	Luční porosty a orná půda v trase zatrubněného vodního toku.

e) 4. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny zejména při výstavbě liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, dbát na

zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy

- udržovat a zlepšovat všechny cesty, pěšiny, další pozemní komunikace s ohledem na jejich význam respektovat tato propojení při využití území
- zachovat a podpořit propojení obecního významu se sousedními katastry a sídly
- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky – podporovat doplnění chybějícího propojení
- podporovat umísťování nových komunikací pro pěší, cyklisty
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň

e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- respektovat záplavové území řeky Lužnice včetně aktivní zóny a lokality s vysokým a středním povodňovým rizikem jako nezastavitelné území
- preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásu vodních toků)
- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření v podobě budování mezí, remízků, mokřadů, tůní, vodních ploch, revitalizací vodních toků a vodních ploch apod.
- podporovat minimalizaci dopadů migračních bariér na vodních tocích na volně žijící živočichy
- podporovat zdržení a zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména revitalizací vodních toků a způsobem hospodaření na zemědělské půdě (zejména zorněných pozemcích v blízkosti zastavěného území) s důrazem na správné umisťování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách, nepodporovat rozorávání luk a pastvin
- konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem
- dbát ochrany niv vodních toků jako míst přirozeného rozlivu potenciální povodně
- v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách přestaveb podporovat zasakování srážkových vod nebo podporovat jejich další využívání před regulovaným odváděním do vodních toků, případně do kanalizace

e) 6. rekreace

- nepodporovat plošný rozvoj rekreace
- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a stabilizovat stezky a trasy používané pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, naučné stezky, hipostezky)
- nepřipustit další využívání nezastavěného území k pobytu formou rekreace (stavby pro rodinou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit)

e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin

- plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena - s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

plochy občanského vybavení
– občanské vybavení všeobecné – OU

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 významu**

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) **pod podmínkou** nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako 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

- zachovat výškovou hladinu stávajících budov

plochy občanského vybavení
– občanské vybavení hřbitovy – OH

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **užívání hřbitova** v souladu s jejich prvotním účelem

Přípustné využití

- **sakrální stavby, hřbitov a stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem hřbitova** – např. ohradní zdi
- **veřejná prostranství a drobná architektura** (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zeleň** – např. zahrady, sady, veřejná a izolační zeleň
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, PET lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit hlavní využití a pietnost těchto míst**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná prostranství**

Přípustné využití

- **veřejná prostranství a 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)
- **stávající předzahrádky**
- **zastávky a čekárny**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **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
- **stavby** pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti –** zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy zeleně
– zeleň zahradní a sadová – ZZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zahrada**

Přípustné využití

- **zeleň** – zejména zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, sklady na nářadí, včelíny)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení včetně staveb pro bydlení**
- **stavby 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

- minimální podíl zeleně na pozemku 80 %

plochy zeleně
– zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS.x

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná zeleň**

Přípustné využití

- **zeleň** – zejm. veřejná
- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejnou zeleň včetně drobné architektury** (např. drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **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
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti –** zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy smíšené obytné
– smíšené obytné venkovské – SV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení –** zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení slučitelné s bydlením**
  - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
  - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
    - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m^2 prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, 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

Nepřípustné využití

- **bytové domy**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti –** včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **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 nebo podmíněně přípustné
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových

budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

- stavby (na stávající stavby se toto ustanovení použije přiměřeně) musí respektovat venkovský charakter území a hodnoty území včetně architektonického výrazu budov:
    - výrazně obdélníkový půdorys
    - jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru
    - maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 1 m
    - sedlová střecha se sklonem 38° – 45° - vztahuje se na minimálně 80 % plochy střešní roviny hlavní stavby, toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů, garáží
    - nepřípustné jsou sdružené vikýře, balkony a lodžie
- přípustné jsou volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně 2 bytovými jednotkami, nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy, bytové domy
- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 000 m^2, pokud není stanoveno v tabulce zastavitelných ploch jinak
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **silniční doprava**

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 významu -** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu –** např. odstavná, parkovací stání 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
- **garáže**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

koridory veřejné dopravní infrastruktury - CPZ.1

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **CPZ.1 – (dle ZÚR D10/1) – Zlepšení parametrů silnice I/24 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí, návrh nové silnice, nové mimoúrovňové křížení se železniční tratí Veselí nad Lužnicí – České Velenice**

Přípustné využití

- **násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby, zařízení a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice a železnice, zařízení pro dopravu (např. zastávky, čekárny, stanice, provozní budovy, odpočívadla), protihluková opatření**
- **zařízení a stavby související se stavbou silnic**
- **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 významu -** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu –** např. odstavná, parkovací stání za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je koridor vymezen**
- **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
- **garáže**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

koridory veřejné dopravní infrastruktury - CPZ.2

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **CPZ.2 – (dle ZÚR D15) – Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice**

Přípustné využití

- **násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby, zařízení a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice a železnice, zařízení pro dopravu (např. zastávky, čekárny, stanice, nástupiště, provozní budovy, odpočívadla), protihluková opatření**
- **zařízení a stavby související se stavbou železnice**
- **elektrizace stávající železnice**
- **v místech zastávek a nádraží:**
    - **občanské vybavení,** např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře
    - **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, PET lahve) pouze pro místní účely
- **pozemní komunikace**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **silnice, místní a účelové komunikace, železnice, cyklostezky**
- **v místě nádraží bydlení** (např. služební byt) pod podmínkou, že souvisí s hlavním využitím a při prokázání splnění **hlukových** limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je koridor vymezen**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení, vyjma podmíněně přípustného využití
- **rekreace –** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení –** včetně staveb a zařízení občanského vybavení, vyjma přípustného využití
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **garáže**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství – TW

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury**
- **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
- **stavby pro zemědělství**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická – VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělská výroba**

Přípustné využití

- **zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství**
  - např. 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
  - zejména umisťování staveb a zařízení pro zemědělství
  - drobná výroba a služby
- **občanské vybavení:**
  - patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
  - obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna)
  - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem - mimo přípustné
- **výrobny energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné
- **těžká výroba a energetika**
- **dále zejména chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila
- minimální podíl zeleně 30 % z vymezené plochy

plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **vodohospodářské využití**

Přípustné využití

- **vodohospodářské využití včetně vodních útvarů**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les** včetně **staveb** pro plnění funkcí lesa
- **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.)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu včetně komunikací pro pěší a cyklisty (včetně cyklistických stezek) mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné, v případě technické infrastruktury pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího vodohospodářského účelu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **jakákoli budova či přístřešek-**
- **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
- **záměry pro vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol** - mimo uvedených jako přípustné
- **výrobny a zdroje energie včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu**
- **stavby a zařízení pro nakládání s odpady**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **odstavování, parkování, či kotvení mobilních zařízení zejména v podobě maringotek, hausbótů apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy zemědělské
– zemědělské všeobecné – AU

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 umisťování 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**
- **les** včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- **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.)
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu včetně komunikací pro pěší a cyklisty (včetně cyklistických stezek) mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné, v případě technické infrastruktury pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího zemědělského účelu
- **umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury související s přeložkou silnice I/24**

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 plocha 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

Nepřípustné využití

- **jakákoli budova či přístřešek**
- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **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
- **záměry pro vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol** - mimo uvedených jako přípustné
- **výrobny a zdroje energie včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu**
- **stavby a zařízení pro nakládání s odpady**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy lesní
– lesní všeobecné – LU

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.)
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu včetně komunikací pro pěší a cyklisty (včetně cyklistických stezek) mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné, v případě technické infrastruktury pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího lesnického účelu

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)

Nepřípustné využití

- **jakákoli budova či přístřešek**
- **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
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **záměry pro vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol** - mimo uvedených jako přípustné
- **výrobny a zdroje energie včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu**
- **stavby a zařízení pro nakládání s odpady**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy smíšené krajinné
– smíšené krajinné všeobecné – MU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů**

Přípustné využití

- **opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu včetně komunikací pro pěší a cyklisty (včetně cyklistických stezek) mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné, v případě technické infrastruktury pouze pro účely propojení distribuční soustavy nebo připojení odpovídajícího vodohospodářského, zemědělského či lesnického účelu
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **les a hospodaření v lese**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **jakákoli budova či přístřešek**
- **změny druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení –** včetně staveb pro bydlení
- **stavby 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, výroben energie
- **těžba** (vyjma CHLU)
- **doprava v klidu –** odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné**
- **záměry pro vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol** - mimo uvedených jako přípustné
- **výrobny a zdroje energie včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu**
- **stavby a zařízení pro nakládání s odpady**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g) 1. veřejně prospěšné stavby

veřejná dopravní infrastruktura

označení ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
VD.1	východní obchvat Lomnice nad Lužnicí, včetně staveb souvisejících (včetně účelové komunikace pro dopravní obsluhu území podél přeložky silnice I/24)	Frahelž
VD.2	elektrizace stávající železnice č. 226	Frahelž

g) 2. veřejně prospěšné opatření

- nejsou vymezena

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

- nejsou vymezeny

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny

h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

- nejsou stanovena

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro plochy:
    - Z.1
    - SV.2 – bydlení (část Z.2)
    - Z.5 (SV.5, PU.2) – bydlení, veřejné prostranství
- územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou

šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku a to s ohledem na charakter struktury okolní navazující zástavby (např. velikost a tvar pozemků, nezastavitelné části pro průhledy na stávající urbanistické a architektonické hodnoty, okapní či štítová orientace apod.), dále je nutné zohlednit, aby nová zástavba navázala na urbanistický a architektonický charakter zástavby

- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- v zastavitelné ploše Z.1 zajistit zokruhování veřejných prostranství včetně napojení do návesního prostoru
- v zastavitelné ploše Z.5 zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména ve směru východ západ
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně (stavební zákon) nebo v právních předpisech

venkovský charakter území

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze povazovat za souladné s venkovským charakterem území.

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.

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.

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.

obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovní územně plánovací dokumentace kraje).

§ 12 stavebního zákona stanovuje, že plochou nebo koridorem nadmístního významu je plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 77 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 101 odst. 2 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.
Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, 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 nepřípustným využitím 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. Dále sem patří 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).
Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 13 písm. o)stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravňovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

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

Počet listů (stránek) územního plánu	20 (40)
Počet výkresů grafické části	3