

# ÚZEMNÍ PLÁN BRANIŠOV

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3



### TEXTOVÁ ČÁST

#### Záznam o účinnosti

Vydávající správní orgán:

**Zastupitelstvo obce Branišov**

Usnesení č. 4/5/2023

Datum nabytí účinnosti ÚP: 10.7.2024

Oprávněná úřední osoba pořizovatele  
jméno a příjmení: **Ing. Miroslav Sládek**

Podpis:

starosta obce: **Ing. Petra Voborská**

podpis:

Otisk úředního razítka pořizovatele

**Projektant:**

**smrkarch s.r.o.**

Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice

**Ing. arch. David Smrčka,**

autorizovaný architekt ČKA, 04629

**Změna územního plánu Branišov byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,  
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.**

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

<b>I.</b>	<b>I. Návrh územního plánu .....</b>	<b>5</b>
I.a.	Vymezení zastavěného území .....	5
I.b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....	5
I.b.1.	Přírodní hodnoty .....	5
I.b.2.	Kulturní hodnoty .....	6
I.b.3.	Civilizační hodnoty .....	6
I.c.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	7
I.c.1.	Urbanistická koncepce .....	7
I.c.3.	Vymezení ploch přestavby .....	9
I.c.4.	Vymezení systému sídelní zeleně .....	9
I.d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	10
I.d.1.	Dopravní řešení .....	10
I.d.3.	Zásobování el.energií .....	12
I.d.4.	Zásobování teplem a plynem .....	12
I.d.5.	Nakládání s odpady .....	12
I.e.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod. ...	12
I.e.1.	Koncepce uspořádání krajiny .....	12
I.e.2.	Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES) .....	13
I.e.3.	Prostupnost krajiny .....	14
I.e.4.	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi .....	15
I.e.5.	Rekreace .....	15
I.e.6.	Dobývání nerostů .....	15
I.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 umístování 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 .....	15
I.g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	25
I.g.1.	Vymezení veřejně prospěšných staveb .....	25
I.g.2.	Vymezení veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit	25
I.g.3.	Navržené plochy pro provedení asanačních úprav .....	25
I.h.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu k.ú. a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .	25

I. i.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	25
I.j.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití , včetně podmínek pro jeho prověření.....	25
I.k.	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	26
I.l.	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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	26
I.m.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	26
	V návrhu ÚP území nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo potřeba vzhledem k jejich rozsahu, další využití této plochy prověřit regulačním plánem .....	26
I.p.	Údaje o počtu listů návrhu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	26

*Vysvětlivky užitých zkratk:*

ÚP -	územní plán
ZÚR -	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich platných aktualizací
PÚR -	Politika územního rozvoje, v aktuálním znění
ZPF -	zemědělský půdní fond
PUPFL -	pozemky určené k plnění funkcí lesa
VPS -	veřejně prospěšné stavby
VPO -	veřejně prospěšná opatření

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

**vydává**

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

## **ÚZEMNÍ PLÁN BRANIŠOV v katastrálním území Branišov u Dubného formou opatření obecné povahy,**

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

## I. I. Návrh územního plánu

### I.a. Vymezení zastavěného území

Ve správním území obce Branišov se vymezuje více zastavěných území. Hranici každého zastavěného území tvoří uzavřený polygon vedený po hranici parcel, ve výjimečných případech jej tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31.05.2015 a graficky je vyznačeno ve výkresové části územního plánu.

### I.b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním, vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území, tak aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech výše uvedených hodnot.

#### I.b.1. Přírodní hodnoty

V rámci katastru obce Branišova se dochovala krajina v relativně velmi příznivém stavu. Především soustavy propojených vodních děl – rybníků na severní hranici katastrálního území vytvářejí velmi příjemné a z ekologického hlediska i stabilní prostředí. Jak vyplývá z vyhodnocení zemědělského půdního fondu, vyskytuje se na celém řešeném území vyšší podíl trvalých travních porostů, které dále přispívají k ekologizaci přírodního prostředí.

Pozemky nebo skupiny pozemků, které jsou vymezeny pro intenzivní zemědělskou činnost, jsou ekologicky nestabilní, volná zeleň byla prakticky z krajiny odstraněna a již se nevyskytuje. Proto návrh územního plánu doplňuje významnou měrou podíl volné zeleně do krajiny. Především je navrhováno důsledné ozelenění polních cest na celém řešeném území, v případě silnic III. třídy oboustrannou zelení, v případě melioračních kanálů potoků a polních cest jednostrannou vysokou zelení.

V rámci správního území se mimo zastavěné území či plochy na zastavěném území navazující nenavrhují žádné stavby trvalého charakteru, vyjma staveb technické a dopravní infrastruktury. Na katastrálním území obce nejsou navrhovány žádná rekreační nebo sportovní kulturní zařízení ve volné krajině jako jsou campinky, motely, či jiná zařízení.

V rámci řešení ÚP Branišov jsou respektovány zejména tyto přírodní hodnoty:

- vymezené prvky ÚSES,
- významné krajinné prvky ze zákona
- Velký Branišovský rybník, Malý Branišovský rybník, Návesný rybník, Štičí sádky, nádrž na návsí, celkem vodní plochy 36 ha (7%),
- solitérní dub v lukách JZ od obce Haklovy Dvory – nachází se mimo katastrální území Branišov u Dubného,
- RBK 0 – regionální biokoridor Vrbenské rybníky – U lesa
- RBC 0 – regionální biocentrum U lesa

Při řešení návrhu ÚP Branišov jsou vymezeny a upřesněny základní skladebné prvky ÚSES, zejména regionální koridor RBK0, regionální biocentrum RBC0, včetně lokálních biocenter a biokoridorů.

Dále jsou respektovány lesní plochy, plochy zeleně krajinné, včetně alejí, stromořadí, remízků (liniové porosty dřevin v zemědělských pozemcích), či skupin vzrostlé zeleně, sídelní zeleň, vodní plochy a toky. Dále je respektován krajinný ráz, s krajinným typem rybničním, kdy se vodní plochy významně uplatňují v panoramatu a vnímání obce. Zároveň je vymezen systém sídelní zeleně.

Součástí řešení územního plánu je rovněž vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa a vodohospodářské řešení, včetně návrhu rozvoje kanalizace a jejího napojení na centrální čistírny odpadních vod (ČOV). Plochy pro novou výstavbu důsledně navazují na zástavbu stávající, z důvodu minimalizace negativních dopadů rozvojových ploch do nesporných krajinných hodnot řešeného území.

### **I.b.2. Kulturní hodnoty**

V rámci řešení územního plánu jsou respektovány nemovité kulturní památky v obci, ale i další urbanistické a architektonické hodnoty.

Z hlediska architektonického a kulturního dědictví je respektováno zejména:

- historická půdorysná stopa sídla s oválným návesním prostorem obklopeným původními zemědělskými usedlostmi dvorového typu s navazujícími plochami drobných zemědělských ploch – záhumenků. Původní obec se rozkládala severně od současné státní silnice III/14322. Následná novodobá zástavba rodinnými domy včetně zemědělského areálu se rozvíjela převážně jižně od silnice, což umožnilo zachování urbanistického i hmotového charakteru původního historického jádra. Tento princip by měl být zachován i v budoucnu - zástavba severní části je stabilizovaná a dále se nebude severním směrem rozvíjet. Plochy záhumenků (vymezené jako nezastavitelné plochy soukromé zeleně ZS) tak tvoří pozvolný přechod do zemědělsky obdělávané krajiny směrem k dále ležícím rybníkům.
- zemědělské usedlosti rozptýlené ve volné krajině, u kterých je zachován charakter a tvarosloví původní zástavby – především Hluchá Bašta (na hrázi Návěžního rybníka), U Petřů, U Jankarů, U Čuty – usedlosti lemující příjezd po silnici III/14322 od Českých Budějovic. Usedlosti mají tradiční, vesměs dvorový charakter, případné dostavby či stavební úpravy musejí respektovat strukturu, objem, tvarosloví a měřítko zástavby původní; vesnice a samoty v rybníčné krajině Hlubockých Blat jsou součástí regionu lidové architektury
- drobné sakrální objekty (boží muka, kříže, pamětní kameny) uvnitř sídla a ve volné krajině,
- archeologické lokality - pozůstatky tvrze Doubíčko z poloviny 14. století. Jedná se dnes již jen o zbytky zachované díky svému umístění na ostrově nalézajícím se v rybníce Návěžný ("Návesní") na cestě mezi Branišovem a Haklovými Dvory. Původně tvrz tvořila centrum samostatného šlechtického statku, existujícího zde asi dvě století. Ve druhé polovině 15. století bylo Doubíčko rozděleno na dvě části a v průběhu dalších století došlo několikrát ke změně majitelů ale vzhledem k tomu, že nikdo ze šlechtických majitelů a později ani měšťané Českých Budějovic neměli zájem na údržbě tvrze, postupně chátrala a dnes se zde nachází pouze několik zbytků základů obvodových zdí. Tvrz Doubíčko představuje zajímavou ukázkou pozůstatků středověkého panského sídla ze 14. století zaniklého před koncem 15. století.
- kaplička Nejsvětější Trojice - drobná jednodílná stavba při silnici v centrální části obce,
- památník obětem 1. světové války – v centrální části obce, při silnici III/14322,

zasazení obce v krajině – Branišov nedisponuje výraznou hmotovou dominantou, kaplička Nejsvětější Trojice má komorní měřítko a v dálkových pohledech se neuplatňuje. Při vymezování zastavitelných ploch je zohledněna urbanistická a architektonická struktura obce. Původní historické jádro obce se nejméně pohledově uplatňuje od severu a západu, zástavba těmito směry není rozšiřována.

Pro novou zástavbu se stanovují takové podmínky plošného a prostorového uspořádání, aby nová zástavba nepřekročila svou výškou výškový horizont stávající zástavby. Plochy pro novou výstavbu důsledně navazují na zástavbu stávající, z důvodu minimalizace negativních dopadů rozvojových ploch do nesporných krajinných hodnot řešeného území.

### **I.b.3. Civilizační hodnoty**

V řešeném území jsou předpoklady zejména pro rozvoj bydlení rodinného venkovského typu, v menším měřítku občanského vybavení a podnikání - zejména v zemědělství a službách. Neopomenutelný potenciál obce představují rovněž možnosti turistického a ruchu a sportu spojeného s rekreací (turistické a cykloturistické trasy, agroturistika).

Civilizační hodnoty v řešeném území jsou posíleny zejména návrhem nových ploch obytných a smíšených obytných i ploch občanského vybavení pro rekreační a sportovní vybavení. Významný je rovněž navrhovaný rozvoj turistických a cykloturistických tras.

Rozvoj občanského vybavení pro ubytování, stravování, obchod, sociální služby (včetně případného objektu domova pro seniory), zdravotní a školství místního i nadmístního významu, bude možno situovat i v rámci ploch smíšených obytných polyfunkčních a dále v rámci ploch obytných v přípustném rozsahu.

Na jižním okraji sídla je v prostoru původního vojenského areálu navrženo využití pro občanské vybavení se specifickým využitím – místního i nadmístního významu. Vzhledem k původnímu využití areálu je nutné prověřit a vyhodnotit případnou ekologickou zátěž v území a v případě potřeby realizovat potřebné sanační zásahy.

Rozvoj výrobních aktivit je řešen v rámci stávajícího zemědělského areálu na jihovýchodním okraji obce. Situování drobných řemeslných dílen zaměřených na lehkou výrobu a výrobní služby je možné rovněž v rámci ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení.

## **I.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **I.c.1. Urbanistická koncepce**

Obec Branišov leží asi 3 km západně od Českých Budějovic v nadmořské výšce 408 m nad mořem, v ploché zemědělské krajině oživené řadou rybníků. První zmínky o obci pocházejí z roku 1391. Většina osudů obce je spjata se sousední obcí Dubné.

Do dnešních dnů se zachovala původní historická urbanistická struktura sídla se zemědělskými usedlostmi obklopujícími rozlehlý návesní prostor. Z jihu tečovala zástavbu frekventovaná cesta (dnešní silnice III/14322) směřující z Českých Budějovic směrem na Dubné a dále na západ. Pro celkové vnímání obce je důležité nejen původní jádro, ale i přilehlé vizuálně související, ale stavebně odloučené zemědělské usedlosti – Hluchá Bašta, U Smetanů, U Petřů, U Jankarů, U Čutů a U Smetanů (lesní usedlost na východním okraji katastrálního území).

V centrální části (severně od silnice III/14322) se zachovaly původní zemědělské usedlosti, často s dvorovou dispozicí, charakteristické jednoduchými obdélníkovými půdorysy hlavních objektů zastřešených zpravidla sedlovými střechami o sklonu 35-45°. Obec si tak do dnešní doby zachovala venkovský charakter s nespornými architektonicko - urbanistickými hodnotami. Charakter nově navrhovaných případně rekonstruovaných objektů bude proto odpovídat charakteru původní zástavby zemědělských usedlostí. Tato podmínka je stanovena za účelem zachování charakteru typického pro venkovská sídla a k zajištění ochrany jeho architektonicko – urbanistických hodnot těchto sídel. Účelem je především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by kvalitní venkovské obytné prostředí nad přípustnou mírou nejrůznějšími negativními vlivy.

V 60. letech 20. století se začalo na jihozápadním okraji obce rozvíjet zemědělské jádro, vlastní obec však i nadále setrvala v původních hranicích a struktuře s dominantním postavením zemědělských usedlostí. K prudkému rozvoji zástavby došlo až po roce 1994, kde došlo k intenzivní parcelaci původních zemědělsky obdělávaných ploch jižně od silnice III/14322, zdvojnásobení zastavěných ploch obce a nezvratné změně urbanistické kompozice sídla.

Urbanistická koncepce rozvoje sídla respektuje současný stav, který považuje za stabilizované území, ve vazbě na zastavěné území obce pak vymezuje nové plochy pro výstavbu, především ve formě ploch smíšených obytných a ploch bydlení individuálního.

Hlavní kompoziční a dopravní osou je silnice III/14322, která pólí obec na severní a jižní část. Severní část má historický charakter zemědělských usedlostí soustředěných po obvodu centrální návsi, který by měl být zachován bez dalšího zahušťování. Návrh ÚP respektuje zastavěné plochy na severním okraji sídla a soustředěnou zástavbu ve střední části obce, přístupnou po nové místní komunikaci napojené na silnici III/14322.

Souvislá zástavba je nově navrhována na příjezdu od Českých Budějovic, vpravo od silnice č.III/14322 (zóna **Z.7 (BI) US**). Další zastavitelné plochy v severní části obce vymezovány nejsou. Po obvodu historického jádra je v prostoru původních zahrad (resp. záhumenků) vymezen prostor soukromé zeleně, která tvoří přechodový prvek mezi zástavbou a navazující zemědělskou krajinou (pole a louky).

Jižní část obce má novodobý charakter. Nejstarší zástavbou je stabilizovaný zemědělský areál na jihozápadním okraji obce pocházející ze 60.let 20.století (rekonstruovaný počátkem 90. let), od okolní

zástavby vhodně odcloněný kompaktním pásem vzrostlé zeleně i vodotečí s drobnou vodní plochou, která plní rovněž protipovodňovou funkci.

Nová zástavba je navrhována na příjezdu od Dubného (rozvolněný charakter zástavby na větších pozemcích).

Stěžejní část zastavitelných ploch je vymezena na jižním okraji sídla - plocha Z.5 (BI) US. Na rozhraní navrhované zástavby a navazujících zemědělských pozemků je navržen interakční pás zeleně o min. šíři 10,0m.

V prostoru dotčeném ochranným pásmem lesa jsou navrhovány plochy pro sport a rekreaci. Na východním okraji obce je doplňována řada parcel, obestavující oboustranně místní obslužnou komunikace vedoucí ze silnice III/14322 směrem jižním, k lesu.

V ÚP je navrhováno obnovení a rekonstrukce místní obslužné komunikace na jižním okraji stávající zástavby, která má podmiňující význam pro nově navrhovanou zónu na jižním okraji sídla (Z.5 (BI) US, BI.6).

Samostatnou problematiku představuje plocha přestavby původního vojenského areálu v lese jižně od obce. Prostor je vymezen jako plocha pro občanskou vybavenost místního či nadmístního významu. Podmínkou využití je sanace areálu a odstranění případných ekologických zátěží a vynětí předmětného pozemku z PUPFL.

Součástí řešení urbanistické koncepce je i návrh na doplnění a propojení cyklistických a turistických tras, zejména ve směru na Haklovy Dvory a Třebín.

### **I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch**

Zastavitelné plochy jsou rozčleněny na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce, pořadové číslo plochy, označení příslušného sídla (např. BI.1., BI.2 atd).

Plochy s rozdílným způsobem využití zastavitelné jsou členěny na následující typy zastavitelných ploch s tímto označením:

**Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

**Plochy bydlení – individuální (BI)**

**Plochy občanské vybavení všeobecné (OU)**

**Plochy občanské vybavení-sport (OS)**

**Plochy výroba všeobecná (VU)**

**Plochy doprava silniční (silnice III. třídy) (DS)**

**Plochy doprava jiná (místní a účelové komunikace) (DX)**

**Plochy doprava jiná (cyklotrasy) (DX.c)**

**Plochy technická infrastruktura všeobecná (TU)**

Přehled vybraných zastavitelných ploch

Označení	Název plochy	Kód k.ú. Katastr. území	Výměra (ha)
Z.1 (BI) US	Bydlení individuální	633615 Branišov u Dubného	0,522
Z.2 (BI)	Bydlení individuální	633615 Branišov u Dubného	0,119
Z.3 (BI)	Bydlení individuální	633615 Branišov u Dubného	0,072
Z.4 (BI)	Bydlení individuální	633615 Branišov u Dubného	0,390
Z.5 (BI) US	Bydlení individuální	633615 Branišov u Dubného	2,790
Z.6 (BI)	Bydlení individuální	633615 Branišov u Dubného	1,055
Z.7 (BI) US	Bydlení individuální	633615	2,785

		Branišov u Dubného	
Z.8 (BI)	Bydlení individuální	633615 Branišov u Dubného	0,200
Z.9 (OS)	Plochy občanské vybavení-sport	633615 Branišov u Dubného	0,374
Z.10 (DX)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,334
Z.11 (DX)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,143
Z.12 (DX)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,294
Z.13 (DX)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,153
Z.14 (DX)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,092
Z.15a,b,c (DX.c)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,289
Z.16a,b,c (DX)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,770
Z.17a,b,c (DX.c)	Plochy doprava jiná	633615 Branišov u Dubného	0,320
Z.18 (TU)	Plochy technická infrastruktura všeobecná	633615 Branišov u Dubného	0,506
Z.19	Zeleň všeobecná (ZU)	633615 Branišov u Dubného	0,278

Pozn.: US = označení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území

### **I.c.3. Vymezení ploch přestavby**

Jako plochy přestavby jsou vymezeny nevyužité zastavěné plochy, formou asanace, či obnovy nebo přestavby chátrajících areálů a ploch. V ÚP Branišov se jedná o plochu nevyužitého bývalého vojenského areálu na jižním okraji sídla. Prostor je vymezen jako plocha občanské vybavenosti – vhodné pro občanskou vybavenost místního či nadmístního významu. Podmínkou využití je sanace areálu a odstranění případných ekologických zátěží očekávaných vzhledem k původnímu využití komplexu – záložní sklady paliva pro vojenské letiště v Českých Budějovicích. Stávající areál leží na lesních pozemcích, podmínkou přestavby je i vynětí předmětného pozemku z lesního fondu (PUPFL) a tím formální potvrzení současného stavu – zastavěné a zpevněné plochy. Podmínkou je rovněž vyřešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Další vymezení zastavitelných ploch v rámci VKP les je neúnosné.

V řešeném území jsou navrženy a vymezeny tyto plochy pro přestavbu:

Katastrální území	Označení	Stávající využití	Přestavba na funkci	Výměra v ha
Branišov	P.1 (OU)	Plochy specifické (nevyužitý vojenský areál)	Plochy občanské vybavení všeobecné	0,627

### **I.c.4. Vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně v návrhu ÚP Branišov je vymezen jako stávající plochy zeleně, které jsou součástí ploch veřejných prostranství (návesní prostor), ploch smíšených obytných, ploch bydlení, ploch soukromé zeleně a ploch přírodních – krajinné zeleně stávající i navrhované.

Zeleň v zastavěném území se dochovala především ve formě zahrad a sadů u stávajících zemědělských usedlostí. Na jihozápadním okraji sídla se nachází skupina vysoké zeleně doplněná umělou vodní plochou, která tvoří vhodné odclonění zemědělského areálu od obytné zástavby v obci. Stávající zeleň se významně uplatňuje nejen v obci, ale zejména po jejím obvodu (především v severní části sídla), kdy formou nezastavěných a nezastavitelných „záhumenků“ vytváří přechod mezi stávající i navrhovanou zástavbou a navazujícími plochami přírodními. Stávající zeleň je v návrhu doplňována plochami přírodními a veřejných prostranství – veřejné zeleně po jižním i východním okraji sídla.

Směrem do nezastavěného území jsou vymezeny plochy občanského vybavení – rekreační a sportovní zařízení, které budou mít přírodní charakter s převahou travnatých ploch a podílem vysoké

zeleně.

Z hlediska doplnění sídelní zeleně je významný návrh liniových výsadeb podél silnic III.třídy, místních komunikací, účelových komunikací, cykloturistických tras, vodotečí a stok (v rámci přilehlých ploch ZPF).

#### **I.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

V nově navržených plochách pro bydlení je možná zástavba až po vybudování veřejné infrastruktury, zejména každá novostavba musí být napojena na veřejný vodovod a kanalizaci.

##### **I.d.1. Dopravní řešení**

Dopravní obsluha v řešeném území je zajištěna dvojicí silnic III. třídy (III/14322, III/14323), které jsou doplněny sítí místních a účelových komunikací.

##### Silnice III/14322 České Budějovice - Dubné

Silnice je ve stabilizované poloze, v řešeném území není navržen žádný obchvat ani přeložka, pouze se předpokládají případné parciálními úpravami směrových či šířkových parametrů a doplnění alespoň jednostranného chodníku v zastavěném území sídla Branišov.

##### Silnice III/14323 Branišov – Třebín – Kaliště u Lipí

Silnice je ve stabilizované poloze, v řešeném území není navržen žádný obchvat ani přeložka, pouze se předpokládají případné parciálními úpravami směrových či šířkových parametrů.

##### Další dopravní záměry v řešeném území

Komunikační skelet obce je doplněn sítí místních a účelových komunikací. Tyto komunikace mají převážně charakter obslužných komunikací funkční skupiny C (případně i nižší). Postupně by měly být rovněž upraveny do podoby návrhových prvků dle ČSN 73 6110, tj. vymezení uličního profilu dle platné legislativy. Ve stávajícím zastavěném území, kde nelze dodržet normové parametry – doplnit komunikace alespoň jednostranným chodníkem, aby došlo k oddělení pěší a motorové dopravy. Rozvoj jejich sítě je dán urbanistickým návrhem (jako součást rozvojových ploch).

##### Z.10 (DX) Místní komunikace – návesní prostor

- místní dopravně zklidněná komunikace obsluhující stávající usedlosti po obvodu návesního prostoru a zároveň zajišťující průjezd na severní okraj sídla; řešení bude podrobně prověřeno územní studií, spolu s řešením revitalizace návsi

##### Z.11 (DX) Místní komunikace po severní hranici zástavby

- úprava stávající účelové komunikace v délce cca 0,2 km do normových požadavků – dopravně zklidněná, obousměrná

##### Z.12 (DX) Místní komunikace - ZTV

- úprava stávající účelové komunikace po jižním okraji zástavby, zprůjezdnění na silnici III/14322; realizace a zprůjezdnění komunikace je podmínkou pro realizaci navrhované obytné zóny Z.5 (BI) US; komunikace obousměrná, s jednostranným chodníkem, šíře min. 6,0m s možností prostorové retardace; délka cca 0,35 km

##### Z.13 (DX) Místní komunikace

- úprava stávající účelové komunikace k původnímu vojenskému areálu do normových parametrů - pro potřeby plochy P.1 (OU); šířkové parametry budou zpřesněny na základě potřebné kapacity pro konkrétní záměr v území; délka cca 0,2 km

##### Z.15a,b,c (DX.c) Cyklotrasa

- trasa cyklotrasy Třebín – Branišov – nově se vymezuje v trase stávající polní cesty přicházející k obci z jihu; možná kombinace s turistickou trasou; předmětem návrhu úprava vymezené trasy do normových parametrů

##### Z.16a,b,c (DX.c) Cyklotrasa

- trasa cyklotrasy České Budějovice - Litvínovice – Branišov – nově se vymezuje v trase stávajících polních a lesních cest přicházejících k obci z východu; možná kombinace s turistickou trasou; předmětem návrhu úprava vymezené trasy do normových parametrů

### Z.17a.b.c (DX.c) Cyklotrasa

- trasa cyklotrasy Haklovy Dvory – Branišov – nově se vymezuje, částečně v trase stávající polní cesty přicházející k obci ze severu, kolem Hluché Bašty; možná kombinace s turistickou trasou; předmětem návrhu úprava vymezené trasy do normových parametrů

### **I.d.2. Vodohospodářské řešení**

#### Zásobování vodou:

Řešení zásobování vodou je navrženo v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje (dále jen „PRVKÚC“), v platném znění, a to dle § 4 odst. 7) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění,

V obci je rozveden veřejný vodovod ve správě ČEVAK a.s. Obec Branišov je napojena na vodovodní přívaděč ze systému JVS, vodárenské soustavy Římov z řady Včelná - Hlavatce z vodojemu Včelná 36 000 m<sup>3</sup>. Zásobní řad přivádí pitnou vodu z obce Třebín, na jejímž katastrálním území leží vodoměrná šachta pro obec Branišov. Dimenze zásobního řadu činí PE110, stejně jako páteřní řady v obci. Vodovod je v dobrém technickém stavu a i při předpokládaném nárůstu obyvatel budou kapacity vodovodu pro obyvatele dostatečné.

Stávající samoty a osada jsou zásobovány vodou z vlastních zdrojů, studní. Přípustné je zásobování vodou z vlastních zdrojů i napojení na veřejný vodovod.

#### Kanalizace:

V Branišově není v současné době vybudována kanalizační soustava. Likvidace splaškových vod ze stávajících zemědělských usedlostí je řešena vyvážecími jímkami či septiky s přepadem do otevřených stok, případně betonového potrubí z 60.let min. století. Nová zástavba jižně od silnice III/14322 má řešeny samostatné domovní čistírny odpadních vod. Dešťové vody jsou likvidovány nekompletním systémem trubních vedení a otevřených stok, zaústěných do rybníků severně od obce Návěžný (1 zaústění) a Malý Branišovský (2x zaústění).

#### Splaškové vody

V obci Branišov bude navržena oddílná kanalizace zakončená na centrální ČOV, která bude umístěna severně od sídla Branišov (plocha Z.18 (TU)).

V rámci zpracované dokumentace navržena biologická ČOV pro 520EO. Do navrhované ČOV budou přepojeny stávající řady vedoucí ze zástavby jižně od silnice III/14322 a to novým řadem na východním okraji obce, přes navrhovanou obytnou zónu Z.7 (BI) US. Stávající kanalizační řad přes pozemek 637/5 bude zrušen, resp. splaškové vody budou přepojeny.

Do doby vybudování centrální ČOV bude možné v území (ve stávajících i nově navrhovaných plochách) nově povolit max. 5 rodinných domů s možností řešení likvidace splaškových vod individuálním způsobem prostřednictvím jímek na vyvážení, a to do doby vybudování oddílné kanalizace a centrální ČOV, poté je stanovena povinnost napojení i těchto rodinných domů na kanalizační síť ukončenou centrální ČOV pokud to bude technicky možné.

Odkanalizování stávajících objektů bydlení je možné řešit stávajícím způsobem, rovněž do doby vybudování centrální ČOV, poté je stanovena povinnost napojení i těchto objektů bydlení na kanalizační síť ukončenou centrální ČOV, opět pokud to bude technicky možné.

Stávající trubní vedené v severní části obce bude nadále sloužit pro odvod dešťových vod, v souběhu se navrhuje systém samostatných řadů pro likvidaci vod splaškových. Navrhované obytné zóny budou již řešeny důsledně s oddílnou kanalizací.

Výjimku tvoří samoty Hluchá Bašta, U Čuty, U Smetanů, U Petrů a osada U Jankarů, kde je ponechána možnost individuální likvidace odpadních vod a to s ohledem na obtížnost nebo nemožnost napojení objektů na centrální ČOV.

#### Dešťové vody

Odvod dešťových vod bude řešen v souladu s § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění.

Pro odvod dešťových vod bude nadále využíván stávající kanalizační systém - částečně trubní vedení (v historické části betonové), částečně otevřené stoky. V rámci ochrany jižní části území před přívalovými dešti a záplavami je v návrhu doplňována protipovodňová stoka, vedená přes záchytnou (retardační) nádrž na p.č.383 do řady pokračujícího přes náves směrem severním.

Do dešťové kanalizace v obci budou zaústěny dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch musí být přednostně řešeno jejich vsakováním, případně zdržením v retardačních nádržích s řízeným odtokem.

#### Vodní toky a vodní plochy:

Vodní toky, vodní plochy a mokřady v řešeném území zůstanou zachovány. V rozlivovém území podél vodních toků (otevřených stok) budou ponechány travní porosty s vyloučením orné půdy, v minimální šíři 10,0m. V rámci doplnění systému sídelní zeleně je významný návrh liniových výsadeb podél stávajících vodotečí a stok.

### **I.d.3. Zásobování el.energií**

V Branišově je v současnosti vybudována síť zásobování el. energií z veřejné distribuční sítě z vedení 22 kV. V rámci územního plánu studie je navrženo posílení sítě tak, aby bylo možné v maximální míře přecházet z používání tuhých paliv pro ohřev vody a vytápění na vytápění elektrickou energií, případně dalšími zdroji. Při výstavbě nových rodinných domů se navrhuje použít jako topné médium i alternativní zdroje tepla.

### **I.d.4. Zásobování teplem a plynem**

#### Zásobování teplem

V řešeném území se předpokládá individuální řešení zásobování teplem, s využitím ekologicky nezávadných paliv, biomasy, s využitím obnovitelných zdrojů energie, případně elektrické energie. V řešeném území se neuvazuje s centralizovaným zdrojem tepla.

#### Zásobování plynem

Do obce není přiveden zemní plyn a do budoucna se neuvazuje s jeho přivedením. Pro vytápění na bázi zemního plynu je možno uvažovat s využitím nádrží na zkapalněný zemní plyn.

### **I.d.5. Nakládání s odpady**

Ukládání odpadů v obci bude řešeno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 383/2001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění. Ostatní látky škodlivé vodám budou likvidovány v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění (dále jen „vodní zákon“).

Ukládání odpadů je řešeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Zároveň obec organizuje třídění PDO přímo na svém území. V řešeném území není a nebude zakládána žádná řízená skládka odpadů. S ostatními odpady bude v řešeném území nakládáno dle příslušných platných právních předpisů.

### **I.e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

#### **I.e.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny jsou při řešení územního plánu respektovány podmínky vyplývající ze ZÚR – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (čl. 50).

Lesní pozemky zabírají téměř čtvrtinu rozlohy katastru – východní část správního území obce. Tyto plochy mají charakter příměstských lesů využívaných ve značné míře pro rekreaci obyvateli Branišova, zejména však nedalekých budějovických sídlišť (obytný soubor Máj ad).

Ostatní nezastavěné plochy jsou využívány vesměs pro zemědělství, forma luk a orných ploch. Vzhled krajina významně ovlivňuje rybníční soustava, pokrývající severní část katastru. Principy stávající krajiny jsou v návrhu zachovány. V rámci návrhu je doplňována zejména liniová zeleň podél místních i účelových komunikací, zeleň sleduje rovněž linii otevřených stok a vodotečí.

Stávající prvky zeleně s významnou krajinnotvornou funkcí, ve formě alejí a stromořadí, remízků a lesních ploch, nebudou řešením ÚP dotčeny, naopak jsou posíleny návrhem prvků ÚSES. Řešením územního plánu nebude narušen charakter vymezeného krajinného typu (lesoplní a rybníční).

### **I.e.2. Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES)**

Řešení ÚSES je převzato z Plánu ÚSES pro ORP České Budějovice, zpracovaného Ing. Wimmerem, při respektování ZÚR.

Vymezení ploch ÚSES je součástí řešení územního plánu a je graficky vyjádřeno v hlavním a koordinačním výkrese. Seznam skladebných prvků ÚSES, funkční typ a význam jsou popsány v následujících tabulkách.

V následujícím přehledu jsou uvedeny všechny skladebné části ÚSES zasahující do území.

#### Regionální úroveň

KOD	NAZEV	VYZ	ha
RBK 0	Vrbenské rybníky – U lesa	RBK	21,65 (v řešeném území)
RBC 0	U lesa	RBC	14,61 (v řešeném území)

#### Regionální úroveň – vložená lokální biocentra

KÓD v ÚAP	NAZEV	VYZ	ha
LBC1783	Dubský rybník	LBC	12,00
LBC1784	U Novohaklovského rybníka	LBC	5,58
LBC1785	U Jankarů	LBC	5,15
LBC1788	U Cihelny	LBC	3,99

#### Lokální úroveň

KÓD v ÚAP	NAZEV	VYZ	ha
LBC0183	Bor	LBC	5,57
LBC0184	Mokřiny u Hada	LBC	5,43
LBC0254	U Velkého branišovského rybníka	LBC	5,73
LBK0006	K rybníku Návesný	LBK	2,57
LBK0010	Bor	LBK	4,20
LBK0297	V Boru	LBK	1,27
LBK298	U Cihelny-Vlčí jáma	LBK	10,91
LBC0413	Vitín	LBC	6,62
LBC0414	U Štičích sádek	LBC	0,71
IP0776	Branišov-Dubné	IP	0,75
IP0778	U Jankarů	IP	0,62

**NKOD** označení skladebného prvku ÚSES v ZÚR (přeškrtnuté písmo)

**KÓD v ÚAP** označení skladebného prvku v ÚAP ORP České Budějovice

**VÝZ** RBK – regionální biokoridor RBC – regionální biocentrum LBC - lokální biocentrum LBK - lokální biokoridor IP - interakční prvek

**ha** plocha skladebného prvku v ha

Pro skladebné prvky ÚSES je navrženo následující využití

#### **Biocentra**

**Hlavní využití:** využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na

trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy), přírodní a přírodě blízké plochy mimo zastavěná území (plochy biocenter, plochy výskytu zvl. chráněných druhů apod.). Ve vymezených lokálních biocentrech jsou zásady využití stanoveny takto: území biocenter jsou nezastavitelná území, kde obecně není žádoucí povolovat nové stavby, včetně silnic a cest, měnit využití území, těžit humolity, provádět terénní a vodohospodářské úpravy, měnit dochované přírodní prostředí, vnášet nepůvodní druhy, používat chemické prostředky, pořádat hromadné sportovní, turistické a jiné akce, zřizovat bažantnice a obory či jiné migrační překážky (oplocení, liniové stavby apod.).

**Přípustné využití:** Je současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené ÚP, jestliže zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Nesmí dojít ke znemožnění nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

**Podmíněně přípustné využití:** Přípustné jsou, a to jen ve výjimečných veřejně prospěšných případech, nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.

**Nepřípustné využití:** jsou změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněně.

### **Biokoridory**

**Hlavní využití:** využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.).

**Přípustné využití:** současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biokoridoru ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj

**Podmíněně přípustné využití:** je možné umísťovat liniové stavby ve veřejném zájmu, které přednostně koridor kříží v nejkratším možném směru, za podmínky, že nenaruší funkci skladebných částí ÚSES.

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

### **Interakční prvky**

**Hlavní využití:** trvalé travní porosty – mokřadní lada, remízy, doprovodná zeleň

**Přípustné využití:** současné využití nebo využití, které systematicky povede ke zlepšení stavu a funkce interakčního prvku ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj

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

### **I.e.3. Prostupnost krajiny**

Řešením územního plánu nebude narušena prostupnost krajiny, protože zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěná území a v jeho prolukách. Prostupnost krajiny pro člověka bude zlepšena navrženým doplněním cykloturistických tras s možností jejich využití i pro pěší turistiku, hipoturistiku a v zimním období i turistiku na běžkách. Průchodnost vymezených tras nesmí být omezována či přerušována, např. oplocováním (zcelováním) pastvin. Realizací navržených prvků ÚSES selepší prostupnost krajiny pro migraci zvěře.

#### **I.e.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

V řešeném území není stanoveno žádné záplavové území významného vodního toku či vodní plochy – rozsáhlá rybníční soustava leží výškově pod obcí.

V rozlivovém území podél vodních toků (otevřených stok) budou ponechány travní porosty s vyloučením orné půdy, v minimální šíři 10,0m.

Jižní část území bývá ohrožena a zasažena přívalovými dešti. V rámci jeho ochrany před přívalovými dešti a záplavami je v návrhu doplňována protipovodňová stoka, vedená přes záchytnou (retardační) nádrž na p.č.383 do řadu pokračujícího přes návěs směrem severním s vyústěním do rybníka Návěžného.

V řešeném území není vymezeno území ohrožené sesuvy a nejsou zde navrhována protierozní opatření.

#### **I.e.5. Rekreace**

Řešené území má silný rekreační potenciál, vyplývající z kvality a malebnosti krajiny okolo obce a zároveň blízkosti obytných souborů Českých Budějovic. Území Branišova je perspektivní zejména pro krátkodobou rekreaci, rozvoj rekreace je navržen a řešen formou „měkkého turistického ruchu“ rozvojem cyklostezek, pěších tras a vycházkových okruhů, pro které je možné do značné míry využít poměrně hustou síť stávajících lesních a polních cest, s nezbytnou úpravou do normových parametrů.

Pro rozvoj rekreace jsou v územním plánu navrženy plochy občanského vybavení sportovně rekreačního s přípustnými stavbami a sportovními plochami, souvisejícími se sportovním a rekreačním využitím. Dále je rozvoj rekreace umožněn na nezastavěných plochách zeleně soukromé a veřejné.

#### **I.e.6. Dobývání nerostů**

V řešeném území nejsou evidovány žádné ložiskové objekty sloužící k dobývání nerostů, ani nejsou navrhovány plochy těžby nerostů. V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území.

**I.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**

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých typů barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce, pořadové číslo plochy a zkratku sídla nebo části obce (např. **Z.1 (B1)**).

Pro stávající i navrhované plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

#### **Podmínky platné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití.**

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení krajinného rázu a hlavního využití příslušné plochy a vyloučením ploch DS, DX, TU naplňujících atributy nadmístního významu.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští využití pro prvky ÚSES; v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím, Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES – viz kapitola I.e.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné plochy.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se stanovuje minimální odstupová vzdálenost objektů od okraje lesa 30 m s tím, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového pásma od okraje lesa je nutno požádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby v ochranném pásmu PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Oplocení pozemku lze umístit minimálně 7,0m od okraje lesa.

#### Požadavky na ochranu nezastavěných území:

Nezastavěným územím se rozumí území, která nelze zastavět vůbec nebo která lze zastavit výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takový účel obecně závaznými předpisy nebo touto územně plánovací dokumentací, dle hlavních a přípustných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovených pro plochy vymezené mimo zastavěné území a zastavitelné plochy s vyloučením ploch pro záměry naplňující atributy nadmístního významu.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, směrová či výšková úprava, a to v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení normových parametrů, avšak za předpokladu, že nebude negativně ovlivněno stávající zastavěné území.

#### Plochy s rozdílným způsobem využití a jejich označení

**Plochy smíšené obytné venkovské (SV)**  
**Plochy bydlení – individuální (BI)**  
**Plochy občanské vybavení všeobecné (OU)**  
**Plochy občanské vybavení-sport (OS)**  
**Plochy výroba všeobecná (VU)**  
**Plochy doprava silniční (silnice III. třídy) (DS)**  
**Plochy doprava jiná (místní a účelové komunikace) (DX)**  
**Plochy doprava jiná (cyklotrasy) (DX.c)**  
**Plochy technická infrastruktura všeobecná (TU)**  
**Zeleň všeobecná (ZU)**  
**Zeleň krajinná (ZK)**  
**Plochy zeleň jiná (zeleň soukromá) (ZX)**  
**Plochy zemědělské všeobecné (AU)**  
**Plochy lesní všeobecné (LU)**  
**Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**

#### I.f.1. Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné venkovského typu jsou vymezovány v rozsahu původní historické zástavby zemědělských usedlostí, nově jsou navrhovány především v plochách navazujících na centrální část obce.

#### Hlavní využití :

Zastavitelné plochy pro bydlení, v možné kombinaci s vybaveností a podnikáním. Obvykle se jedná o bydlení ve stávajících rodinných usedlostech a navrhovaných rodinných domech, se zařízeními, činnostmi a ději obytnými a hospodářskými ve formě chovatelských činností místního významu (např. chovy hospodářských zvířat) a pěstitelské činnosti (např. extenzivně obhospodařovaný ZPF, pěstitelské plochy okrasných a ovocných dřevin, květin, biopotravin ap.).

#### Přípustné využití :

Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti (zejména ubytovací, stravovací, komerční, sportovní a rekreační), nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou.

Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

Dále jsou přípustné činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb (např. řemeslných dílen, zpracování dřevní hmoty a zemědělských, či pěstitelských produktů) nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území, včetně garáží a odstavných stání pro zemědělskou a jinou techniku sloužící pro hlavní a přípustné využití území.

Přípustné je i rekreační bydlení. Přípustná je rovněž údržba a vytváření nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.

#### Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je využití občanské vybavenosti (zejména ubytovací, stravovací, sportovní a rekreační), nadmístního významu za podmínky, že nebude rušit obytnou funkci nad míru přípustnou a to i v monofunkčních objektech za podmínky, že to bude odůvodněno veřejným zájmem. Podmíněně

přípustné je i občanské vybavení sloužící turistickému ruchu (turistická centra, půjčovny sportovních potřeb, obchodní jednotky apod.) zdravotnictví a sociální péči (ordinace lékařů, domov pro seniory) a to i v monofunkčních objektech za podmínky, že to bude odůvodněno veřejným zájmem.

#### Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), velkokapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, jejichž ochranné pásmo zasahuje na okolní pozemky pro bydlení, nákupní zařízení, velkokapacitní parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s konstrukční výškou max. 3,1 m) bez podkroví a podsklepení, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u nově vymezených pozemků maximálně 40%.

Hmoty a tvary navrhovaných případně rekonstruovaných objektů budou navrhovány jednoduché, s tvaroslovím odpovídajícím charakteru původní zástavby zemědělských usedlostí (dvoustranné, trojstranné, případně čtyřstranné uspořádání hlavních a přípustných objektů, bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků, střechy rovinné sklonité, tvarové řešení bude odpovídat charakteru původní zástavby zemědělských usedlostí, doporučuje se sklon 35 - 43°).

### **I.f.2. Plochy bydlení – individuální (BI)**

Plochy bydlení – individuální jsou navrhovány ve vazbě na stávající zastavěné území a jsou určeny především pro bydlení v rodinných domech.

#### Hlavní využití:

Zastavitelné plochy a zastavěné území pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, v nízkopodlažních rodinných domech

#### Přípustné využití :

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, včetně veřejných prostranství, pěší trasy, nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy.

Přípustné je i rekreační bydlení.

Přípustné jsou chovatelské a pěstitelské činnosti místního významu (například chov domácího zvířectva pro vlastní potřebu), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy. Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů ke stavbě hlavní – altány, pergoly sklady zahradního nářadí, bazény apod.

Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných hlavním a přípustným využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

#### Podmíněně přípustné využití:

**Z.5 (BI) US** podmínkou pro realizaci navrhované zástavby je napojení na komunikaci na jižním okraji stávající zástavby a následně přes komunikaci na východním okraji stávající zástavby na stávající silnici III/14322 České Budějovice – Dubné. Tyto dvě účelové komunikace (na jižním a na východním okraji stávající zástavby) musí být v předstihu před zahájením výstavby uvedeny do normových parametrů místní obslužné komunikace, obousměrné dvoupruhové s možností prostorové retardace (šíře veřejného prostranství min 8 m v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území).

**Z.8 (BI)** podmínkou pro realizaci navrhované zástavby je napojení plochy na veřejný vodovod.

#### Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně pro tento způsob využití území. Nepřípustné je

zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstivelské činnosti, nákupní zařízení, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s konstrukční výškou max. 3,1 m) bez podkroví a podsklepení, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví, či ustupujícího podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů navazujících na nezastavěné území maximálně 25%, u ostatních rodinných domů maximálně 35%.

V přímé vazbě na původní zástavbu zemědělských usedlostí je potřeba uvažovat s nižší zastavitelností (max. 25%) a nízkopodlažní zástavbou (max. 1. NP, s možností nadstavby podkroví a s možností podsklepení), s tvaroslovím odpovídajícím charakteru stávajících usedlostí.

Minimální velikost nově vymezovaných stavebních pozemků činí 800 m<sup>2</sup>, v případě krajových parcel na rozhraní zastavitelného a nezastavitelného území 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Pro plochu **Z.5 (BI) US**, se vymezuje veřejné prostranství **K.3**.

Pro jižní část plochy **Z.6 (BI)** se stanovuje, že pro výpočet zastavitelnosti pozemků parc. č. 417/35 a 417/34 lze počítat plochu bydlení s plochou soukromé zeleně na řešeném pozemku.

Pro plochu **Z.7 (BI) US** se vymezuje veřejné prostranství K.7.

Pro plochu **Z.8 (BI)** se stanovuje min. velikost stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup> s tím, že bude v této ploše umožněna výstavba max. 2 rodinných domů.

### **I.f.3. Plochy občanské vybavení všeobecné (OU)**

Jako plocha občanského vybavení je vymezen původní vojenský areál na jižním okraji katastru určený k asanaci a přestavbě (transformaci).

#### Hlavní využití:

Plochy staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, ve formě návštěvnických center, školských a školících zařízení, muzejních expozic a ploch, církevních staveb a hřbitovů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

#### Přípustné využití:

Přípustná jsou zařízení sloužící turistice, sportovní areály, apod.

Přípustná je rovněž realizace výrobního areálu minipivovaru.

Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných hlavním a přípustným využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

#### Podmíněně přípustné využití:

Podmínkou využití je sanace areálu a odstranění případných ekologických zátěží a vynětí předmětného pozemku z PUPFL. Podmínkou je rovněž vyřešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

#### Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně jakýchkoliv činností, dějů a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim

stanovený obecně závaznými předpisy. Nepřípustné jsou zejména činnosti, děje a zařízení sloužící pro bydlení či ubytování osob.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s konstrukční výškou max. 3,2 m) s využitím podsklepení a podkroví či ustupujícího podlaží

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 35%.

V ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa), je stanoven odstup nově umísťovaných staveb hlavních nejméně 30 m od okraje lesa. Ostatní drobné doplňkové stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7 m od okraje lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. Výjimku tvoří stávající objekty již v ochranném pásmu lesa umístěné, tyto stávající objekty mohou být rekonstruovány a udržovány v souladu s navrženým způsobem využití.

### **I.f.4. Plochy občanské vybavení-sport (OS)**

#### Hlavní využití:

Území a plochy určené zejména k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a zařízení pro trávení volného času. Hlavní náplní je zřizovat a provozovat například sportoviště a hřiště, dětská hřiště, koupaliště, bazény, další jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, veřejná a pobytová zeleň,

#### Přípustné využití:

Zejména drobná stravovací a komerční zařízení související s přípustným využitím území, možnost využívat území pro kulturně společenské akce a organizované akce spolků a sdružení. Přípustné jsou stavby pro technickou a dopravní infrastrukturu nezbytnou pro rozvoj a obsluhu území.

#### Nepřípustné využití:

Jsou ostatní způsoby využití neuvedené jako přípustné, zejména: trvalé bydlení, stavby pro individuální rekreaci, způsob využití výroby a skladování, další způsoby využití které by svým charakterem a provozem nadměrně a dlouhodobě obtěžovaly okolní funkci nad míru přípustnou.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Podlažnost přípustná maximálně 1NP bez možností podkroví a podsklepení. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m.

Pro tyto plochy je stanovena maximální zastavitelnost 5%.

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

### **I.f.5. Plochy výroba všeobecná (VU)**

#### Hlavní využití:

Plochy a uzavřené areály pro zařízení, činnosti a děje zejména zemědělského a lehkého výrobního a průmyslového charakteru, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby a služby technického charakteru, například: sklady, manipulační plochy, sběrné dvory, komunální provozovny, velkoobchod. Přípustné jsou parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, dopravní infrastruktura a dopravní zařízení a služby.

#### Přípustné využití:

Administrativní provozy, velkoobchodní nákupní zařízení. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení)

#### Podmíněně přípustné využití:

Služební bydlení v rozsahu max. 2 bytových jednotek je přípustné za podmínky souladu s hlavním využitím příslušné plochy a legislativními požadavky (hygienické apod.).

**Nepřípustné využití:**

Obytná funkce, ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněné, funkce a zařízení, provozy těžkého a chemického průmyslu, vícesměnné a nepřetržité provozy, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové stanice, obalovny asfaltových směsí apod.)

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 60%.

**I.f.6. Plochy doprava silniční (silnice III. třídy) (DS),****Plochy doprava jiná (místní a účelové komunikace) (DX),****Plochy doprava jiná (cyklotrasy) (DX.c)****Hlavní využití:**

Plochy a koridory dopravních staveb a zařízení, které zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučují začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále plochy a koridory dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti

- a) plochy pro silniční dopravu - silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, včetně pozemků s umístěnými součástmi komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné sídelní zeleně
- b) cyklostezky,
- c) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavná stání, garáže, parkovací plochy, obratiště,

**Přípustné využití:**

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání. Dále jsou přípustné stavby a zařízení technické infrastruktury a umístění sídelní zeleně.

**Nepřípustné využití:**

Využití omezující funkce dopravní infrastruktury, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání. Nepřípustné je umístění mobilních domů a maríngotek.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Stavby dopravní infrastruktury budou svými parametry odpovídat příslušným normovým požadavkům, s přihlédnutím k místním podmínkám (v sevřené historické části obce).

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, směrová či výšková úprava, a to v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení normových parametrů, avšak za předpokladu, že nebude negativně ovlivněno stávající zastavěné území.

**I.f.7. Plochy technická infrastruktura všeobecná (TU)****Hlavní využití:**

Plochy a koridory vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody

**Přípustné využití:**

Plochy pro technické služby a jejich zázemí, energetická zařízení, technologie čerpání vod, technické a provozní zázemí a zařízení infrastruktury cestovního ruchu. Přípustné jsou plochy dopravní infrastruktury nezbytné k obsluze území, plochy pro sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, hospodářské objekty, hospodářské plochy obce apod.

**Nepřípustné funkce:**

Nepřípustná je obytné využití a využití, které by bylo činnostmi a zařízením technické vybavenosti rušeno nad míru přípustnou.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 1 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,5 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 60%.

**I.f.8. Zeleň všeobecná (ZU)****Hlavní využití:**

Plochami veřejné zeleně - veřejným prostranstvím jsou zejména náměstí, návěsní prostory, ulice, tržiště, chodníky, sídelní zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, či pořádání kulturních a společenských akcí. V těchto plochách jsou zvýšené požadavky na prostorové a funkční řešení parteru.

**Přípustné využití:**

Součástí těchto ploch jsou rovněž stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury, sportovně rekreační zařízení a malé vodní plochy, či vodní prvky. Přípustné jsou rovněž související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury, turistické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.

**Nepřípustné využití:**

Činnostmi, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně.

Nepřípustné je dále:

- umístování mobilních domů a maringotek
- oplocování pozemků
- umístování parkovišť

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Nestanovují se.

**I.f.9. Plochy přírodní - zeleň krajinná (ZK)****Hlavní využití:**

Plochy určené pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Využití těchto územích je řízeno především přírodními procesy a zajištěním podpory těchto procesů a jejich ochrany. Pro území krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin.

Plochy krajinné zeleně zahrnují rovněž navrhované liniové výsadby na rozhraní zastavitelných ploch a navazujících ploch zemědělských – ve formě interakčních pásů zeleně.

**Podmíněně přípustné využití:**

Přípustný je způsob využití izolační zeleně s vhodnou druhovou skladbou vysoké a nízké zeleně. Přípustné je zřizovat vodní plochy přírodního charakteru a objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny. Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace, nezbytná zařízení sítě technické infrastruktury, drobné stavby určené zejména pro vzdělávací výzkumné činnosti (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení). Podmíněně přípustné je do tohoto území umísťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně, za podmínky dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně.

**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako podmíněně přípustné.

Nepřípustné je využití na úkor zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Nepřípustné je umísťování mobilních domů a marigotek. Nepřípustné je dále odstavování mobilních obytných zařízení (například, karavanů, obytných přívěsů apod.) vyjma k tomu určených parkovišť a odstavňích ploch

Nepřípustné je oplocování pozemků

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

#### **I.f.10. Plochy zeleň jiná (zeleň soukromá) (ZX)**

Hlavní využití:

Plochy neveřejné zeleně soukromé, včetně zahrad uvnitř zastavěného území sídel. Tyto plochy jsou součástí urbanistické koncepce sídelní zeleně a jako takové musí být respektovány a chráněny.

Přípustné využití:

Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů ke stavbě hlavní – altány, pergoly sklady zahradního nářadí, bazény apod., při zachování majority ploch zeleně

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro doplňkové objekty max. 1 NP bez podkroví, konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,0 m.

Pro tyto plochy se stanovuje max. zastavitelnost 5%.

Střechy rovinné sklonité, tvarové řešení bude odpovídat charakteru původní zástavby zemědělských usedlostí – stodol.

#### **I.f.11. Plochy zemědělské všeobecné (AU)**

Hlavní využití:

Území určená zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením na ZPF souvisí. Jedná se o půdu ornou, pastviny, louky zahrady a sady. Přípustné je rovněž provádět na těchto územích změnu kultury na travní porosty (včetně zatravněných přístupových komunikačních pásů).

Přípustné využití:

Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích zejména sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umísťovat jednotlivé jednoduché stavby pro sportovně rekreační využití krajiny (např.: cykloodpočívky, pikniková místa, mobiliář, apod), zemědělské výroby a pro údržbu krajiny, dále stavby nevyžadující stavební povolení a ohlášení (hospodářské budovy, seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic apod.).

Přípustná je rovněž výsadba alejí doprovodné zeleně podél přilehlých komutací a cykloturistických tras.

Podmíněně přípustné využití:

Oplocení zemědělských ploch je přípustné, pokud nebude narušena struktura ZPF a obsluha, či přístupnost sousedních pozemků.

Podmíněně přípustné je rovněž měnit funkci na pozemky určené k plnění funkcí lesa, případně vodní toky a plochy.

Nepřípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, narušovat organizaci a strukturu ZPF, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

**I.f.12. Plochy lesní všeobecné (LU)**Hlavní využití :

Plochy jsou určeny zejména k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů (zákon o lesích). Využívání území je možné pouze v souladu s těmito předpisy.

Přípustné využití :

Je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace určené pro obsluhu tohoto území. Přípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního dosahu a to pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.

Podmíněně přípustné využití

Podmíněně přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení a sítě dopravní a technické infrastruktury, pokud je to nezbytné pro rozvoj a obsluhu přilehlého území.

Podmíněně přípustné je také měnit kulturu těchto pozemků na jiné kultury za předpokladu souhlasu všech příslušných dotčených orgánů správy lesa.

Nepřípustné využití :

Je zřizovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání :

Nestanovují se.

**I.f.13. Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**Hlavní využití :

Území vodních ploch a toků a s nimi souvisejících objektů a zařízení jako například: hráze a jejich tělesa, koryta a opevněná koryta vodních toků, bezpečnostní přelivy, jezy, vypouštěcí a jímací objekty apod. Zásahy do vodních ploch vodních toků a s nimi bezprostředně souvisejících území a objektů budou sledovat především:

- stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní plochy, obnovou a zkvalitněním břehových porostů
- přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí
- začlenění plochy do územního systému ekologické stability
- rybochovné využití s ohledem na možné rekreační využití
- pro výkon správy vodních toků bude ponechán podél břehové hrany volný manipulační pruh
- protipovodňová opatření
- v zaplavovaném území podél vodních toků situovat trvalé travní porosty s vyloučením orné půdy

Přípustné využití:

V rámci svobodného využití vod je možné například využití pro sportovní rybolov, koupání, včetně drobných staveb a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím území.

Nepřípustné využití:

Jakákoliv zařízení, stavby, objekty a způsoby využití, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné. Jakékoliv zařízení, objekty, stavby a způsoby využití zhoršující odtokové poměry v území a ohrožující kvalitu vody v území. Ve stanoveném záplavovém území, či výtopě je nepřípustné provádět jakékoliv stavby, terénní úpravy nebo i výsadbu zeleně zhoršující odtokové poměry v tomto území.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

#### **I.f.14. Podmínky prostorového uspořádání**

Vysvětlení pojmů:

Zastavitelnost: Udává se v procentech plochy příslušného stavebního pozemku jako poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty včetně sportovních ploch s umělým povrchem, zpevněných ploch, parkovišť a komunikací s umělým povrchem k celkové výměře příslušného stavebního pozemku. Do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy, vegetační dlažby.

Podlažnost: Udává výškovou hladinu počtem plných nadzemních podlaží (NP), přičemž konstrukční výška plného nadzemního podlaží se stanovuje na maximálně 3,5 m, není-li v rámci podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Budou-li v rámci příslušné lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno, je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží; V případě technických a technologických objektů je přípustné výškovou hladinu překročit.

Původní terén; Stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

Nadzemní podlaží (NP) má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podzemní podlaží (PP) má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podkroví: Přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení, s nadezdívkou max 0,8 m nad úroveň stropu nadzemního podlaží.

Ustupující podlaží: maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního

Střechy: V celém řešeném území budou umísťovány stavby s rovinnými střechami.

V části jižně od silnice III/14322 se sklon střech nereguluje, vyjma krajních parcel a pozemků bezprostředně přiléhajících k silnici III/14322, kde jsou stanoveny na nových hlavních objektech šikmé rovinné střechy s doporučeným sklonem 35°-43°, střechy s jiným sklonem a ploché střechy jsou přípustné pouze jako doplňkové a na vedlejších objektech.

V části severně od silnice III/14322 jsou stanoveny na nových hlavních objektech šikmé rovinné střechy s doporučeným sklonem 35°-43°, střechy s jiným sklonem a ploché střechy jsou přípustné pouze jako doplňkové a na vedlejších objektech.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území

### **I. 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**

#### **I.g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

V návrhu ÚP Branišov jsou navrženy plochy pro veřejně prospěšné stavby a jimi dotčené pozemky v grafické části žlutě podbarveny a opatřeny popiskami.

#### Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy s možností vyvlastnění :

**VD.1** - Navržená místní komunikace v centrální části obce – návesní prostor

**VD.2** - Navržená místní komunikace v k.ú. Branišov – jižní spojka

**VD.3** - Navržený koridor pro cyklotrasu Branišov – Haklovy Dvory

**VD.4** - Navržený koridor pro cyklotrasu Branišov - Třebín

**VD.5** - Navržený koridor pro cyklotrasu Branišov - Litvínovice

#### Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti kanalizace (navrhované kanalizační řady, plochy pro ČOV, plocha pro vodojem) s možností vyvlastnění:

**VT.1V** - Navržený vodovodní řad - propojení Třebín – České Budějovice

**VT.2K** - Navržené hlavní kanalizační splaškové řady v k.ú. Branišov u Dubného

**VT.3V** - Navržené hlavní kanalizační dešťové řady v k.ú. Branišov u Dubného

**VT.4** - Navržená čistírna odpadních vod v k.ú. Branišov u Dubného

#### Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti zásobování vodou (navrhované vodovodní řady) s možností vyvlastnění:

**VT.1V** - navržený hlavní vodovodní řad – propojení vodovodního řadu Třebín x České Budějovice podél silnice III/14322

### **I.g.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

V návrhu ÚP se nevymezují.

### **I.g.3. Navržené plochy pro provedení asanačních úprav**

#### Asanační plochy s možností vyvlastnění

**VA.1** Asanační úpravy původního vojenského areálu v k.ú. Branišov u Dubného; vzhledem k původnímu využití areálu (záložní sklad paliva pro vojenské letiště v Českých Budějovicích – nelze vyloučit ekologickou zátěž v území, kterou bude nutno prověřit a případně zlikvidovat před zahájením přestavby

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

V návrhu ÚP nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **I. i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou v návrhu ÚP stanovena.

### **I.j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití , včetně podmínek pro jeho prověření**

Využití ploch územních rezerv se předpokládá až po naplnění ostatních zastavitelných ploch nebo v případě, že nebude možné využití některých zastavitelných ploch. V ploše územní rezervy nesmí být prováděny žádné činnosti a děje, které by znemožňovaly navrhované budoucí využití této plochy.

V návrhu ÚP nejsou vymezeny plochy územní rezerv.

**I.k. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

V návrhu ÚP nejsou vymezeny plochy, ve kterých by rozhodování o změnách bylo podmíněno dohodou o parcelaci.

**I.l. 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu, další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území.

Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na veřejné prostranství včetně sídelní zeleně, na jednotlivé stavební pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně.

Tyto plochy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny popiskem US, za označením plochy (například: Z.7 (BI) US).

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování: Z.1 (BI) US, Z.5 (BI) US, Z.7 (BI) US, Z.19 (ZU) US, K.7 (ZU) US  
Plochy Z.7 (BI) US, K.7 (ZU) US – budou řešeny v rámci jedné územní studie.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti se stanovují do 8 let od vydání ÚP Branišov.

**I.m. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

V návrhu ÚP území nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo potřeba vzhledem k jejich rozsahu, další využití této plochy prověřit regulačním plánem

**I.p. Údaje o počtu listů návrhu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část řešení návrhu územního plánu obsahuje 10 listů (oboustranně potisknuté str. 5-26)

Počet výkresů grafické části návrhu územního plánu

Seznam výkresů:

I.	Řešení územního plánu	
I.1.	Výkres základního členění území	m 1 : 5000
I.2.	Hlavní výkres	m 1 : 5000
I.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	m 1 : 5000

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.