

**ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC**

**VYZNAČENÍ ZMĚN V ÚZEMNÍM PLÁNU
DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC**

Obec Dobrá Voda u Českých Budějovic

Územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic

Zastupitelstvo obce Dobrá Voda u Českých Budějovic jako věcně a místně příslušný orgán podle ustanovení § 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, v souladu s § 84 odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění **v y d á v á** podle §§ 43 odst. (4) a 54 odst. (2) stavebního zákona

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY ÚZEMNÍ PLÁN DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 – 53 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu

I. Obsah územního plánu

I.a. Vymezení zastavěného území

I.a.1. Vymezení zastavěného území

Ve správním území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic 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 1.11. 2011 a graficky vyznačeno ve výkresové části územního plánu. **Zastavěné území bylo částečně aktualizováno k datu 5.1.2015.**

I.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním a 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

Z přírodních hodnot v řešeném území jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, vodní toky a plochy, lesní plochy, plochy zeleně krajinné, které jsou doplněny o navržené velké plochy zeleně krajinné izolační, chránící stávající a navrhované plochy bydlení před nepříznivými vlivy dopravy z navrhovaného koridoru dálnice D3. S ohledem na krajinný ráz nejsou na území obce navrhovány větrné ani fotovoltaické elektrárny, s výjimkou možného osazení fotovoltaických panelů na střechách domů.

I.b.2. Kulturní hodnoty

Při řešení územního plánu jsou respektovány všechny nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu. Zejména je nutno respektovat architektonickou a pohledovou dominantu kostela Panny Marie Bolestné a přilehlé veřejné prostranství s navazující křížovou cestou. Při využití zastavěného území i navrhovaných zastavitelných ploch a veřejného prostranství je potřeba dbát toho, aby nedošlo k negativnímu pohledovému a funkčnímu ovlivnění nemovité kulturní památky, architektonické a pohledové dominanty a to i případnou nevhodnou dosadbou vysoké zeleně. Dále je nutno respektovat existující drobné sakrální objekty v řešeném území (např. kamenné kříže, boží muka, kapličky, křížové či pamětní kameny atd.), tak aby při jakékoliv činnosti v území nedošlo k jejich poškození nebo nevhodné manipulaci s nimi. V řešeném území jsou lokality s archeologickými nálezy.

Tato území jsou jedním z limitů využití území a budou v nich dodrženy podmínky stanovené příslušným archeologickým ústavem.

I.b.3. Civilizační hodnoty

V řešeném území jsou předpoklady zejména pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, turistického a cestovního ruchu. Civilizační hodnoty v řešeném území budou posíleny zejména návrhem nových ploch pro obytnou funkci, občanské vybavení, pro sport, rekreaci a využití volného času obyvatelstva a návrhem rozvoje technické a dopravní infrastruktury a to zejména rozšířit plochu pro točnu MHD. V oblasti občanského vybavení je zejména potřeba vybudování chybějícího víceúčelového objektu občanského vybavení například formou přestavby bývalého hotelu Emausy.

Z hlediska urbanistických hodnot je potřeba respektovat zejména :

- urbanistický charakter veřejného prostranství s kostelem Panny Marie Bolestné a navazující křížovou cestou
- historickou, rostlou cestní a uliční sítí
- v řešeném území je potřeba doplnit síť cykloturistických tras a pěších tras, s využitím obnovy původní cestní sítě

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

I.c.1. Urbanistická koncepce

Návrh urbanistické koncepce vychází z jednak z urbanistické struktury obce Dobrá Voda u Českých Budějovic, ale zároveň i ze skutečnosti, že řešené území leží v rozvojové oblasti republikového významu OB10 a současně se jej dotýká koridor dálnice D3. Vzhledem k očekávanému akceleračnímu impulsu v rozvojové oblasti OB10, ale přitom kvalitnímu životnímu prostředí a navazujícímu atraktivnímu krajinnému prostředí rekreačních lesů České Švýcarsky, rybníku Lusný a Dlouhého vrchu s lyžařským vlekem a plochou pro závěsné létání, se předpokládá dynamický rozvoj zejména v oblasti rozvoje bydlení, sportovně rekreačních a křivit a občanského vybavení. Tomu odpovídá i rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení. Nové obytné plochy jsou navrhovány zejména v prolukách současně zastavěného území, tak aby byly v dosahu sítě technické infrastruktury a aby byly dobře dopravně dostupné. Limitujícím faktorem pro ještě větší rozvoj obytných ploch je navržený koridor dálnice D3 procházející těsně za západním okrajem řešeného území a jeho negativní vliv na bydlení a ostatní chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb. Z toho důvodu jsou navrženy dostatečně široké clony zeleně krajinné s funkcí izolační mezi stávajícími a navrženými plochami pro bydlení a koridorem dálnice D3, respektive hranicí řešeného území. Občanské vybavení je soustředěno převážně v centrální části obce v dobré dostupnosti z celého území. Nejvýznamnější plochy občanského vybavení v centrální části obce jsou respektovány, zejména s důrazem na zachování pohledové a architektonické domíny kostela Panny Marie Bolestné a navazující křížové cesty s kaplemi, okolo kterých je vymezeno veřejné prostranství s veřejnou zelení. V tomto prostoru nesmí být navrhovány žádné stavby, ani provozovány činnosti a děje, které by měly negativní dopad na nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu. Rozvoj občanského vybavení je navržen formou přestavby stávajícího nevyužitého hotelu Emausy na víceúčelový objekt občanského vybavení. Součástí řešení přestavby je i rozšíření veřejného prostranství pro obratiště MHD. Dalším významnou plochou občanského vybavení je navržená zastavitelná plocha pro administrativní budovu s.p. Lesy české republiky, včetně služebního bydlení. Plochy pro rodinnou rekreaci na severním a jižním okraji řešeného území je možno využít i k trvalému bydlení, za předpokladu, že bude zajištěno vyhovující dopravní napojení a dopravní obsluha objektu pro bydlení, který musí splňovat veškeré hygienické a technické požadavky na bydlení a bude vyřešeno jeho napojení na síť technické infrastruktury. V rámci řešení systému sídelní zeleně bude posílena krajinná zeleně s funkcí izolační mezi stávajícími a navrhovanými plochami pro bydlení a koridorem D3 na západním okraji řešeného území. Dále bude systém sídelní zeleně posílen prostřednictvím navržené plochy veřejné zeleně s parkovou úpravou u areálu Domova důchodců. Další plocha veřejné zeleně a s veřejným prostranstvím je navržena na jihozápadním okraji obce jižně od školy. Veřejné prostranství je vymezeno ve vazbě na největší rozvojovou plochu bydlení a stávající školu. Od navržené plochy pro bydlení je oddělenou pásem veřejné zeleně s parkovou úpravou.

I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné území je rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu plochy

s rozdílným způsobem využití, pořadové číslo plochy (např. **BI.1.**). Využití nově navržených ploch pro zástavbu je přípustné až po jejich vybavení veškerou technickou a dopravní infrastrukturou, zejména každá novostavba v rámci vymezených zastavitelných ploch musí být napojena, pokud je to technicky možné, na veřejný vodovod a kanalizaci.

Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny na následující funkční typy ploch s tímto označením :

- BI.** Plochy bydlení individuální
- BK.** Plochy bydlení kolektivní
- OV.** Plochy občanské vybavení
- OVSR.** Plochy občanské vybavení - sportovně rekreační
- RR.** Plochy rekreace - rekreace rodinná
- VP** Plochy veřejných prostranství
- TI.** Plochy technické infrastruktury
- DI.** Plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3
- Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. Třídy
- Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

Přehled vybraných ploch zastavitelného území

Kód k.ú.	Označení plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Katastrální území	Výměra (ha)
62232	BI.1.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,77
62232	BI.2.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	1,25
62232	BI.3.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,10
62232	BI.4.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,55
62232	BI.6.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,22
62232	BI.7	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	2,52
62232	BI.8.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,28
62232	BI.9/UR	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,39
62232	BI.10.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,22
62232	BI.11.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,99
62232	BI.12.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,93
62232	BI.13.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,22
62232	BI.14.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č.B.	0,05
62232	BI.15.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č.B.	0,29
62232	OV.1.	Občanské vybavení	Dobrá Voda u Č. B.	1,05
62232	OV.2/P	Občanské vybavení	Dobrá Voda u Č. B.	0,32
62232	VP.1.	Veřejné prostranství	Dobrá Voda u Č. B.	0,52
62232	VP.2/P	Veřejné prostranství	Dobrá Voda u Č. B.	0,10
62232	BI.16.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č.B.	0,30

Pozn. : Evidují se plochy, které jsou větší nebo rovny 10,0 ha

I.c.3. Vymezení ploch přestavby

Jako plochy přestavby jsou vymezeny nevyužité zastavěné plochy, formou asanace, či obnovy nebo přestavby chátrajících areálů a ploch s charakterem „brownfields“. V ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic se jedná o plochu nevyužitého hotelu Emausy, který má bezprostřední vazbu na zastávku MHD a na turisticky a přírodně atraktivní oblast České Švýcarsy. Tato plocha je navržena k přestavbě na víceúčelový objekt občanské vybavenosti. Součástí navržené přestavby je i navrhované rozšíření obřiště MHD jako součást plochy přestavby veřejného prostranství.

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

Katastrální území	Označení	Přestavba na funkci	Výměra v ha
Dobrá Voda u Č. B.	OV.2/P	Občanské vybavení	0,24
Dobrá Voda u Č. B.	VP.2/P	Veřejné prostranství	0,02

I.c.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně obce Dobrá Voda u Českých Budějovic je vymezen jako stávající plochy zeleně veřejné, zeleně krajinné, pozemků určených k plnění funkcí lesa (lesní plochy – PUPFL) a bodově vymezené prvky významné vysoké zeleně. Dále jsou vymezeny základní skladebné prvky (biokoridory a biocentra) a interakční prvky v rámci systému ÚSES, které jsou rovněž významnými nositeli zeleně. Vzhledem k tomu, že správní území obce vykazuje převážně zastavěné plochy, je potřeba systém sídelní zeleně chránit a posílit. Zejména je potřeba respektovat lesní pozemky v nejvýše položených částech řešeného území, které se uplatňují v dálkových pohledech a napomáhají k zapojení obce do krajinného rázu a tvoří zelený rámec obce.

V řešeném území jsou dále vymezeny navrhované plochy systému sídelní zeleně, které jsou navrženy jako jednotlivé plochy zeleně krajinné a zeleně veřejné. V případě zeleně krajinné se jedná o plochy se způsobem využití zeleně izolační mezi zastavitelnými plochami bydlení a koridorem dálnice D3. V případě zeleně veřejné se jedná o plochy uvnitř zastavěného území, dotvářející charakter obce a sloužící převážně jako plochy, s funkcí pobytové zeleně, lesoparků a volnočasových aktivit. Dále je navržena úprava lesní plochy severně od Domova důchodců na zeleň veřejnou ve formě lesoparku, přičemž zůstane zachována stávající kvalitní vysoká zeleň.

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, pokud je to technicky možné, na veřejný vodovod a kanalizaci.

I.d.1. Dopravní řešení

Návrh koridoru dálnice D3

Koridor pro stavbu dálnice D3 vymezený v PÚR 2008, je v návrhu ÚP Dobrá Voda u Č.B. upřesněn respektive zúžen tak, aby byla zajištěna návaznost na vydanou ÚPD sousedních obcí. Do řešeného území ÚP Dobrá Voda u Č. B. po tomto upřesnění zasahuje pouze koridor, nikoliv však vlastní těleso dálnice D3 (včetně souvisejících zařízení a staveb), ~~což je ověřeno dle dokumentace pro územní rozhodnutí: Stavba: D3 0310/I Úsilné – Hodějovice stupeň: DUR, projektant: PRAGOPROJEKT, a.s., ateliér České Budějovice. Návrhová rychlost 120 km/h, šířkové uspořádání D 27.5.~~ Proto je koridor v místě stávajícího zastavěného území a bezprostředně navazujících zastavitelných ploch zúžen tak, aby do těchto ploch nezasahoval. Zúžení koridoru D3 na území obce Dobrá Voda u Č. B. nebude mít žádný vliv na realizaci dálnice D3. Na řešeném území a chráněnou zástavbu bude mít vliv pouze nadlimitní hluk z dopravy, který je vymezen hlukovou izofonou dle hlukové studie.

Silnice III/14 611 České Budějovice – Dobrá Voda u Č.B. - Třebotovice – Kaliště u Č.B. – Zaliny - Ledenice

Silnice má místní dopravní význam a tomu do značné míry odpovídají i její parametry. Vzhledem k poměrně malému dopravnímu významu silnice nelze předpokládat větší úpravy silnice v podobě přeložky. ~~Navrhované dopravní řešení uvažuje s parciálními úpravami v rámci stabilizované stávající trasy silnice, což spočívá v tom, že v současných šířkách uličních čar budou jednoznačně definovány plochy určené pro vozidla a plochy určené pro pěší, a zastávky hromadné dopravy.~~

Místní a účelové komunikace

Průtahy silnic tvoří komunikační kostru sídla, která je doplněna sítí místních a účelových komunikací. Jejich trasy a charakter jsou zřejmé z výkresové části dokumentace. ~~Pro to, aby komunikační skelet řešeného území nebyl determinujícím prvkem pro jeho další rozvoj, je nezbytně aby nově uvažované i stávající místní komunikace (tam kde je to technicky možné) byly navrženy, či upravené dle funkční třídy C, případně D (dopravně zklidněné).~~

Hromadná osobní doprava

Obec Dobrá Voda u českých Budějovic není napojena na železniční síť ČR. Jediným dopravním prostředkem v osobní hromadné přepravě je proto autobus MHD. Je navržena úprava obratiště MHD u bývalého hotelu Emausy, kde je jako součást plochy přestavby veřejného prostranství navrženo rozšíření stávajícího nevyhovujícího obratiště.

Letecká doprava

Plocha letiště České Budějovice se přímo nedotýká řešeného území, avšak ochranná pásma do řešeného území zasahují. Provozem letiště vznikají jistá omezení, na území obce zasahují ochranná

pásma kuželové plochy vzletové a přistávací dráhy s výškovým omezením staveb. Všechny výše jmenovaná ochranná pásma jsou zakreslena ve výkresové části (koordinační výkres) jako limity využití území.

Parkování osobních aut

U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení. Parkovací stání mohou být i součástí navazujících veřejných prostranství. Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s platnou zákonnou normou ~~(předpis) – Projektování místních komunikací~~.

Garážování a odstavování osobních aut

V případě obyvatel rodinných domů v rámci stabilizovaných i rozvojových ploch pro bydlení musí být zajištěno na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech ~~(s výjimkou)~~. Výhledová garážovací potřeba a potřeba odstavných stání bude pokryta beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby. Vzhledem k prostorovým možnostem řešeného území investoři a stavebníci nových objektů pro bydlení zajistí na vlastních pozemcích i dostatečnou kapacitu pro parkování vozidel (druhé a další automobily, návštěvy apod.), například před vjezdy do garáží.

Cyklotrasy

V ÚP Dobrá Voda u Č.B. navrženy alternativní cyklotrasy místního významu vedené i po místních komunikacích ~~se šotolinovým povrchem~~, převážně bez provozu motorových vozidel. Dále je také navržena cyklotrasa Dobrá Voda u Č.B. – České Budějovice, kterou je potřeba upravit do podoby cyklostezky, která by navazovala na již vybudovanou cyklostezku na území města Českých Budějovic v místní části Suché Vrbné. Některé úseky nově navržených cyklotras jsou vhodné i pro hipoturistiku a v zimním období i pro turistiku na běžkách.

I.d.2. Vodohospodářské řešení

Vodovody a vodní zdroje

Návrh: Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel na vodovod je navrženo rozšíření stávající rozvodné vodovodní sítě do navrhovaných zastavitelných ploch. Systém kapacitně postačuje pro navrhovaný rozvoj obce. ~~Na nově budovaném vodovodu budou osazeny požární hydranty~~. Do budoucna se dále také počítá s případnými rekonstrukcemi stávající vodovodní sítě.

Kanalizace

Návrh: V budoucnu se předpokládá postupná rekonstrukce kanalizace. Plánuje se dostavba kanalizace v neodkanalizovaných okrajových částech obce a odkanalizování navržených zastavitelných ploch. Nově navržené zastavitelné plochy budou, tam kde je to technicky možné, odkanalizovány přednostně oddílnou kanalizací. Dešťové vody budou v maximální možné míře jímány na vlastních pozemcích v rámci navržených zastavitelných ploch. V případě nemožnosti výše uvedených koncepčních řešení, bude řešena jednotná kanalizační síť s napojením na stávající kanalizační síť. V individuálních případech bude, do doby vybudování kanalizace, ~~je~~ přípustná i možnost řešení likvidace splaškových vod na pozemku investora (např. domovní čistírna, nepropustná jímka na vyvážení).

Vodoteče a vodní plochy

V řešeném území je stanoveno záplavové území Dobrovodského potoka.

Návrh: V rámci řešení území jsou zachovány stávající vodoteče a vodní plochy. Ve vazbě na největší zastavitelnou plochu pro bydlení Bl.7a je navržena retenční nádrž pro zpomalení odtoku dešťových vod. Protipovodňová opatření na území obce nejsou navržena, avšak v rámci širších vztahů jsou mimo řešené území ÚP Dobrá Voda u Č. B. navrženy retenční nádrže na toku Dobrovodského potoka v prostoru České Švýcarsku (viz ÚP Srubec).

I.d.3. Zásobování el.energií

Energetická koncepce

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami.

Je navrženo využití rezerv stávajících venkovních a kabelových vedení VN a NN. V navrhovaných lokalitách musí být na vyčleněných plochách vybudovány nové transformační stanice, které se napojí na stávající rozvody VN. Umístění musí být s možností volného přístupu správce sítě. Kabelová vedení VN a NN ukládat do výkopu v chodníku podél komunikací do jednoho koridoru s ostatními technickými sítě v souladu s příslušnými normami. Podmínky využití stávajících ochranných pásem a ochranných pásem navržených vedení elektrických sítí musí být plně respektována.

~~Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, elektrické pohony a nutné technologické procesy. Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním topným médiím. V případě využití elektrické energie pro vytápění doporučuje se použít přímotopné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory.~~ S ohledem na krajinný ráz nejsou na území obce navrhovány větrné ani fotovoltaické elektrárny, s výjimkou možného osazení fotovoltaických panelů na střeších domů.

Navrhujeme racionálně koordinovat výstavbu inženýrských sítí a tak minimalizovat investiční náklady. Navržená koncepce respektuje záměry energetiky.

Výkonová bilance navrhované zástavby

~~V případě realizace zástavby v plném rozsahu se předpokládá nárůst zatížení v rozvodných sítích VN o cca 0,16 MW.~~

Rozvoj elektrických sítí

Konkrétní rozvoj elektrických sítí bude řešen podle aktuálního rozvoje obce postupu výstavby a naplňování jednotlivých zastavitelných ploch. Trasy elektrických sítí, případně přesné umístění nových distribučních trafostanic bude předmětem řešení jednotlivých zastavitelných ploch v dalších stupních projektové dokumentace.

Pro zajištění požadovaného příkonu pro plochy Bl.7. je potřeba uvažovat s novou transformační stanicí. Připojení nové TS bude provedeno odbočením ze stávající vzdušné linky VN 22 kV.

Telekomunikace a spoje

Hlavní trasy telekomunikačních (optických) kabelů budou uloženy ve výkopu v chodnicích a v zelených páslech podél komunikací. Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

Radiokomunikační sítě

Na území obce se uvažuje maximálně s třípodlažní zástavbou, s možností nadstavby podkroví, s výstavbou výškových objektů se neuvažuje. Návrh tudíž nekoliduje s podmínkami ochranných pásem radiokomunikačních zařízení..

I.d.4. Zásobování teplem a plynem

Rozšíření STL sítě plynovodů

Návrhové zastavitelné plochy budou vybavovány plynovody zahušťováním stávající STL sítě v závislosti na postupu výstavby komunikací. ~~Předpokládá se využití plynu na vaření, přípravu TUV a vytápění, v kombinaci s využitím obnovitelných zdrojů energie.~~

Zásobování teplem

Vzhledem k vzrůstajícím cenám energií pro vytápění je pro vytápění možno využívat i obnovitelné zdroje energie (například biomasa, tepelná čerpadla, solární energie), ~~není však přípustné spalování nekvalitních pevných paliv (například hnědé uhlí, komunální odpad) v k tomu technicky nezpůsobilých topných zařízeních.~~ V obci nebude zakládán centrální zdroj tepla, ani se neuvažuje s napojením obce na systém CZT České Budějovice.

I.d.5. Nakládání s odpady

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 bude obec organizovat třídění PDO přímo na svém území. V obci je zřízen sběrný dvůr a několikrát v roce je organizován mobilní sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu. 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, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

I.e.1. Koncepce uspořádání krajiny

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny jsou při řešení územního plánu využívány zejména základní skladebné prvky ÚSES a lesní plochy, jejichž součástí jsou i příměstské rekreační lesy a ZPF (orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady). V územním plánu je navržen mohutný pás zeleně krajinné oddělující stávající a navrhované plochy obytné zástavby od navrženého koridoru dálnice D3.

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

ÚSES je vymezen jako území se zvláštní ochranou (zákon 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny) a je tvořen biokoridory, biocentry a interakčními prvky vymezenými v grafické části.

ÚSES se pro účely této ÚPD rozumí v prostoru spojitá a v čase trvající síť jednotlivých prvků ÚSES (biocentra, biokoridory a interakční prvky), která stavem svých podmínek umožňuje trvalou existenci a rozmnožování přirozeného geofundu krajiny a zároveň umožňuje migraci zvěře a živočichů.

Vymezení ploch ÚSES je součástí řešení územního plánu a je graficky vyjádřeno v hlavním a koordinačním výkrese. Seznam prvků ÚSES a jejich prostorové nároky jsou popsány v následujících tabulkách.

Místní biokoridory - LBCK

Název: LBK 003 Dobrovodský potok	Katastrální území: Dobrá Voda u Č.B.
Rozloha: 0,55 ha	

Interakční prvky (IP)

Název: IP 0329 U Staré Pohůrky	Katastrální území: Dobrá Voda u Č.B.
Rozloha: 0,07 ha	

Pro základní skladebné prvky ÚSES

- Je přípustné: současné využití a budoucí využití ploch navržené tímto ÚP, případně navazujícím dalším stupněm ÚPD, generelem, plánem, či projektem ÚSES za předpokladu, že bude zajištěna přirozená druhová skladba bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Dále využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo ke zhoršení přírodní funkce základních skladebných prvků ÚSES.
- Jsou podmíněně přípustné : pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a případně rekreační plochy přírodního charakteru, podporující trvale udržitelný rozvoj území, při co nejmenším zásahu do základních skladebných prvků ÚSES.
- Je nepřípustné : funkční využití, které by snižovalo současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do základních skladebných prvků ÚSES, dále pak způsob využití, který jsou v rozporu s funkcí základních skladebných prvků ÚSES nebo by znemožnily založení chybějících základních skladebných prvků ÚSES. Nepřípustné je umístování staveb, mimo staveb uvedených jako podmíněně přípustných, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod.

I.e.3. Prostupnost krajiny

Řešením územního plánu nebude narušena prostupnost krajiny, protože zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území a v jeho prolukách. Liniové stavby s charakterem bariéry (zejména koridor dálnice D3) se nacházejí těsně za západní hranicí obce **a jejich překonání bude zajištěno překrytým zářezem**. 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.

I.e.4. Protierozní opatření, ochranu před povodněmi

V řešeném území je stanoveno záplavové území. Ve vazbě na největší zastavitelnou plochu pro bydlení BI.7a je navržena retenční nádrž pro zpomalení odtoku dešťových vod. Protipovodňová opatření na území obce nejsou navržena. V řešeném území není vymezeno území ohrožené sesuvy.

I.e.5. Rekreace

V řešeném území se nacházejí sportovně rekreační plochy a veřejná prostranství, která slouží pro pořádání sportovních akcí a kulturně společenských akcí, Tyto plochy jsou návrhem územního plánu respektovány a dále jsou navržena další veřejná prostranství umožňující další rozvoj rekreace a volnočasových aktivit. Pro lepší zpřístupnění navazujícího atraktivního přírodního prostředí Dlouhého vrchu a Českého Švýcarska jsou navrženy cyklotrasy, které je možno využít i pro hipoturistiku a v zimním období pro turistiku na běžkách.

I.e.6. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou evidovány žádné ložiskové objekty sloužící k dobývání nerostů. V řešeném území jsou evidována tato poddolovaná území a důlní díla:

Poddolované území velkého rozsahu

2071 České Budějovice 5 - Dobrá Voda Polymetalické rudy, systém, rok záznamu 1988 stáří (před i po 1945)

2056 Vráto 1-Hlinsko Železné rudy, systém, rok záznamu 1988, stáří (do 19. století)

Oznámená důlní díla

728 Dobrá Voda - Sadová ul., staré důlní dílo, surovina Zlatonosná ruda, oznámení 2001

Registr poddolovaných území představuje signální informaci upozorňující, že ve vymezených lokalitách jsou evidována podzemní důlní díla. Možné poškození terénu hornickou činností je většinou podstatně menší než je rozsah zákresů a pro konkrétní lokality je nutné vyžádat si upřesnění v oddělení rizikových faktorů ČGS – Geofond. Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby, pokud tak stanoví ČGS - Geofond, jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu plochy s rozdílným způsobem využití, a ploch změn i pořadové číslo plochy. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných podmínek využití území a limitů využití území.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny na následující funkční typy a jsou takto označeny

- BI.** Plochy bydlení individuální
- BK.** Plochy bydlení kolektivní
- OV.** Plochy občanské vybavení
- OVSŘ.** Plochy občanské vybavení - sportovně rekreační
- RR.** Plochy rekreace - rekreace rodinná
- VP** Plochy veřejných prostranství
- TI.** Plochy technické infrastruktury
- DI.** Plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3
Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy
Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace
- PUPFL.** Plochy lesní - pozemky určené k plnění funkcí lesa
- PV.** Plochy vodní a vodohospodářské
- ZPF** Plochy zemědělské

Pro účely této územně plánovací dokumentace byly vymezeny další plochy s rozdílným způsobem využitím:

ZV. Zeleň veřejná

ZK. Zeleň krajinná

ZKR. Zeleň krajinná rekreační

Stabilizované plochy zastavěného území a nezastavěného území jsou ve výkresové části barevně rozlišeny a označeny popisem s příslušnou zkratkou funkčního typu, černou barvou.

Navržené zastavitelné plochy a navržené plochy nezastavěného území (plochy změn) jsou graficky rozlišeny barevnou šrafovou. Zastavitelné plochy a navržené plochy nezastavěného území jsou označeny popisem a pořadovým číslem plochy s příslušnou zkratkou plochy s rozdílným způsobem využití. Stabilizované plochy jsou označeny černým popisem se zkratkou plochy s rozdílným způsobem využití.

I.f.1. Plochy bydlení individuální

Hlavní využití:

Zastavitelné plochy a zastavěné území pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, **nebo** řadových domech. ~~případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních, či vila 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. Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů ke stavbě hlavní – altány, pergoly sklady zahradního nářadí, bazény apod., přípustné je i domovní hospodářství, včetně chovatelských a pěstitelských činností místního významu (pro vlastní potřebu). 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. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je situovat plochy pro bydlení individuální i tam kde hrozí překročení hlukových limitů (v blízkosti dálnice, silnice), za podmínky že v rámci územního nebo stavebního řízení bude prokázáno nepřekročení těchto limitů, příp. budou navržena stavebně technická opatření pro eliminaci hluku.

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 pěstitelské 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. 3,0 m) ~~s využitím podkrovní bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m) nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkrovní, či ustupujícího podlaží (maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního) u rodinných, řadových a rezidenčních domů. U nízkopodlažních bytových domů jsou přípustná maximálně dvě NP, s možností podsklepení nebo využití podkrovní bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně ustupujícího podlaží (maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního). Nadstavba podkrovní je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní~~

~~původního terénu (původní terén — stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby).~~

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných ~~a rezidenčních~~ domů navazujících na nezastavěné území maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových ~~a nízkopodlažních bytových~~ domů maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárnici. Stavební pozemky pro individuální RD budou o rozloze min. 550 m². ~~V případě zastavitelné plochy Bl.16. je stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro individuální RD na 1000 m².~~ Při dělení stávajících stavebních parcel bude min. plocha parcely 550 m² limitující i pro stávající RD. Umístování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů). U lokalit umístěných ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude odstup staveb od okraje lesa nejméně 25 m. Výjimku odstupu staveb od okraje lesa může udělit dotčený orgán státní správy lesů.

I.f.2. Plochy bydlení kolektivní (BK)

Hlavní využití:

Zastavěné území a zastavitelné plochy a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující bydlení a nevýrobní služby pro bydlení, převážně v bytových domech.

Přípustné využití :

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti (zejména zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, sportovní a rekreační), nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou, stanovenou příslušnými právními předpisy. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných hlavním a přípustným funkčním využitím. Přípustné jsou i zařízení technické a dopravní infrastruktury (včetně krytých garáží v podzemí nebo parteru bytových domů) nezbytné pro obsluhu území. Přípustná je i občanská vybavenost obchodního či komerčního charakteru místního významu a sportovně rekreační plochy místního významu, za předpokladu, že tyto výše jmenované způsoby využití nebudou rušit funkci obytnou nad míru přípustnou, stanovenou příslušnými právními předpisy.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je situovat plochy pro bydlení kolektivní i tam kde hrozí překročení hlukových limitů (v blízkosti dálnice, silnice), za podmínky že v rámci územního nebo stavebního řízení bude prokázáno nepřekročení těchto limitů, příp. budou navržena stavebně technická opatření pro eliminaci hluku.

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 (typu supermarket, hypermarket), zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, 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 výšková hladina s omezením do tří nadzemních podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení a nadstavby podkroví, či ustupujícího podlaží ~~(maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního). Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén — stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby).~~

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárnici.

I.f.3. Plochy občanského vybavení (OV)

Hlavní využití :

Zařízení a plochy s vysoce různorodou skladbou činností a dějů místního až nadmístního významu, v monofunkčních či polyfunkčních objektech a blocích. Jedná se o území určená zejména pro administrativní, správní, školská zařízení, zařízení sociální péče a zdravotnictví, zábavní zařízení, pohostinství, stravovací a ubytovací zařízení, kulturní, církevní a společenské zařízení, včetně

hřbitovů a související veřejné a doprovodné zeleně a odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání.

Přípustné využití :

Zejména sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území a pro rozvoj obce. Přípustné jsou i monofunkční drobné řemeslné provozovny a výrobní služby místního významu nerušící funkci hlavní nadměru přípustnou, stanovenou příslušnými právními předpisy. Přípustné jsou i areály administrativních provozů, včetně služebního bydlení.

Nepřípustné využití :

Děje, činnosti a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují stanovený funkční typ tohoto území. Zejména průmyslové a výrobní provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a zemědělské areály. Nepřípustná je rovněž způsob využití obytný (kromě služebního bydlení), protože by mohla být rušena přípustným funkčním využitím tohoto území.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní výšková hladina s omezením do třech nadzemních podlaží a výjimečně (v případě Domova důchodců) až středněpodlažní s výškovou hladinou omezenou max. do čtyř plných nadzemních podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení a případně i s ustupujícím podlažím (~~maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního~~) nebo podkrovím ~~bez nadstavby~~, s možností překročení této hladiny vhodnou architektonickou dominantou. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy ~~s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén — stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)~~. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici.

I.f.4. Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační (OVSR.)

Hlavní využití :

Území a plochy určené zejména k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a zařízení sloužící cestovnímu a turistickému ruchu, zábavy, zábavních zařízení a trávení volného času. Hlavní náplní je zřizovat a provozovat například sportoviště a hřiště, dětská hřiště, koupaliště, bazény, stavby sloužící k provozování výkonnostního sportu, další jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, veřejná a pobytová zeleň, stavby veřejného stravování slouží-li jako doplněk převládajícího sportovně rekreačního využití.

Přípustné využití :

Zejména nákupní a obslužná zařízení související s přípustným využitím území, ubytovací zařízení a služební bydlení související s přípustným využitím území, využívat území pro kulturně společenské akce a organizované akce spolků a sdružení. Přípustné jsou například i sítě a stavby pro technickou infrastrukturu nezbytnou pro rozvoj a obsluhu území.

Nepřípustné využití:

Jsou ostatní způsoby využití neuvedené jako přípustné a podmíněně 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 :

Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení a případně i s ustupujícím podlažím (~~maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního~~) nebo podkrovím ~~bez nadstavby~~, s možností překročení této hladiny vhodnou architektonickou dominantou. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy ~~s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén — stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)~~. Přípustné je překročení této hladiny architektonickou dominantou nebo speciálním zařízením, či objektem sloužícím pro potřeby sportu a rekreace, za předpokladu, že nedojde k nepřípustnému narušení krajinného rázu. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 45%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní

plochy (včetně bazénů) a plochy zdlážděné vegetačními tvárnicemi, travnatá hřiště, hřiště a konstrukce zhotovené z přírodních materiálů. Minimální odstupová vzdálenost objektů od okraje lesa v navazujících zastavitelných plochách je stanovena 25 m.

I.f.5. Plochy rekreace - rekreace rodinná (RR.)

Hlavní využití :

Obvyklé a přípustné jsou na těchto územích přechodné pobytové děje a činnosti v objektech rodinné rekreace (rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty, a jiné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci).

Přípustné využití :

Přípustné je na přilehlých pozemcích (pokud jsou součástí nemovitosti) provozovat drobné pěstitelské či chovatelské činnosti za účelem samozásobení. Podmíněně přípustné je i na těchto pozemcích provádět přístavbu hlavního objektu a zřizovat drobné doplňkové objekty ke stavbě hlavní (např. zahradní altány, pergoly, terasy apod.), za předpokladu že nejsou na PUPFL a nebude překročena stanovená zastavitelnost plochy. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím. Podmíněně přípustné je i trvalé bydlení za podmínky, že bude zajištěno vyhovující dopravní napojení a dopravní obsluha objektu pro bydlení, který musí splňovat veškeré hygienické a technické požadavky na bydlení a bude vyřešeno jeho napojení na síť technické infrastruktury.

Nepřípustné využití :

Nepřípustné je půdorysné rozšiřování objektů na úkor PUPFL (lesní pozemek) a nadstavby plného podlaží na stávajících objektech. Nepřípustné je podnikání a výroba. Nepřípustné je na těchto územích zejména zřizovat a provozovat garáže jako samostatné objekty a jakákoliv zařízení a objekty, které nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní výšková hladina s omezením max. do dvou nadzemních podlaží (dále jen NP) ~~bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně s plně zapuštěným sklepem, nebo jedno NP s možností podsklepení a nadstavbou podkroví. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.~~ Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy ~~s úrovní podlahy 1. NP max. 0,90 m nad úroveň terénu.~~ Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,0 m. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 25%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zdlážděné vegetačními tvárnicemi. Minimální odstupová vzdálenost nově navrhovaných objektů od okraje lesa v navazujících zastavitelných plochách je stanovena 25 m.

I.f.6. Plochy veřejných prostranství (VP)

Hlavní využití :

Veřejným prostranstvím jsou zejména návesní prostory, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky, a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Přípustné využití :

Veřejná prostranství mohou být doplněna například drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně ~~s vhodnou druhovou skladbou dřevin~~ a zpevněnými plochami ~~s vhodnou skladbou povrchů~~. Související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv zařízení objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy, u přípustných drobných staveb je stanovena jednopodlažní výšková hladina. Zastavitelnost je přípustná až 75%.

I.f.7. Plochy technické infrastruktury (TI.)

Hlavní využití :

Toto území je určeno především pro umístování technických zařízení, nezbytných k technické a dopravní obsluze území. Jedná se zejména o zařízení pro zásobování vodou a kanalizaci, zásobování elektrickou energií, teplem a plynem, zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, hospodářské objekty, hospodářské plochy obce apod.

Přípustné využití :

Přípustné jsou například zařízení dopravní vybavenosti, zejména hromadné garáže, parkovací a odstavná stání. Přípustné jsou i služby bezprostředně spojené s činnostmi a zařízeními v tomto území. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití :

Nepřípustná je obytná a další způsoby využití, které by byly činnostmi a zařízeními technické infrastruktury rušeny nad míru přípustnou stanovené obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně.

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 3,6 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

I.f.8. Plochy dopravní infrastruktury - koridor dálnice D3 (DI.)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení jako například ploch mimoúrovňových křižovatek, křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:

- dálnice: území pro koridory dopravně nadřazených rychlostních komunikací celostátního až mezinárodního významu, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, opravy, servisy, čerpací stanice PHM, zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a hromadných garáží. Krajinná zeleň s funkcí izolační, plochy zemědělské a plochy lesní jako součást koridoru dálnice. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.). Přípustné jsou i doprovodné místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty a cyklostezky, za předpokladu, že nebudou na překážku při realizaci dálnice. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv způsoby využití na úkor dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

I.f.9. Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III.)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení jako například ploch křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:

- obslužné komunikace vybrané: území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy, hromadné dopravy (včetně zastávkových zálivů) a služby pro motoristy, opravny, servisy, čerpací stanice PHM, zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a hromadných garáží. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch mimoúrovňových křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv způsoby využití na úkor dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání :

Nestanovují se.

I.f.11. Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (MK.)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení jako například ploch křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření, zastávek a zálivů veřejné dopravy, apod.:

- obslužné komunikace ostatní : území pro místní komunikace III. třídy ostatní, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce, navržené, či upravené tam kde je to technicky a prostorově možné dle funkční skupiny C (bývalé C3)

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy, zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a garáží. Krajinná, či veřejná zeleň jako součást zbytkových ploch křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv způsoby využití na úkor dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání :

Nestanovují se.

I.f.12. Zeleň veřejná (ZV.)

Hlavní využití :

Území veřejné zeleně převážně uvnitř zastavěného území obce, veřejně přístupná, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity s majoritou nezastavitelných ploch ve formě zeleně, parků, či lesoparků. Tyto plochy jsou součástí urbanistické koncepce sídelní zeleně a jako takové musí být respektovány a chráněny. Obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci veřejné zeleně ~~a původní skladbu dřevin, jsou-li kvalitní~~. Přípustné je na těchto územích rovněž provozovat zejména chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury (například altány, odpočívadla, pavilóny, plastiky, umělecká díla a pod) a malé vodní plochy.

Přípustné využití :

Zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobná sportovní zařízení a drobné stavby občanské vybavenosti za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití (například parkování, rozptylové prostory), nenaruší charakter tohoto území a majoritu zeleně, umělé

vodní plochy vyžadující technické zázemí.

Nepřípustné využití :

Zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání :

Nestanovují se.

I.f.13. Zeleně krajinná (ZK.)

Hlavní využití :

Území určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinně zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin.

Přípustné využití :

Přípustný je způsob využití izolační zeleně ~~s vhodnou druhovou skladbou vysoké a nízké zeleně~~. Přípustné je zřizovat a provozovat zejména pěší a cyklistické stezky, naučné stezky, včetně mobiliáře, vodní plochy přírodního charakteru a objekty a zařízení sloužící ohraně přírody a krajiny. Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace, drobné sakrální stavby (například kapličky, boží muka a podobně), drobné stavby určené zejména pro vzdělávací výzkumné činnosti (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení). ~~Podmíněně~~ přípustné je do tohoto území umisťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně, ~~za podmínky dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně~~. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití :

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel. Nepřípustné jsou způsoby využití, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území.

Podmínky prostorového uspořádání :

Nestanovují se

I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.)

Hlavní využití :

Plochy krajinně zeleně rekreační jsou určeny pro sportovní a rekreační vyžití, při zachování přírodních a krajinných hodnot v území. Souvislá území zeleně slouží kromě přírodních a krajinných funkcí i ke sportu, aktivnímu odpočinku a pobytu v přírodě. Pro toto území jsou charakteristické kompozičně uspořádané porosty vysoké a nízké zeleně s přirozenou druhovou skladbou a udržovanými a obhospodařovanými travními porosty. Přípustné je rovněž do tohoto území umisťovat i náhradní výsadbu dřevin, ~~s vhodnou druhovou skladbou (domácího původu a základní kostry dřevin v krajině)~~.

Funkce přípustné :

Je v tomto území zřizovat ~~travnatá, případně antuková nebo písková~~ sportovní a rekreační hřiště, včetně mobiliáře, drobných zařízení a jednoduchých staveb ~~z přírodních materiálů~~, sloužících pro odpočinek a sport a rekreaci. Přípustné je také na těchto plochách extenzivně zemědělsky hospodařit, zřizovat vodní plochy přírodního charakteru a provozovat hipoturistiku.

Funkce nepřípustné :

Zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení a stavby (včetně objektů individuální rekreace ~~a hřišť s asfaltovým betonovým nebo umělým povrchem~~), která nejsou uvedena jako přípustná. Nepřípustné je i intenzivní hospodaření a kapacitní pěstitelské či intenzivní chovatelské činnosti ~~a výsadba druhově netypických a exotických dřevin~~.

Podmínky prostorového uspořádání :
Nestanovují se.

I.f.15. Plochy vodní a vodohospodářské (PV)

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. Dále jsou přípustné nezbytné objekty technické a dopravní infrastruktury jako například: komunikace, mostní objekty, lávky, propustky, rybochovná zařízení, jímací a výústní objekty apod. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

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.16. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

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 je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení a sítě dopravní 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. Podmíněně přípustné je v ochranném pásmu lesa situovat zastavitelné plochy, za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového ochranného pásma PUPFL je nutno zažádat 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. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití :

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

přípustné nebo podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání :

Nestanovují se.

I.f.17. Plochy zemědělské (ZPF)

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 :

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, umisťovat 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.). Oplocení výše jmenovaných objektů a k nim přilehlých pozemků 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. Přípustné je využít pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

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. 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 Dobrá Voda u Českých Budějovic 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 (navržený koridor dálnice D3) s možností vyvlastnění :

DI.1-D3 Navržený koridor dálnice D3, k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic

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

K 1 Navržené hlavní kanalizační splaškové řady v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic

K 2 Navržené hlavní kanalizační řady dešťové kanalizace včetně retenční nádrže, v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic

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

V1 Navržený vodovodní řad v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti zásobování elektrickou energií (plocha pro trafostanice a přípojné vedení VN 22 kV) s možností vyvlastnění:

E 1 Distribuční trafostanice s přípojným vedením VN 22 kV, k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti zásobování plynem (plocha pro STL plynovod) s možností vyvlastnění:

P1 Navržený středotlaký plynovod, k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic

I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V řešeném území jsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

VP Veřejné prostranství s možností umístění obratiště MHD a veřejné zeleně u bývalého hotelu Emausy, část pozemku p.č. 3685 k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, s předkupním právem pro obec Dobrá Voda u Českých Budějovic

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

V řešeném území jsou vymezeny plochy územní rezerv pro bydlení. Jedná se plochu BI.9/UR, která je navržena jako plocha územní rezervy pro bydlení individuální. V ploše této územní rezervy nesmí být prováděny žádné činnosti a děje, které by znemožňovaly navrhované budoucí využití této plochy.

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

I.j.1. Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část řešení návrhu územního plánu obsahuje 10 oboustranně potisknutých listů (str. 1 – 19)

I.j.2. 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, urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	m 1 : 5000
I.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	m 1 : 5000
I.4.	Hlavní výkres, koncepce technické infrastruktury	m 1 : 5000

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje celkem 4 výkresy