

ÚZEMNÍ PLÁN
DOBŘÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1, Č.2, Č.3 A Č.4

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Dobrá Voda u Českých Budějovic

pořadové číslo poslední změny:

4

datum nabytí účinnosti poslední změny:

23.3.2024

pořizovatel:

Obecní úřad Dobrá Voda u Českých Budějovic

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Lenka Šímová

OBSAH

I.a.Vymezení zastavěného území	4
I.a.1. Vymezení zastavěného území	4
I.b.Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.....	4
I.b.1. Přírodní hodnoty	4
I.b.2. Kulturní hodnoty.....	4
I.b.3. Civilizační hodnoty	4
I.c.Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
I.c.1. Urbanistická koncepce	4
I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch.....	5
I.c.3. Vymezení ploch přestavby.....	6
I.c.4.Vymezení systému sídelní zeleně	6
I.d.Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	6
I.d.1. Dopravní řešení	6
I.d.2. Vodohospodářské řešení.....	7
I.d.3. Zásobování el.energií	8
I.d.4. Zásobování teplem a plynem	8
I.d.5. Nakládání s odpady	8
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	9
I.e.1. Koncepce uspořádání krajiny	9
I.e.2. Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES)	9
I.e.3. Prostupnost krajiny	9
I.e.4. Protierozní opatření, ochranu před povodněmi	9
I.e.5. Rekreace.....	10
I.e.6. Dobývání nerostů.....	10
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).....	10
I.f.1. Plochy bydlení individuální	11
I.f.2. Plochy bydlení kolektivní (BK)	12
I.f.3. Plochy občanského vybavení (OV)	12
I.f.4. Plochy občanského vybavení - sportovně rekreační (OVSR.)	13
I.f.5. Plochy rekreace - rekreace rodinná (RR.).....	13
I.f.7. Plochy technické infrastruktury (TI.)	15
I.f.8. Plochy dopravní infrastruktury - koridor dálnice D3 (DI.).....	15
I.f.9. Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III.)	16
I.f.11. Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (MK.)	16
I.f.12. Zeleň veřejná (ZV.).....	16
I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.)	17
I.f.15. Plochy vodní a vodohospodářské (PV)	18
I.f.16. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	18
I.f.17. Plochy zemědělské (ZPF).....	19

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.....	19
I.g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb	19
I.h.Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	19
I.j. Údaje o počtu listů návrhu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..	20
I.j.1.Údaje o počtu listů územního plánu.....	20
I.j.2.Počet výkresů grafické části návrhu územního plánu	20

VYMEZENÍ POJMŮ	21
-----------------------------	-----------

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 aktualizováno k datu 14.3.2016.

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 střeších 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 sítí 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 Švýcarsy, 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 dominaty 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 nemovitě 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 obřadní 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.	0,14
62232	BI.4.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,42
62232	BI.6.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,22
62232	BI.8.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,18

62232	BI.9	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,39
62232	BI.10.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	0,22
62232	BI.12.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č. B.	1,66
62232	BI.14.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č.B.	0,54
62232	BI.15.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č.B.	0,16
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
62232	OVS.R.1	Občanské vybavení sportovně rekreační	Dobrá Voda u Č.B.	0,28

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

I.c.3. Vymezení ploch přestavby

Je navržena plocha přestavby – rozšíření obratiště MHD jako součást 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.	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 nejnávýše 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 umístění

V nově navrhovaných 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). 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 řešené 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.

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.

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 (koordinální 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.

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. 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, 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. 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, 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 BI.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.

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.

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 BI.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 pásích 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.

Zásobování teplem

Vzhledem k vzrůstajícím cenám energií pro vytápění je pro vytápění možno využívat i obnovitelné zdroje energie (například biomasa, tepelná čerpadla, solární energie). 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 - LBK

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 umísťování 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. 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 postižení 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
- 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
- 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:

Bydlení v samostatných rodinných domech, případně dvojdomcích.

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 možností podsklepení nebo nadstavby podkroví.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů navazujících na nezastavěné území maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u dvojdomků maximálně 45%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnicemi. Minimální velikost stavebních pozemků, vyjma stavebních pozemků pro veřejnou infrastrukturu, je stanovena na 550 m². Při dělení stávajících stavebních parcel je nutné dodržet velikost stavebního pozemku 550 m² na němž je umístěna stávající stavba sloužící pro bydlení nebo rekreaci. 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 odstupů staveb od okraje lesa může udělit dotčený orgán státní správy lesů. V zastavitelné ploše Bl.3 lze umístit maximálně 2 samostatné rodinné domy.

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.

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.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 nadmíru 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 nebo podkrovím, s možností překročení této hladiny vhodnou architektonickou dominantou. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné 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 nebo podkrovím. Přípustné je překročení této hladiny architektonickou dominantou nebo speciálním zařízením, či objektem sloužící 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 zadlážděné vegetačními tvárnici, 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 chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty a jiné stavby), které svým charakterem, objemovými parametry, stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích stání.

Přípustné využití:

Přípustné je na přilehlých pozemcích (pokud jsou součástí nemovitosti) provozovat drobné pěstitelské či chovatelské činnosti za účelem samozásobování.

Přípustné je i využití pro prvky ÚSES. V případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Realizovat drobné doplňkové objekty ke stavbě hlavní (např. zastřešené i nezastřešené zahradní altány, pergoly, terasy apod.) při splnění podmínek:

- situování staveb mimo PUPFL,
- nebude překročena stanovená maximální zastavitelnost 25 % z celkové výměry pozemku.

Změny stávajících staveb pro rodinnou rekreaci (přístavba, stavební úprava) včetně modernizací nebo rekonstrukcí je možné při splnění podmínek

- dodržení maximální celkové zastavitelnosti pozemku 25 % z jeho celkové výměry,

- dodržení maximální velikosti objektu pro rodinnou rekreaci 50 m²,
- nedojde k narušení charakteru území, musí být vytvořen harmonický celek se stávající zástavbou, stavby musí svým objemovým a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter okolní zástavby.

Trvalé bydlení v rekreačním objektu při splnění podmínek:

- bude zajištěno vyhovující dopravní napojení, dopravní a provozní obsluha objektu včetně přístupnosti pro složky IZS,
- budou splněny obecné technické a hygienické požadavky na bydlení,
- objekt bude napojen na sítě technické infrastruktury, zejména vodovod, kanalizaci, elektřiku.

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 zřizovat a provozovat garáže jako samostatné objekty a jakákoliv zařízení a objekty, které nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná. Nepřípustná je změna staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy.

Podmínky prostorového umístění:

Struktura zástavby:

- Půdorysná velikost: stavba hlavní, tj. objekt rodinné rekreace max. 50 m²
- Maximální zastavitelnost pozemku: 25 %, kdy do této zastavitelnosti se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici. Vše ostatní se do zastavitelnosti započítává.
- Minimální odstupová vzdálenost nově navrhovaných objektů rodinné rekreace od kraje lesa je stanovena na 25 m.

Charakter zástavby:

- Výšková regulace zástavby:
 - V případě šikmých střech: maximálně 1 nadzemní podlaží bez obytného podkroví a zároveň výška hřeben maximálně 6 m.
 - V případě plochých střech: maximálně 1 nadzemní podlaží a zároveň výška atiky maximálně 4 m.
 - Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně na 3,0 m.
 - Maximální výška stavby je vždy měřena od nejnižšího bodu stavby k nejvyššímu bodu stavby, přičemž se do této výšky nezapočítávají komíny, antény, hromosvody. Nejnižší bod stavby je definován v nejnižším místě půdorysného průmětu stavby do původního rostlého terénu před zahájením stavebních prací
- V případě umístování staveb hlavních i vedlejších není možné překročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.
- Nové stavby či změny stávajících staveb musí svým objemovým a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter okolní zástavby.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.

Nepřípustné je umístování měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.

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 a zpevněnými plochami. 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 odstavení 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 odstavení 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 odstavení 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. 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 krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin.

Přípustné využití :

Přípustný je způsob využití izolační 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). Přípustné je do tohoto území umisťovat plochy pro výsadbu náhradní 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. Zeleně krajinná rekreační (ZKR.)

Hlavní využití :

Plochy krajinné zeleně rekreační jsou určeny pro sportovní a rekreační využití, 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.

Funkce přípustné :

Je v tomto území zřizovat sportovní a rekreační hřiště, včetně mobiliáře, drobných zařízení a jednoduchých staveb 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), která nejsou uvedena jako přípustná. Nepřípustné je i intenzivní hospodaření a kapacitní pěstitelské či intenzivní chovatelské činnosti.

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, vyjma záměrů naplňující atributy nadmístního významu stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. 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, vyjma záměrů naplňující atributy nadmístního významu stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, 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 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 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

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.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 21 stran

I.j.2. Počet výkresů grafické části návrhu územního plánu

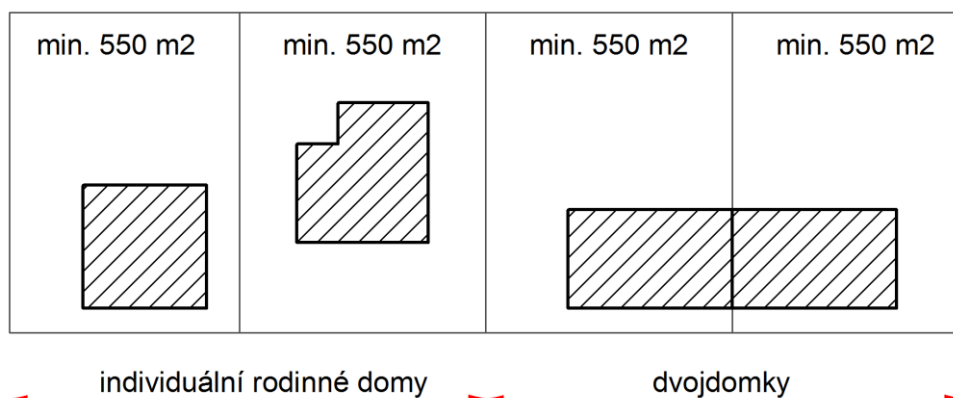
Seznam výkresů:

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

VYMEZENÍ POJMŮ

Minimální velikost stavební parcely

Ta je stanovena s ohledem na stávající koncepci územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, která tuto velikost stanovuje na 550 m².



Stavební pozemek

Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje anebo regulačním plánem.

Veřejná infrastruktura

Pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení,
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu,
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
4. veřejné prostranství.