



ÚZEMNÍ PLÁN Lipovice

TEXTOVÁ ČÁST

Leden 2018

Paré číslo: **1**

návrh pro veřejné projednání



.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL:	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE Oddělení regionálního rozvoje a památkové péče	ZASTUPITELSTVO OBCE LIPOVICE
Mgr. VLASTIMIL LUKÁŠEK Odborný referent pro výkon pravomoci úřadu	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	9
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	11
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	14
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,	23
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	23
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	24
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	24
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	24
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	25
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	25
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	25
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	26
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	29
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	30
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	30
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	30
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	32
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	33
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	33
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	33
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	48
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	51
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	51
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	62
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	62

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Lipovice (dále jen „ÚP Lipovice“) je zastavěné území vymezeno k 1. 1. 2018 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje).

Základní aspekty nezbytné pro vývoj celého správního území Lipovice jsou především:

- připravení podmínek pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území;
- obnova kulturních, sociálních a hospodářských poměrů řešeného území;
- obnova funkční kostry obsluhy území;
- podpora růstu počtu trvale žijících obyvatel a s tím související obnova trvalé péče o kulturní krajinu;
- zajištění rovnováhy mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území;
- zajištění efektivního využívání zastavěného území;
- zajištění ochrany nezastavěného území a uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků.

Předmětem územního plánu je proto rozšíření zastavitelného území o plochy pro bydlení a to na základě podnětů obce s posouzením urbanistické koncepce rozvoje a vyhodnocením všech limitů pro výstavbu.

Plochy jsou vymezeny ve správním území obce Lipovice a to jen o minimální doplnění stávající zástavby, při respektování charakteristického urbanistického založení. Celková potřeba nových ploch bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a možností výstavby v zastavěném území převážně na původních parcelách.

Hlavní cíle rozvoje

Rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Územní plán stanovuje tyto cíle:

- zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídel s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu;
- v nezastavěném území vytvořit podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES);
- rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti sídel a kapacitě jejich veřejné infrastruktury;
- nevymezovat žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřené velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a ploch technické infrastruktury;
- čelit nepříznivému trendu klesajícího počtu obyvatel, vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, podporou mladých rodin zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů;
- stanovit zásady prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot sídel;
- v případě potřeby vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu resp. veřejně prospěšných staveb či veřejně prospěšných opatření.

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, území s archeologickými nálezy - výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- významná urbanistická struktura sídla Lipovice - H1: Struktura založení vsi kolem elipsovitě návsi (oválnice) mimořádné hodnoty.
- významný veřejný prostor (náves) Lipovice - H2: Elipsovité náves (oválnice) mimořádné hodnoty, západní část uzavírá dominanta tvrze orientovaná směrem do návsi. Uprostřed návsi se nachází kaple a dva návesní rybníky. Hodnotu doplňuje výrazná kompoziční osa - průhled z návsi směrem na tvrz.
- venkovská usedlost čp. 5 v Konopišti - H3
- kaplička se zvonicí v Konopišti - H4

Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (území s archeologickými nálezy - výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídel;
- historická jádra původní zástavby sídel
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí;
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území.

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany - Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Stavby i změny staveb musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Ve vymezeném urbanisticky hodnotném území nebudou umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a účinky provozu kulturní hodnoty území. Na stavbách, které jsou pohledovými dominantami a kulturními hodnotami území se nepřipouští stavební úpravy, změny průčelí a umisťování zařízení, které by narušily jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, reklamní zařízení a billboardy, reklamní nástěnné malby apod.). Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty. Důležité je zachovat průhled z návsi směrem na tvrz a řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Lipovice tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Územním plánem jsou chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy);
- prvky územního systému ekologické stability (lokální);
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajinně;

- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území (SN).

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Podmínky ochrany - jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny. V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny.

Podmínky ochrany - návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podporou vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazením nových trafostanic, zachování a rozvíjení cykloturistiky. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky.

Navržená koncepce navazuje na způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny a vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustné využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání - viz údaje v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Kritériem je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot, ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Vymezením ploch pro bydlení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci a jeho částech.

Nové plochy pro bydlení jsou nejčastěji situované po obvodě sídel, případně navazují na zastavěné území, nebo vyplňují proluky v zastavěném území a navazují na plochy dopravní infrastruktury.

Podmínkou pro výstavbu objektů pro bydlení soustředěných podél silnice III. třídy je prokázat eliminaci hlukové zátěže.

Návrhy technické infrastruktury jsou zastoupeny koridorem pro odvod kanalizace do nové a stávající ČOV (Újezdec, Dub). Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu bydlení, na trvalé zlepšení vzhledu sídel a kultivaci prostředí.

Stanovení podmínek pro využití zastavitelných ploch

Navržené objekty budou respektovat výšku původní zástavby, tj. v místech s vícepodlažní zástavbou bude výška limitována výškou původní nízkopodlažní zástavby do vzdálenosti cca 150 m. Umístění a charakter budoucí výstavby budou pohledově souviset s původní výškovou hladinou, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby.

Výstavba objektů pro bydlení bude mít charakter rozvolněné, řídké zástavby respektující charakter sídel a krajinný ráz a bude výhradně jako individuální bydlení v rodinných domech s prostornými zahradami.

Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou nebo tvarem. Pro navrhovanou výstavbu je rovněž určující sklon a typ střech - sedlový, polovalbový a valbový.

Navržené procento zastavění stavebními objekty a zpevněnými plochami (komunikace, parkoviště, bazény, terasy...) je uvedeno v kapitole f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu ploch

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámcí území – nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované aktivity je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny. Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku, v případě, že to nebude možné, ÚP navrhuje přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

Umístění fotovoltaického zařízení v plochách bydlení a občanského vybavení je možné jen na střechách sloužících pro potřeby nemovitosti a jen pokud se nebudou negativně uplatňovat v dálkových pohledech a průhledech. Fotovoltaické panely nelze umístit na památkově chráněné objekty a na objekty v urbanisticky hodnotné části sídel.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásů (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCHY	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
B1	Plocha bydlení - v jihozápadní části sídla Lipovice, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze silnice III. třídy a z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice, telekomunikační kabel, vodovod a zatrubněnou vodoteč; nesmí dojít k narušení vizuálního prostředí nemovité kulturní památky - tvrze a dálkových pohledů na tvrz, zejména z příjezdových komunikací do vsi, každý záměr umísťovaný v území bude před vydáním příslušného správního rozhodnutí projednán s orgánem památkové péče. Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u>.
B2	Plocha bydlení - v jihozápadní části sídla Žabrákov, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B3	Plocha bydlení - v severozápadní části místa Žabrákov, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice.
B4	Plocha bydlení - v západní části sídla Konopiště, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit zatrubněnou vodoteč.
B5	Plocha bydlení - v severní části místa Konopiště, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch. Okolo stávajících zemědělských objektů a areálů (zejména ve vztahu k obytné zástavbě) bude doplňována liniová a plošná zeleň, která bude mít funkci převážně clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek a v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1:2,5). Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy. U lokalit, které zasahují do OP silnice III. třídy, je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice.

Současný systém cyklostezek a cyklistických tras zůstane zachován. Rezervy v řešeném území se nacházejí v oblasti cykloturistiky - rozvoj doplňkových zařízení (odpočívky, občerstvení, informační tabule, atd.) je umožněn v rámci přípustných využití ploch veřejných prostranství a ploch technické a dopravní infrastruktury.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování sídel Lipovice, Konopiště a Žabrákov pitnou vodou je vyhovující. V sídlech je realizovaný vodovod pro veřejnou potřebu. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba. Nové vodovodní řády jsou navrhovány v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, anebo v plochách veřejných prostranství.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Jako hlavní zdroj vody k hašení požárů je v souladu s Nařízením Jihočeského kraje č.2/2015 ze dne 5. 2. 2015, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení zdrojů vody k hašení požárů, stanoven rybník u Žabrákova. Dalšími zdroji vody pro hašení požárů je dle požárního řádu obce vydaného Obecně závaznou vyhláškou obce Lipovice č.2/2017, rybník na návsi v Lipovicích. Pro nově navrhované zastavitelné plochy je územním plánem stanovena podmínka zajištění dostatku požární vody v souladu s příslušnými normovými hodnotami.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V sídle Lipovice a Konopiště je vybudována společná dešťová a splašková kanalizace, která se vypouští do recipientu. Odpadní vody jsou předčišťovány individuálně. V sídle Lipovice a Konopiště se navrhuje výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby. Nová kanalizace je navrhována v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům a bude ukládána do komunikací nebo podél nich, v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích.

Odkanalizování sídla Lipovice bude provedeno odvedením odpadních vod do ČOV Dub, odkanalizování sídla Konopiště bude provedeno odvedením odpadních vod do ČOV Újezdec.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Navrhované řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Některé stávající trafostanice (*dále jen „TS“*) mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření E-ON. Doplněná výstavba bude převážně pokryta z trafostanic T1 a T2. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Upřednostňuje se typ TS do 630 kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Správní území Lipovice není plynofikováno a s plynifikací sídel se neuvažuje.

Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulárního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele.

ÚP nevymezuje nové samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadu. Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování, dále se připouští plochy pro tříděný odpad včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP nevymezuje nové plochy občanského vybavení. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP Lipovice nevymezuje nové plochy veřejných prostranství. Koncepte veřejných prostranství v sídlech zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostory tvořené vodními plochami, veřejnou zelení a komunikacemi.

CIVILNÍ OCHRANA

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavitelného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit.

Z přírodních hodnot v území obce Lipovice jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, rozsáhlé lesy, soustavy rybníků a krajinný ráz. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleni v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace;
- posilovat podíl stromové zeleně v jednotlivých sídlech, zejména v uličních prostorech;
- minimalizovat úpravy porostních okrajů;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;
- respektovat charakter přírodních horizontů.

Návrh opatření:

- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích v návaznosti na zastavěné území, zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinnotvorné působení a bránit jejich snížení;
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení;
- realizovat územní systém ekologické stability;
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny.
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.

V nezastavěném území je umožněno:

- v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření dle stanovených podmínek viz údaje v kapitole f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah nezastavitelného území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Lipovice lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské - řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinnotvorných funkcí vodních toků a vodních ploch.

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

Plochy lesní - jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;

- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Plochy zemědělské - územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích (např. zatravněním atd.);

Plochy smíšené nezastavěného území - vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití viz kapitola f).

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Cílem územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je ochrana přírodních společenstev před intenzivní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulacemi) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace. Územní systém ekologické stability v řešeném území byl do ÚP Lipovice převzat z ÚAP ORP Prachatice (EKOSERVIS - Ing. Václav Škopek).

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcese, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny - keře a stromy;
- na plochách navržených biokoridorů zabezpečit do doby výsadby dřevin takové hospodaření, které nebude snižovat úroveň ekologické stability stávajícího porostu, tzn., že na těchto plochách nelze povolit realizaci trvalých staveb, trvalé travní porosty měnit na ornou půdu, odstraňovat vzrostlou zeleň (mimo výchovných probírek nebo odstraňování nepůvodních druhů) apod.;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec - především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKA PRVKŮ ÚSES			
Číslo prvku	Typ	Funkčnost	Název
LBK 7	lokální biokoridor	funkční	U lesa
LBC 8	lokální biocentrum	funkční	Lůh
LBK 9	lokální biokoridor	funkční	U cesty
LBC 10	lokální biocentrum	funkční	U Konopiště
LBK 11	lokální biokoridor	nefunkční	V káranicích
LBK 12	lokální biokoridor	částečně nefunkční	V pádech
LBK 13	lokální biocentrum	částečně nefunkční	Pod luhem
LBK 14	lokální biokoridor	částečně nefunkční	Konopiště

LBC 15	lokální biocentrum	nefunkční	Žebrákovský rybník
LBK 16	lokální biokoridor	částečně nefunkční	Lipovický potok
LBK 17	lokální biokoridor	funkční	V čarouších

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

V ÚP je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Jedná se především o postupné zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou při splnění zákonných podmínek.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších a cykloturistických komunikací, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, při splnění legislativních požadavků na úseku ochrany a přírody. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODŇMI

Záplavové území

Řešeným územím neprochází žádný vodní tok, na kterém by byla stanovena hranice záplavového území.

Protipovodňové opatření

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Protierozní opatření

V ÚP není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

ÚP Lipovice nevymezuje novou plochu pro rekreaci. Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán nevymezuje plochy pro dobývání nerostů. V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Lipovice do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

Celková zastavěnost plochy

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům v rámci, kterých mohou být vymežovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu nebo dostavbu;
- v případě, že stávající stavba bude zcela odstraněna, bude případná nová stavba na tomtéž pozemku posuzována podle regulativů pro stávající stav;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k vymežovaným stavebním pozemkům;
- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.

Výšková hladina zástavby

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro plochy bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

Střecha - typ

- podmínky pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;
- nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech;
- (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;

Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

<u>Doplňková stavba</u>
– stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.
<u>Stavební pozemek</u>
– pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním plánem nebo územní studií.
<u>Lehký přístřešek</u>
– jednoprostorová stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy, která svým vzhledem, umístěním a provozem nenaruší krajinný ráz, životní a obytné prostředí. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt o velikosti do 25 m ² . Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.
<u>Seník</u>
– nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m ² , sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška od terénu po hřeben střechy 8 m.
<u>Drobné stavby</u>
– pozemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m ² a výška 4,5 m.
<u>Odpočívky</u>
– lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.
<u>Výrobní služby</u>
- služby výrobní povahy (výkony určené pro trh) - provozovny, ve kterých je vytvářen nebo opracován nový výrobek, který nemá charakter průmyslové výroby (např. zakázkové krejčovství, broušení skla, opravy obuvi, apod.).
<u>Drobná řemeslná a výrobní zařízení</u>
- je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).
<u>Menší vodní plochy</u>
- vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.

Plochy bydlení	B
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství a chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), zařízení pro denní rekreaci (hřiště max. 200 m ²). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
Každý záměr v ploše B1 bude před vydáním příslušného správního rozhodnutí projednán s orgánem památkové péče.	

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Nepřípustné využití

Ostatní funkce neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 800 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).

Plochy občanského vybavení

OV

Hlavní využití

Občanské vybavení.

Přípustné využití

Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, zdravotnická střediska, zařízení pro tělovýchovu a sport apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování (např. penziony, turistické ubytovny, kempy, apod.). Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, veřejná prostranství. Na těchto plochách je umožněno budování protipovodňových opatření.

Podmíněně přípustné využití

Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. Ostatní podnikání, pokud nevyžaduje vyhlášení OP a negativně neovlivňuje své okolí.

Na plochách, které jsou soustředěny podél a v blízkosti silnice III. tříd a jsou zatíženy hlukem, je možné občanské vybavení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Nepřípustné využití

Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, např. kapacitní a produkční chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby

využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 45 %
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 500 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 45 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11 m).
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).

Plochy výroby a skladování		VS
Hlavní využití		
Výroba a skladování včetně zemědělských staveb.		
Přípustné využití		
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba a služby, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, veřejná zeleň, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny (zejména na střechách objektů).		
Podmíněně přípustné využití		
Provozní byty pro bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení, v případě výroby nepřesáhnou tyto prostory 25% plochy budov určených pro výrobu. Dále je možné umisťovat stavby pro příležitostné ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.		
Podmíněně přípustné je umístění fotovoltaických systémů pro zásobování elektrickou energií a netradičních zdrojů vytápění za splnění podmínky osazení na střechách budov, a že se nebudou zásadně negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech.		
Nepřípustné využití		
Nepřípustné jsou samostatné stavby pro bydlení a stavby pro rekreaci a sport, výstavba mobilních domů a mobilních chatek. Aktivita, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásu hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 75%	
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 1000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m²; pro doplňkové stavby	

	omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11 m).

Plochy technické infrastruktury	TI
Hlavní využití	
Technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje) související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu drobnějšího charakteru, skladové prostory, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto způsobem využití, dopravní infrastruktura, ochranná a izolační zeleň.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace. Dále jsou nepřípustné veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).	

Plochy veřejných prostranství	VP
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat chodníky, stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, menší vodní plochy, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), hřiště (max. 200 m ²), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
Drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.	
Nepřípustné využití	
Jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť), trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chat, stavby pro výrobu a skladování, a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.	

Plochy dopravní infrastruktury	DI
Hlavní využití	
Zabezpečení potřeb všech druhů dopravy.	
Přípustné využití	
Silnice, místní a účelové komunikace, hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků. Různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná,...), odvodnění, dopravní zařízení, mosty, násypy, zářezy, opěrné zdi apod., technická infrastruktura (např.	

plochy pro vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje a radiokomunikace, apod.)
Nepřípustné využití
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.

Plochy vodní a vodohospodářské	V
Hlavní využití	
Vodní toky a plochy.	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu, realizace ÚSES, doprovodná zeleň, břehové porosty. Je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, dopravní a technickou infrastrukturu, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule, zřizovat pro rekreační vodní plochy mola a jiná sportovní zařízení.	
Podmíněně přípustné využití	
Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <u>Na těchto plochách nelze umisťovat</u> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:	
- stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství; - stavby pro lesnictví; - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.	

Plochy lesní	L
Hlavní využití	
Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.	
Přípustné využití	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, revitalizace toků, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů. Je možno zřizovat účelové komunikace, naučné stezky, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky, odpočívky, informační tabule. Dále nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost a ochranu přírody (např. krmelce, posedy a oplocenky, obory apod.). Na lesních plochách mohou být obnovovány a rekonstruovány drobné objekty sakrální architektury.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <u>Na těchto plochách nelze umisťovat</u> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:	

- umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;
- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, obory, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy);
- lesní cesty nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich prostupnost na navazující zemědělské a lesní pozemky;
- realizovat těžbu nerostů;
- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty).

Plochy zemědělské	Z
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, ovocné sady, ornou půdu a plochy lesní), realizace prvků ÚSES. Dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku, stávající skládky stavebního materiálu. Dále nezbytné stavby a zařízení pro lesnictví, myslivost a ochranu přírody (např. krmelce, posedy a oplocenky pastvin, obory apod.). Zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury, účelové a místní komunikace, hipostezky, stezky a trasy pro pěší i cyklisty a rozšiřovat doplňková zařízení v jejich okolí (např. odpočívadla, informační tabule, atd.), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. a III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů. Zřizování vodních nádrží a toků, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.	
Podmíněně přípustné využití	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umísťování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m². Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF. Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav. Realizace komunitního kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb. <u>Na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> - stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo přípustných a podmíněně přípustných); - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců, oplocení obor); - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty); - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.	

Plochy smíšené nezastavěného území	SN
Hlavní využití	
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (např. krmelce, posedy, oplocenky, obory, sklady krmiva u rybníků), rovněž možné zřizování vodních ploch a zalesnění, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, dopravní a technickou infrastrukturu, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace komunitního kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek. Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umísťování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m². Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a zejména s ohledem na třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany ZPF.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <u>Na těchto plochách nelze umísťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo přípustných a podmíněně přípustných); - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců, oplocení obor); - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty); - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.	

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.

Prvky ÚSES
(jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných ÚSES.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné liniové stavby technické a dopravní infrastruktury (např. silnice, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. a III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů

a nezbytné stavby pro lesní (např. krmelce) a vodní hospodářství, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přivalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér.

Nepřípustné využití

Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost ÚSES, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno provést před zahájením výstavby úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnice III. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely, pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1 : 2,5).

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Je nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality. Dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na současnou

mechanizaci využívanou v lesním hospodaření. Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP vymezuje plochu B1, kde jsou stanoveny limity pro zpracování územní studie. Ta má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory (koridory kanalizace) jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost ploch a koridorů navržené územním plánem je ukončena vydáním změny územního plánu v takovém rozsahu, jak ji změna řešila, popřípadě vydáním nového ÚP. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému půdnímu fondu.

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,

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Technická infrastruktura - odkanalizování

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
K-1	Návrh koridoru pro přívod kanalizace do ČOV Dub	Lipovice
K-2	Návrh koridoru pro přívod kanalizace do ČOV Újezdec	Lipovice

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Založení prvků ÚSES

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
LBK 11	Lokální biokoridor nefunkční (V káranicích)	Lipovice
LBK 12	Lokální biokoridor částečně nefunkční (V pádech)	Lipovice
LBK 13	Lokální biokoridor částečně nefunkční (Pod luhem)	Lipovice
LBK 14	Lokální biokoridor částečně nefunkční (Konopiště)	Lipovice
LBC 15	Lokální biocentrum nefunkční (Žebrákovský potok)	Lipovice
LBK 16	Lokální biokoridor částečně nefunkční (Lipovický potok)	Lipovice

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

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

V ÚP Lipovice nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

ÚP Lipovice vymezuje plochu, u které je nutné prověření změn jejího využití územní studií. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod.

Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokalita bude prověřena územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

1.ÚS = plocha B1 (plochy bydlení) - v jihozápadní části sídla Lipovice.

Před vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti územní studie projednána s orgánem státní památkové péče.

U této navržené plochy bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do 4 let od nabytí právní moci této územně plánovací dokumentace.

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

1. Dokumentace ÚP Lipovice obsahuje v originálním vyhotovení - strany 5 až 24 tohoto opatření obecné povahy.
2. Grafická část ÚP Lipovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Návrh Územního plánu Lipovice byl pořízen v souladu s 50 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě zadání, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Lipovice č. 07-02/2016 ze dne 18. 2. 2016.

Projektantem územního plánu je Projektový ateliér AD s.r.o., České Budějovice, Ing. arch. Jaroslav Daněk, pořizovatelem je na základě žádosti obce Lipovice Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje.

Návrh územního plánu byl projednán na společném jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a dotčenou obcí podle § 50 stavebního zákona. Toto jednání bylo svoláno opatřením pořizovatele čj. MUPt 39452/2016 ze dne 7.12.2016 a konalo se dne 10. 1. 2017 na Obecním úřadu Lipovice. V uvedeném opatření byla uvedena lhůta pro uplatňování stanovisek a připomínek a místo a lhůta, kde je možné do dokumentace návrhu územního plánu nahlížet. Současně byl návrh územního plánu včetně informace o stanovené lhůtě pro uplatňování připomínek doručen veřejnou vyhláškou (na úřední desce obce Lipovice vyvěšeno dne 8. 12. 2016, sejmuto 25. 1. 2017 - platí i pro elektronické zveřejnění, na úřední desce MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 8. 12. 2016, sejmuto dne 23. 1. 2017 - platí i pro elektronické zveřejnění). Návrh územního plánu byl upraven dle výsledku společného projednání a dne 4. 10. 2017 předán krajskému úřadu včetně stanovisek a připomínek uplatněných k návrhu územního plánu dotčenými orgány a dalšími účastníky projednávání pro vydání stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Stanovisko o posouzení bylo vydáno pod čj. KUJCK 130413/2017 dne 6.11.2017 a neobsahovalo žádné upozornění na nedostatky z hlediska koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Řízení o územním plánu bylo zahájeno opatřením pořizovatele čj. MUPt:/2017 ze dne2017, kterým bylo svoláno veřejné projednání (na úřední desce obce Lipovice vyvěšeno dne2017, sejmuto dne2017, elektronicky vyvěšeno2017, sejmuto2017, na úřední desce MěÚ Prachatice vyvěšeno dne2017, sejmuto dne2017, elektronicky vyvěšeno2017, sejmuto2017). Veřejné projednání se konalo dne2017 na Obecním úřadu Lipovice. V uvedeném opatření byla oznámena lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek a dále bylo oznámeno místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu, které projednal s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem. Na základě jejich stanovisek byl návrh územního plánu upraven a předložen zastupitelstvu obce k vydání.

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

Všechny požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů. Obec Lipovice se nachází v okrese Prachatice v Jihočeském kraji. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Prachatice. Obec se rozkládá cca 3,5 km severovýchodně od Vlachova Březí a 10 km severně od okresního města Prachatice. Obec leží v nadmořské výšce 568 metrů nad mořem. Na dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska širších vztahů nebude mít ÚP Lipovice žádný negativní dopad z důvodu malého zatížení. Dostupnost řešeného území je především individuální nebo linkovou autobusovou dopravou. Územím prochází silnice III. třídy z Vlachova Březí do Dubu. Dále území protíná několik cyklotras. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy uvnitř správního území obce v přímém sousedství zastavěného území a nezasahují do správních území okolních obcí. Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability a koridory v oblasti odkanalizování K-1 a K-2.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR dne 15. dubna 2015 (*dále jen APÚR*) nevyplývají pro řešené území Územním plánem Lipovice žádné specifické požadavky.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

bod (14) APÚR

- ÚP Lipovice vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou vymezeny plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a stanovuje pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Ochrana přírodních hodnot je zaměřena především na ochranu území přírodních památek. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn návrhem vymezení ÚSES.

bod (14a) APÚR

- Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru.

bod (15) APÚR

- V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudržnost obyvatel. ÚP Lipovice vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří.

bod (16) APÚR

- ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

bod (16a) APÚR

- ÚP Lipovice vychází z principu integrovaného rozvoje území a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

bod (17) APÚR

- ÚP nevytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti. Nadále se uvažuje s dojížděním za prací do okolních obcí.

bod (18) APÚR

- ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi. V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou vytvořeny podmínky především pro rozvoj obytné funkce, v níž je funkce bydlení spojena s občanským vybavením, rekreací, hospodařením na přilehlých pozemcích, provozováním výrobních služeb nebo chovem domácích zvířat, a další drobnou převážně zemědělskou a lehkou výrobní činností.

bod (19) APÚR

- ÚP Lipovice nevymezuje plochy přestavby.

bod (20) APÚR

- Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů. Územní plán Lipovice doplňuje a zpřesňuje prvky ÚSES. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou v nezastavitelném území vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské a smíšené nezastavěného území. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke snížení biologické rozmanitosti a funkčnosti ekosystémů s ohledem na trvale udržitelné žití.

bod (20a) APÚR

- ÚP Lipovice zajišťuje migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy a člověka.

bod (21) APÚR

- Pro zachování propustnosti krajiny ÚP vymezuje veřejně přístupné plochy (plochy veřejných prostranství) typické pro charakter krajiny v bezprostřední blízkosti zastavěného území či zastavitelných ploch pro propojení s okolní krajinou.

bod (22) APÚR

- Stávající cykloturistické a pěší komunikace na území obce jsou ÚP respektovány.

bod (23) APÚR

- V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupena silnicí III. třídy, dopravní dostupnost území je vyhovující. S ohledem na malý rozsah nové zástavby v řešeném území se nepředpokládá vliv na zatížení z hlediska veřejné dopravy.

bod (24) APÚR

- Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

bod (24a) APÚR

- Ve správním území obce Lipovice nedochází k dlouhodobému překračování mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Nové plochy výstavby jsou v blízkosti silnic vyšších tříd navrhovány v omezené míře. Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržáním hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

bod (25) APÚR

- Řešeným územím protéká Lipovický potok, který nemá pro území obce Lipovice vyhlášeno záplavové území. Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním a využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

bod (26) APÚR

- ÚP Lipovice nevymezuje zastavitelné plochy do záplavového území.

bod (27) APÚR

- ÚP Lipovice umožňuje umísťovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně

zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury a to především z důvodů jejího možného hospodárního a účelného využití při dalším rozvoji obce.

bod (28) APÚR

- Územní plán zohledňuje nároky na další vývoj obce vzhledem k prostorovým možnostem rozvoje území a současně respektuje podmínky ochrany území.

bod (29) APÚR

- Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena linkovou autobusovou dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

bod (30) APÚR

- Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, zejména čištění odpadních vod tak, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života. Koncepce likvidace odpadních vod je vedena snahou přivést co největší množství odpadních vod na ČOV.

bod (31) APÚR

- Stávající situace je považována za stabilizovanou a rozšiřování stávající výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá.

bod (32) APÚR

- Bytový fond ve znevýhodněných městských částech se v obci nenachází. Územní plán vymezuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Návrhové plochy jsou směřovány především do okrajových částí s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu.

VYHODNOCENÍ S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
--

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývají pro řešené území Územním plánem Lipovice tyto priority:

- **priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR**

Územní plán Lipovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Lipovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Stávající výrobní areály jsou stabilizovány, rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch bydlení.

Územní plán Lipovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživším návrhem zastavitelných ploch stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území, zejména na venkovský ráz sídel a jejich pohledově významná panoramata v krajině. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- **vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. e) AZÚR**

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí řešeného území jsou převzaty z územně analytických podkladů a územním plánem plně respektovány. Řešením územního plánu jsou posílena krajinná opatření vymezením přírodních hodnot a stanovením podmínek jejich ochrany. Návrhové plochy jsou situovány mimo lesní plochy a mimo I. ochranu ZPF, zároveň jsou vymezeny v návaznosti na již urbanizované území. ÚP respektuje vodo hospodářské zájmy, krajinnými opatřeními chrání plochy a zabezpečuje ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody.

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu, a současně vytváří podmínky pro obnovu nemovitých kulturních památek v území.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

- **vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR JČK. Správní území obce Lipovice je zařazeno do typu krajiny lesoplní. Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu. Rozsah zastavitelných ploch je stanoven na ekologickou únosnost krajiny.

- **požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - viz kap. h) AZÚR**

Územní plán Lipovice upřesňuje vymezení prvků ÚSES, a to podle konkrétních podmínek daného území a v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území. Je zajištěna návaznost prvků ÚSES překračující hranice řešeného území do sousedních území obcí.

ÚP Lipovice je koordinován s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovací dokumentace okolních obcí. Stanovením podmínek pro prostupnost krajiny je v ÚP zachována prostupnost krajiny jak pro jeho obyvatele, tak pro migrující živočichy.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Lipovice je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje plochy bydlení) a pro udržitelný rozvoj území. Zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES), pro hospodářský rozvoj (např. rozvoj občanského vybavení v rámci ploch bydlení) a pro soudržnost společenství obyvatel. Zároveň navržené řešení ÚP Lipovice uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP Lipovice koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení ÚP Lipovice reaguje na stanoviska dotčených orgánů, která hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží v několika lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze v přeneseném slova smyslu považovat za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, je pro obec přínosem.

ÚP Lipovice je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Dále ÚP Lipovice navrhuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu určeny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Zároveň je u některých ploch určených k zastavění obytnou zástavbou stanovena povinnost pořízení územní studie, která podrobněji rozčlení jednotlivé plochy a navrhne mj. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Stanovení podmínek pro využití ploch uvedené v ÚP Lipovice, popř. stanovené v následných územních studiích, by měly zajistit co nejmenší narušení uceleného vnímání zástavby a docílit zachování urbanistických hodnot tohoto

území.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu - návrh řešení respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny. Územní plán rovněž stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP Lipovice je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona. ÚP stanovuje celkovou koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Dále svým řešením jsou dány podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovuje podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhuje nové zastavitelné plochy v dosahu technické i dopravní infrastruktury).

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem a navazujícími vyhláškami.

ÚP Lipovice byl zpracován a projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53) a s §§ 171 až 174 správního řádu.

Obsah dokumentace je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, správního řádu a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- 1) Státní pozemkový úřad, pobočka Prachatice – na předmětném území byly zahájeny komplexní pozemkové úpravy.

Vyhodnocení: Výsledky zpracování komplexních pozemkových úprav budou průběžně zohledňovány v návrhu územního plánu.

- 2) Městský úřad Prachatice, odbor komunálních služeb a dopravy – z hlediska silničního správního úřadu bez připomínek.
- 3) Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha – z hlediska využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin bez připomínek.
- 4) Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, České Budějovice – z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství bez připomínek.
- 5) Ministerstvo obrany ČR – vydán souhlas předloženým návrhem územního plánu.
- 6) Hasičský záchranný sbor JČ kraje, územní odbor Prachatice – vydáno souhlasné stanovisko s podmínkou, že bude pro navrhované území zajištěn dostatek požární vody, obec v samostatné působnosti na úseku požární ochrany zabezpečuje zdroje vody pro hašení požárů a jejich trvalou použitelnost a stanoví další zdroje vody pro hašení požárů a podmínky pro zajištění jejich trvalé použitelnosti dle § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Nově navrhované lokality lze realizovat za podmínky zajištění dostatku požární vody v souladu s ČSN 73 0873.

Vyhodnocení: Požadavek zajištění dostatku požární vodou je respektován a v tomto smyslu byl návrh územního plánu upraven. Jako hlavní zdroj vody k hašení požáru je v souladu s Nařízením Jihočeského kraje č.2/2015 ze dne 5.2.2015, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení zdrojů vody k hašení požárů, stanoven rybník u Žabrkova. Pro nově navrhované lokality k zastavění je územním plánem stanovena podmínky zajištění dostatku požární vody v souladu s příslušnými normovými hodnotami. V územním plánu je dále zohledněn požární řád obce vydaný Obecně závaznou vyhláškou obce Lipovice č.2/2017, který stanovuje další zdroje vody pro hašení požárů.

- 7) Městský úřad Prachatice, odbor životního prostředí
 - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek, s návrhem územního plánu vysloven souhlas,
 - z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se souhlasí bez připomínek,

- z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek, upozornění, že z hlediska lesního zákona je nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné zajistit dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích.

Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno a uvedené upozornění bylo zapracováno do návrhu územního plánu.

- z hlediska zákona č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek.
- 8) Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví – z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu vysloven s návrhem územního plánu nesouhlas z důvodu nerespektování obecných zásad ochrany ZPF podle § 4 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, a dále, že předložený návrh územního plánu neobsahuje zdůvodnění takového řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější (§ 5 zákona). Předložená dokumentace neobsahuje kvalifikované odůvodnění potřebnosti záboru zemědělské půdy pro další plochy funkčním využitím pro bydlení a rekreaci, požadavek na vymezení cca 3,8 ha zemědělské půdy musí být vyhodnocen ve vazbě na pozemky nacházející se v zastavěném území obce, které lze využít pro výše uvedené využití území.

V ust. § 4 zákona je hlavní zásadou skutečnost, že k odnětí zemědělského půdního fondu může dojít pouze v nezbytných případech. Nezbytnost lze posoudit právě jen z hlediska celkově navrhovaných ploch do ploch zastavitelných.

Předložená dokumentace návrhu ÚP dále neobsahuje prokázání převažujícího jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany ZPF na pozemcích náležejících do I. a II. třídy ochrany. Toto se týká především lokalit B1, B4, B5 a R6. U lokality R6 dále upozorňujeme, na skutečnost, že je v rozporu s požadavky § 4 zákona, lokalita je navrhována ve volné zemědělské krajině bez kontaktu se stávajícím sídlem.

Z uvedených důvodů nesouhlasí Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu s předloženým návrhem územního plánu Lipovice. Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu žádá zpracovatele ÚP o vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení v návrhu ÚP Lipovice na zemědělský půdní fond v souladu s přílohou č. 3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (se zaměřením na ust. 2. 6. – zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF) a odůvodnění oprávněnosti požadavku navrhovaných zastavitelných ploch na II. třídě ochrany ZPF a prokázání převahy jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany ZPF, žádáme vypracovat pro každou konkrétní lokalitu (či skupinu lokalit souvisejících) zvlášť.

Vyhodnocení: V rámci dohodovacího řízení o způsobu vypořádání tohoto stanoviska došlo k nalezení varianty, která je z hlediska ochrany ZPF akceptovatelná. Zastavitelné plochy bydlení B1 a B4 budou zmenšeny a plocha rekreace R6 nebude dále sledována z důvodu nesplnění zákonné podmínky § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., a ustanovení Čl. IV metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96, ze dne 1.10.1996, tj. z důvodu neprokázání veřejného zájmu převažujícího nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Ostatní zastavitelné plochy jsou beze změn.

- 9) Krajská hygienická stanice JČ kraje – vydán souhlas předloženým návrhem územního plánu.
- 10) Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví – z hlediska ochrany přírody a krajiny z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- nemůže mít územní plán dle § 45i zákona samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí,
 - z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny bez připomínek.
- 11) Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a reg.rozvoje – z hlediska památkové péče uplatněny následující požadavky:
- ze zastavěného území vyjmout pozemky KN č.34/7 a 34/8 k.ú. Lipovice – jedná se o pohledově exponované území před nemovitou kulturní památkou tvrze, které by z důvodu

zachování kompozičních vztahů (zachování pohledových vazeb na architektonickou dominantu) mělo zůstat nezastavitelné.

Vyhodnocení: Požadavku se vyhovuje a návrh územního plánu bude v tomto smyslu upraven. Uvedené pozemky současně nesplňují kritéria pro zahrnutí do zastavěného území stanovené stavebním zákonem.

- do textu doplnit popis, resp. charakteristiku plošně vymezených hodnot H1 a H2, u hodnoty H2 doplnit text z průzkumů a rozborů: "Hodnotu doplňuje výrazná kompoziční osa – průhled z návsi směrem na tvrz." Tento průhled se požaduje zachovat.

Vyhodnocení: Požadavku se vyhovuje a návrh územního plánu bude v tomto smyslu doplněn.

- nesouhlas s níže uvedeným limitováním staveb v okolí nevhodně vysokých vícepodlažních budov jejich výškou a požadavek na úpravu textu tak, aby limitem výšky zástavby byla zástavba původní:

„c) urbanistická koncepce vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Odstavec Stanovení podmínek pro využití zastavitelných ploch

Navržené objekty budou respektovat výšku okolní zástavby, tj. v místech s vícepodlažní zástavbou bude výška limitována výškou okolních domů do vzdálenosti cca 150 m. Umístění a charakter budoucí výstavby budou pohledově souviset s okolní výškovou hladinou, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby."

Vyhodnocení: Požadavku se vyhovuje a návrh územního plánu bude v tomto smyslu doplněn.

- požadavek na doplnění věty „Umístění fotovoltaického zařízení v plochách bydlení, rekreace a občanského vybavení je možné jen na střechách sloužících pro potřeby nemovitosti" slovy: „a pokud se nebudou negativně uplatňovat v dálkových pohledech a průhledech".

Vyhodnocení: Požadavku se vyhovuje a návrh územního plánu bude v tomto smyslu doplněn.

- nesouhlas s rozsahem navržené zastavitelné plochy bydlení B1 v Lipovicích a požadavek na její zmenšení tak, aby nedošlo k narušení vizuálního prostředí nemovité kulturní památky tvrze a dálkových pohledů na tvrz, zejména z příjezdových komunikací do vsi.

Vyhodnocení: V rámci následného dohodovacího řízení bylo dohodnuto, že lokalita bude zmenšena na jižním a západním okraji. Ochrana vizuálního prostředí tvrze bude zajištěna tím, že rozhodování o změnách v území bude podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie v podrobnějším měřítku stanoví podmínky plošného a prostorového uspořádání území a před vložением dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti bude projednána s orgánem státní památkové péče. Současně bude v textové části územního plánu doplněna podmínka, že každý záměr umísťovaný v území bude před vydáním příslušného správního rozhodnutí projednán s orgánem památkové péče.

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (čj. KUJCK/19529/2016/OZZL/2 ze dne 03. 02. 2016), který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

ÚP Lipovice je v souladu se schváleným zadáním, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Lipovice. ÚP je zpracován podle osnovy stanovené pořizovatelem dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Řešení ÚP Lipovice a jeho správního území vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont pro další dlouhodobější rozvoj obce. V zadání nebylo požadováno variantní řešení návrhu územního plánu.

Vybrané úkoly, dané jednotlivými kapitolami zadání, které vyžadují komentář vyhodnocení splnění zadání, byly vyřešeny (upřesněny) takto:

V ÚP byly posouzeny záměry na změny využití území vyplývající z uplatněných požadavků občanů.

ÚP vyhodnotil požadavky občanů oproti průzkumům a rozborům takto:

Plochy SO1 (B3) a B5 (B2) se nemění od rozsahu vymezenosti v průzkumech a rozborech.

Plocha B2 byla vypuštěna z důvodu již velkého záboru zemědělské půdy na II. třídě v sídle Konopiště a záměr nenavazoval na zastavěné území. S vymezením této plochy nesouhlasil orgán ochrany ZPF i přes provedenou aktualizaci BPEJ (nově V. třída ochrany). Důvodem je zejména neprokázání nezbytnosti jejího vymezení s ohledem na budoucí potřeby obce a dále její lokalizace uprostřed bloku zemědělské plochy. Z hlediska ochrany ZPF tak nejde o návrh nejvýhodnější.

Plocha B3 (B4) byla zmenšena z důvodu již velkého záboru zemědělské půdy na II. třídě v sídle Konopiště.

Plocha B4 (B5) byla zvětšena z důvodu, že se již nachází stávající objekt na pozemku 560/15 a z důvodu zamezení vzniku proluky byl do návrhu zapracovaný pozemek parc. č. 560/24.

Do grafické a textové části návrhu ÚP Lipovice je použito odlišné číselné kódování ploch změn, než je uvedeno v průzkumech a rozborech, tudíž i v zadání ÚP Lipovice, z důvodu snazší přehlednosti v grafické části. Nové číslování je uvedeno v závorkách.

Pozemek KN 121/5 byl zahrnut do stávajících ploch z důvodu, že se již jedná o zastavěné území.

Pozemky KN 351/22 a 372/2 byly zahrnuty do zastavitelné plochy pro bydlení (B1) z důvodu rozvoje sídla Lipovice (jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v sídle Lipovice).

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

PŘIJATÉ ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Proto ÚP Lipovice umožňuje především rozvoj bydlení. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je obec Lipovice, která sestává z těchto částí:

- sídlo Lipovice
- sídlo Konopiště
- místní část Žabrákov
- areál KVINT

Obec Lipovice sousedí s následujícími katastrálními území:

- k. ú. Budkov u Husince - Budkov
- k. ú. Vlachovo Březí, k. ú. Chocholatá Lhota - Vlachovo Březí
- k. ú. Újezdec u Tvrzic - Újezdec
- k. ú. Tvrzice - Tvrzice
- k. ú. Dub u Prachatic - Dub

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 10. 2016 dle § 58 stavebního zákona.

ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a další, např. vodní plochy apod. Prvky ÚSES tvoří kostru ekologické stability krajiny. Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území. Charakteristickým znakem řešeného území je značný rozsah a počet prvků, chráněných podle zákona o ochraně památek i o ochraně přírody. Svým rozsahem pokrývají téměř celé řešené území. Uvedené cenné plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní

Architektonické a urbanistické hodnoty řešeného území obce Lipovice jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny. Nej kvalitnějším a nej hodnotnějším urbanistickým celkem mimořádné hodnoty je elipsovitá návěs (oválnice) v sídle Lipovice (H2) a struktura jejího založení po celém jejím obvodu (H1). Západní část uzavírá dominanta tvrze orientovaná směrem do návsi. Uprostřed návsi se nachází kaple a dva návěsní rybníky. Hodnotu doplňuje výrazná kompoziční osa - průhled z návsi směrem na tvrz. Tato území se vyznačují typickou venkovskou zástavbou (převážně obdélníkový půdorys, delší přesahy střech, použití přírodních materiálů). Na ně většinou navazuje zástavba původních hospodářských objektů.

Urbanistické hodnoty navržené k vymezení jsou v grafické části ÚPD označeny jako H3 a H4. Urbanistická hodnota H3 se nachází v Konopišti. Jedná se o venkovskou usedlost č.p. 5. Objekt je situován v severozápadní části sídla Konopiště. Původní zástavba lidové architektury, typická pro celé území, má jednoduchý křídlový štít. Objekt dotváří charakter venkova.



Urbanistická hodnota H4 je kaplička se zvonící. Významná drobná architektura se nachází ve středu sídla Konopiště.



Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za kulturní hodnoty památkově chráněné objekty, archeologické lokality a urbanisticky hodnotnou část.

Nemovité kulturní památky

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území, které jsou územním plánem zachovány a respektovány.

Archeologické lokality

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Ve správním území obce Lipovice se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v části vstupní limity využití území.

Nejohodnotnější zástavba

Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejohodnotnější území původní zástavby obce dané především charakterem zástavby historických intravilánů a památkově chráněných objektů. Nejohodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

Méně hodnotná zástavba

Jedná se o novodobější objekty směrem k okrajům zastavěného území obce.

Nejméně hodnotná zástavba

Obecně se jedná o plochy výroby, skladování a technické vybavenosti.

Pro hodnotná území je specifikována speciální ochrana - viz kapitole b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot v návrhové textové části ÚP.

Hodnoty přírodní

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy apod.). Ochrana lesů, vodních ploch a toků je již zajištěna (VKP ze zákona). Dále je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES a formou stanovení podmínek příslušných způsobů využití ploch.

Stávající přírodní hodnoty je třeba chránit a citlivě rozvíjet. Krajinu v okolí obce Lipovice je možné označit za antropogenní a místy je harmonická. Umožňují se dřevinné výsadby okolo polních cest.

Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, protierozních opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními

a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

Hodnoty civilizační

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura obce. Jde o napojení obce na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje. ÚP Lipovice vymezuje nové plochy pro bydlení a tím dává předpoklad k zamezení úbytku trvale bydlících obyvatel a k dalšímu rozvoji obce a vytváří dostatečné předpoklady pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot území. Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území, která je zde zastoupena silnicí III. třídy a sítí místních komunikací.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Způsob využití území je členěno na zastavěné a zastavitelné a dále na nezastavitelné. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, jsou přiřazeny charakteristiky a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jež jsou stanoveny jako závazné.

V návrhové části jsou podrobně zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

V zastavěném a zastavitelném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

CELKOVÁ ZASTAVĚNOST PLOCHY

V ÚP je definována celková zastavěnost pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývajících ploch pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP regulováno i maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

VELIKOST STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova.

V ÚP jsou regulovány velikosti stavebních pozemků. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V sídlech se nacházejí přízemní i vícepodlažní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu - přízemní budovy s možností obytného podkroví.

STŘECHA - TYP

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k regulaci tvaru střech. Navrhovaný tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové. Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...).

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH A PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

Řešení ÚP Lipovice vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch zejména pro bydlení jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. ÚP Lipovice umožňuje rozvoj bydlení za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

B1 - navržená plocha bydlení navazující na zastavěné území Lipovice.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce a je zcela logickým pokračováním stávající zástavby s překrásným výhledem. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde veškeré dostupné inženýrské sítě. Na tuto lokalitu je možný příjezd jak sjezdem ze silnice III. třídy, tak i z druhé strany místní komunikací. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v sídle Lipovice. Lokalita má velkou budoucí realizaci zastavění a to z důvodu, že se jedná převážně o obecní pozemky. V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení ve velmi atraktivním prostředí. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

B2 - navržená plocha bydlení navazující na zastavěné území Žabakov. Plocha je navržena tak, aby doplňovala stávající hranici zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

B4, B5 - navržené plochy bydlení navazují na zastavěné území sídla Konopiště. Jsou navrženy tak, aby doplňovaly stávající hranici zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

B3 - navržená plocha bydlení navazující na zastavěné území Žabrákov. Plocha je navržena tak, aby doplňovala stávající hranici zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešeným územím prochází silnice III/1448 spojující obec Lipovice se silnicí II/144 na západní straně a obcí Dub na severovýchodě. Tato silnice tvoří páteřní osu dopravního systému. Do řešeného území vstupuje v západní části, pokračuje přes Žabrákov do Lipovic a dále do sousední obce Dub. Kromě nedostatečné šířky nejsou na trase závažnější dopravní závady. Těsně za západním cípem správního území obce vede silnice II/144 (Husinec - Vlachovo Březí - Volyně) a za jižní hranicí vede silnice III/1449 (Vlachovo Březí - Chocholatá Lhota - silnice 14418). Do řešeného území zasahují pouze ochranná pásma těchto silnic. Silnice III. třídy je doplněna sítí místních a účelových komunikací využívaných jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku. Trasy a charakter místních a účelových komunikací jsou zřejmé z grafické části. Jejich šířkové parametry jsou většinou nevyhovující, v zastavěném území bez chodníků. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy. V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranství. Hromadná doprava osob je zajištěna autobusy. V současné době představuje autobusová doprava relativně dobré možnosti dopravního spojení jednotlivých sídel. Obtížnější je situace ve dnech pracovního volna a pracovního klidu.

Zatížení území hlukem

U lokalit, které zasahují do OP silnice III. třídy, je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice.

Cykloturistické trasy

1075: Vimperk - Vlachovo Březí - Lipovice - Bavorov - Vodňany

Současný systém cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. Rovinatý charakter území představují vcelku ideální podmínky pro větší uplatnění cyklistické dopravy při uspokojování běžných denních přepravních potřeb obyvatel obce.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodohospodářské řešení

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Severní část řešeného území patří do povodí Černého potoka a jižní část do povodí Lipovického potoka. Černý potok protéká mimo zájmové území, Lipovský potok pramení pod Lipovicemi. Na tocích je několik rybníků. Toky nemají vyhlášeno záplavové území.

Stav vodních toků a vodních ploch je relativně dobrý a budou zachovány beze změny. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace vč. jejího doplňování.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídlo Lipovice je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ve správě obce. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba. Zdrojem vodovodu jsou dvě studny jižně od sídla (s dostatečnou kapacitou), odkud je voda čerpána do vodojemu 20 m³ severně nad sídlem. Do

spotřebiště je voda dopravována gravitačně. Na vodovod je napojen i zemědělský areál. Z důvodu rozvoje sídla je navržena výstavba nového vodovodu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a doposud nenapojených objektů, která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

Areál KVINT má vlastní zdroj vody. V severní části zájmového území se nacházejí zdroje vodovodu Dub (Strunkovice nad Blanicí).

Sídlo Konopiště je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ve správě obce. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba. Zdrojem vodovodu jsou dva vrty severozápadně od sídla, odkud je voda čerpána do vodojemu východně nad sídlem. Do spotřebiště je voda dopravována gravitačně. Z důvodu rozvoje sídla je navržena výstavba nového vodovodu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a doposud nenapojených objektů, která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Potřeba vody

Výpočet potřeby vody - Lokalita	zn.	Lipovice	Konopi...	Celkem	Jedn.
Počet trvale bydlících obyvatel	TBO	105	94	199	osob
Počet přechodně bydlících obyvatel	PBO	60	45	105	osob
Nárůst počtu obyvatel	NPO	30	5	35	osob
Celkový počet obyvatel	CPO	195	144	339	osob
Podíl zásobovaných obyvatel	zo%	100	100	-	%
Počet zásobovaných obyvatel	ZO	195	144	339	osob
Spec. potř. vody faktur. pro domácnost	spvfd	110	80	-	l/os/den
Voda fakturovaná pro domácnost	VFD	7 829	4 205	12 034	m³/rok
Spec. potř. vody faktur. ostatní	spvfo	15	5	-	l/os/den
Voda fakturovaná pro ostatní	VFO	1 068	263	1 330	m³/rok
Voda faktur. pro průmysl a zemědělství	VFPZ	1 500	0	1 500	m³/rok
Voda fakturovaná celkem	VFC	10 397	4 468	14 864	m³/rok
Voda nefakturovaná	VN	1 000	500	1 500	m³/rok
Voda vyrobená celkem	VVR	11 397	4 968	16 364	m³/rok
Celková průměrná potřeba vody	Qp	31	14	45	m³/den
Koeficient denní nerovnoměrnosti	kd	1,50	1,50	-	-
Max. denní potřeba vody	Qd	46,8	20,4	67,3	m³/den
Max. denní potřeba vody	Qd	0,54	0,24	0,78	l/s
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	kh	1,8	1,8	-	-
Max. hod. potřeba vody	Qh	0,98	0,43	1,40	l/s

Požární voda

Jako hlavní zdroj vody k hašení požárů je v souladu s Nařízením Jihočeského kraje č. 2/2015 ze dne 5. 2. 2015, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení zdrojů vody k hašení požárů, stanoven rybník u Žabrkova. Dalšími zdroji vody pro hašení požárů je dle požárního řádu obce vydaného Obecně závaznou vyhláškou obce Lipovice č.2/2017, rybník na návsi v Lipovicích. Pro nově navrhované zastavitelné plochy je územním plánem stanovena podmínka zajištění dostatku požární vody v souladu s příslušnými normovými hodnotami.

Současné požární vody jsou dostatečné a z tohoto důvodu se žádné nové nenavrhují.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Lipovice má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu ve správě obce. Kanalizace je vybudována na převážné části sídla a odvádí odpadní vody bez centrálního čištění východně pod sídlo do recipientu. Čištění odpadních vod je individuální. Z tohoto důvodu je navržen koridor pro přívod kanalizace do ČOV Dub. Z důvodu rozvoje sídla je navržena výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a doposud nenapojených objektů, která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích.

Sídlo Konopiště má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu ve správě obce. Kanalizace je vybudována na převážné části sídla a odvádí odpadní vody bez centrálního čištění severozápadně pod sídlo do recipientu. Čištění odpadních vod je individuální. Z tohoto důvodu je navržen koridor pro přívod kanalizace do ČOV Újezdec. Z důvodu rozvoje sídla je navržena výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a doposud nenapojených objektů, která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích.

Dešťové vody sídel jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků a jednotnou kanalizací do recipientu.

Hlavními odpadními vodami sídel jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty. Znečištění produkovaná zemědělskou živočišnou výrobou v sídlech jsou skladována v bezodtokových jímkách a plochách a používána jako hnojivo na zemědělsky využívaných pozemcích.

Navrhované řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Energetické řešení

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ

Řešeným územím prochází vzdušná vedení VN 22 kV.

V řešeném území se nachází 2 transformovny napájených ze sítě VN-22 kV - E-ON. Trafostanice jsou napojeny odbočkami volného vedení 22 kV. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Vedení je vedeno převážně po kabelech v zemi a po sloupech NN. V některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. Kabelizace bude podléhat zpracování projektu na síť NN dle požadavku E-ON. Soustava TN-C bude v nově realizovaných objektech řešena jako TN-C-S. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření E-ON Prachatice.

Trafostanice:

T1	Sídlo Lipovice
T2	Sídlo Konopiště

Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny, popř. nahrazeny výkonnějším typem (např. 630 kVA), eventuálně doplněny novými TS.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Správní území obce Lipovice není plynofikováno. Územní plán neuvažuje s plynofikací sídel Lipovice a Konopiště. Plynárny zatím nemají zájem investovat do rozvodů v oblastech, kde jsou jen minimální odběry a vzhledem k vysokým cenám plynu není ani velký zájem. Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území lze využít alternativní zdroje energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY

KÓD	ÚČEL A ZDŮVODNĚNÍ
K-1	Návrh koridoru pro přívod kanalizace do ČOV Dub. Realizace navazující kanalizace je nutná pro vyřešení stávajícího nevyhovujícího způsobu likvidace splaškových vod a umožní další rozvoj sídla.

K-2	Návrh koridoru pro přívod kanalizace do ČOV Újezdec. Realizace navazující kanalizace je nutná pro vyřešení stávajícího nevyhovujícího způsobu likvidace splaškových vod a umožní další rozvoj sídla.
-----	--

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Založení prvků ÚSES

KÓD	ÚČEL A ZDŮVODNĚNÍ
LBK 11	Lokální biokoridor nefunkční (V káranicích) - doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.
LBK 12	Lokální biokoridor částečně nefunkční (V pádech) - doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.
LBK 13	Lokální biokoridor částečně nefunkční (Pod luhem) - doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.
LBK 14	Lokální biokoridor částečně nefunkční (Konopiště) - doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.
LBC 15	Lokální biocentrum nefunkční (Žebrákovský potok) - doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.
LBK 16	Lokální biokoridor částečně nefunkční (Lipovický potok) - doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zkvalitnění funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou. Systém likvidace domovního odpadu je zajišťován svozem na řízenou skládku a tento systém bude provozován nadále. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnících) a odvážen ke zneškodnění. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. ÚP nevymezuje nové plochy pro odpadové hospodářství.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla.**

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, jejímž původcem může být vodní dílo.

- **zóny havarijního plánování.**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

-ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možno počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku MU v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech jako např. v ubytovnách, penzionech, tělocvičnách, kulturních domech apod.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce.

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace.

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umývár, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nálezů a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.

Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a jejich orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

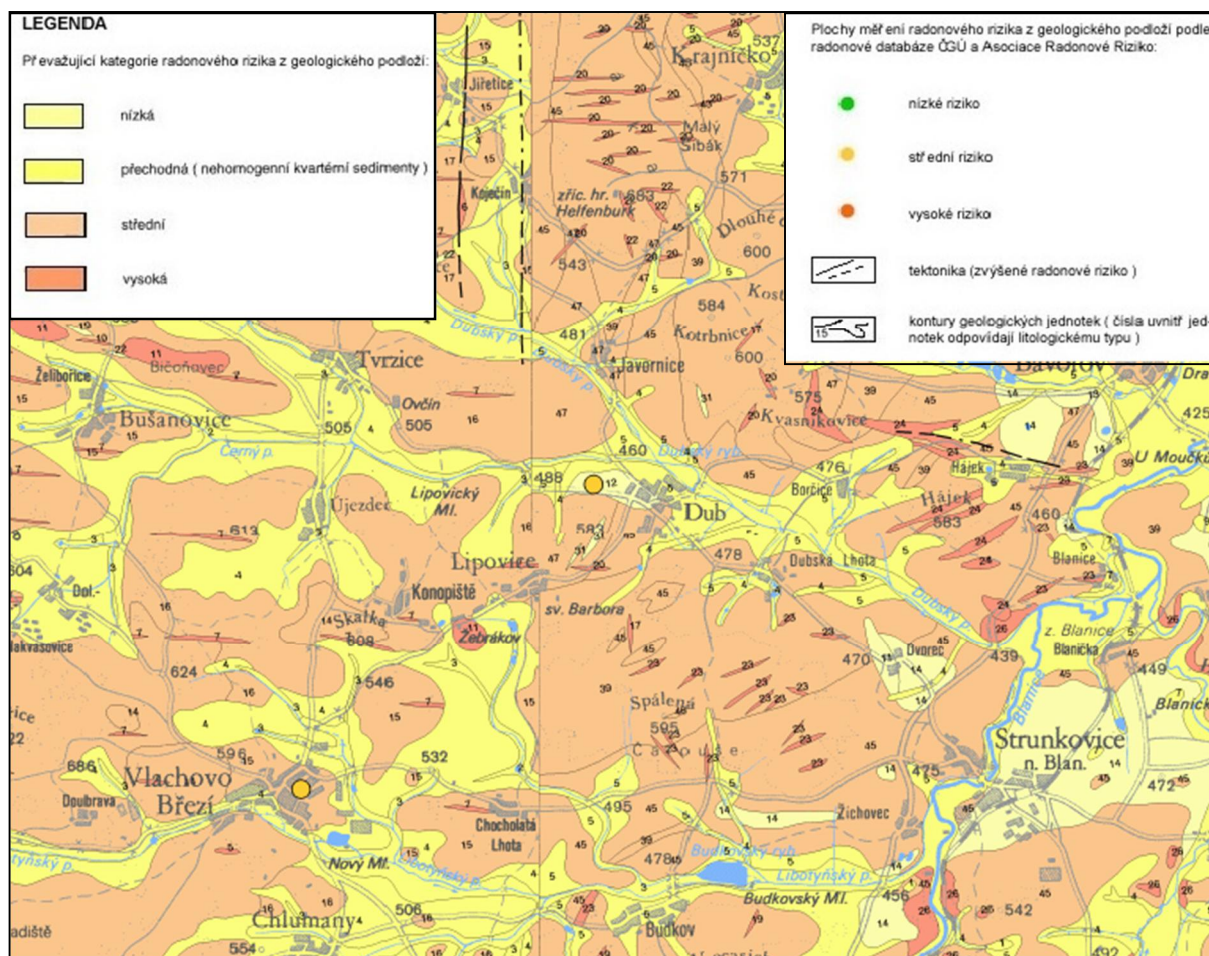
Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- zásobování požární vodou

Jako hlavní zdroj vody k hašení požárů je v souladu s Nařízením Jihočeského kraje č.2/2015 ze dne 5. 2. 2015, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení zdrojů vody k hašení požárů, stanoven rybník u Žabrkova. Dalšími zdroji vody pro hašení požárů je dle požárního řádu obce vydaného Obecně závaznou vyhláškou obce Lipovice č.2/2017, rybník na návsi v Lipovicích. Pro nově navrhované zastavitelné plochy je územním plánem stanovena podmínka zajištění dostatku požární vody v souladu s příslušnými normovými hodnotami.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Mapa radonového rizika z geologického podloží



Mapa radonového rizika z geologického podloží byla sestavena na základě výsledků Radonového programu České republiky. Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty). Převažující radonové riziko v geologických jednotkách je stanoveno na základě statistického zhodnocení 8000 měřených ploch v terénu (v průměru 15 bodů na každé ploše). Kategorie radonového rizika z geologického podloží vyjadřuje statisticky převažující kategorii v dané geologické jednotce. Výsledky měření radonu na konkrétních lokalitách se proto mohou od této kategorie odlišovat, především díky rozdílům mezi regionální a lokální geologickou situací.

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon).

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Významný krajinný prvek.

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku.

PLOCHY LESNÍ

Významný krajinný prvek.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Lipovice zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Je nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality. Dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na současnou mechanizaci využívanou v lesním hospodaření. Ke stavbám a činnostem ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků, u nichž bude vyloučeno alternativní řešení, bude vždy vydáno závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona, které bude závazným stanoviskem pro rozhodnutí podle zvláštních předpisů.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

V řešeném území prochází silnice III. třídy. Ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

OCHRANNÁ PÁSMATA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí §23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma").

Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona 26) tímto nejsou dotčena.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) - u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m,
- b) - u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m,
- c) - u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

VODNÍ ZDROJE

Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 254/2001 Sb (o vodách). V řešeném území se nacházejí vodní zdroje, které mají vyhlášené ochranné pásmo zdroje I. a II. stupně.

OCHRANNÁ PÁSMATA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

Při rekonstrukci sítí nebo výstavbě nových tras vedení VN a TS je nutné soustředit liniové prvky krajiny tak, aby nedocházelo ke střetům funkčního využívání ploch (ochranná pásma jednotlivých zařízení, omezení činností nebo plánované výstavby apod.). Tento požadavek je nutno respektovat i u podzemních inženýrských sítí ve smyslu ČSN 73 6005. Při plánování nové výstavby, eventuálně při provádění různých stavebně montážních nebo zemních prací je nutné respektovat v prostoru stávajících i nově navrhovaných tras energetických vedení a zařízení jejich ochranná pásma. Uživatel území v blízkosti energetických venkovních vedení je omezován ve své činnosti ochrannými pásmy. Jsou dána novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1. 1. 2001. Pro informaci uvádíme šířky ochranných pásem vedení. Vzdálenost se vždy počítá od kolmého průmětu krajního vodiče. U stávajících el. zařízení, vybudovaných před účinností tohoto zákona, zůstávají původní ochranná pásma: 22 kV = 10 m.

- u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně

1. vodiče bez izolace - 7 m,
2. vodiče s izolací základní - 2 m,
3. závěsná kabel. vedení - 1 m.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat výbušné a hořlavé látky,
- provádět činnosti ohrožující spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit životy, zdraví a majetek osob,
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,

- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je dále zakázáno:

- vysazovat chmelnice a nechat růst porosty nad výšku 3 m.

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno:

- vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Ochranné pásmo elektrických stanic je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

- u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení či vnějšího líce obvodového zdiva,
- u stožárových elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m,
- u stanic budovaných do 31. 12. 1994 - 10 m,
- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m,
- u vestavných elektrických stanic 1 m od obestavění.

Písemný souhlas s činností v ochranném pásmu, případně výjimky z velikosti ochranného pásma, uděluje příslušný provozovatel distribuční či přenosové soustavy v případech pokud to technické a bezpečnostní podmínky dovolují.

Prostor ochranného pásma je určen k zabezpečení plynulého provozu energetického díla a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Tato zákonem stanovená OP energetických děl nelze uplatňovat z hlediska záboru půdního fondu, ale pouze jako omezující faktor z hlediska výstavby a některých činností podle Energetického zákona a navazujících předpisů.

Ochranná pásma stanovená podle dřívějších předpisů, vč. udělených výjimek z ustanovení o ochranných pásmech, zůstávají zachována i po době účinnosti tohoto zákona (viz. § 98 zákona 458/2000 Sb.). Z tohoto vyplývá, že u všech stávajících elektrických zařízení je nutno respektovat dřívější vymezení OP.

OCHRANNÁ PÁSMATA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č.151/2000 Sb., § 92.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce, zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení, vysazovat trvalé porosty.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy.

Při jakýchkoliv zásazích do terénu je třeba respektovat §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník je povinen záměr stavební a jiné činnosti ohrožující archeologické movité a nemovité archeologické nálezy v jejich původním uložení oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci v předstihu před zahájením prací provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Řešené území je na základě stavu poznání, dle Státního archeologického seznamu ČR, zařazeno do kategorie I., tj. území s pozitivně prokázaným a dále do kategorie II., tj. území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%.

Seznam archeologických lokalit řešeného území

Poř. č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN
22-34-15/1	Mohylník Luh	I
22-34-15/15	Konopiště - novověké jádro vsi	II
22-34-15/7	Lipovice - tvrz	I

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

Vlastník kulturní památky je povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Kulturní památku je povinen užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu.

Seznam nemovitých kulturních památek řešeného území

Číslo rejstříku	Část obce	Památko	Ulice, nám./umístění
25304/3-3653	Lipovice	venkovská usedlost	č.p.4
30759/3-3652	Lipovice	tvrz	1
40924/3-3654	Lipovice	kaple Andělů Strážných	-
26420/3-3655	Konopiště	mohylník	-

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část. Bližší popis je uveden v tabulkové části. Zpracování místního územního systému ekologické stability (místního ÚSES) je nástrojem s vysokým právním zabezpečením. Je povinným územně plánovacím podkladem. Zpracování do územního plánu je ÚSES v území trvale fixován.

ÚZEMNÍ STUDIE

V ÚP Lipovice je vymezena plocha, u které je nutné prověření změn jejího využití územní studií. Jedná se o plochu B1. Uvedenou navrhovanou plochu je nutné prověřit územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Maximální lhůta pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 4 roky.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Prachatice vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) nejsou na území řešené ÚP Lipovice vyváženy.

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit;
- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy). ÚP doplňuje územní systém ekologické stability;
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán navrhuje koridor pro přívod kanalizace do ČOV Újezdec a do ČOV Dub;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- v nezastavěném území nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení;
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu a skladování, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí;

- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do okolních sídel, kde se nabízí větší možnost pracovních příležitostí;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch (areálů) s možným zapojením i jiných podnikatelských subjektů;
- další možnosti pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;
- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

V ÚP Lipovice se předpokládá i nadále dojíždění za prací. Tento jev je však vyvážen možností bydlení v příznivém a klidném životním prostředí. Dále jsou pro soudržnost společenství obyvatel území zajištěny podmínky pro:

- zvrácení zvyšujícího se věku obyvatel vymezením dostatečně nových ploch pro bydlení. Přírůstkem nových stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- velmi hodnotné trvalé bydlení;
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajících významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízkém Vlachovo Březí;
- stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.).

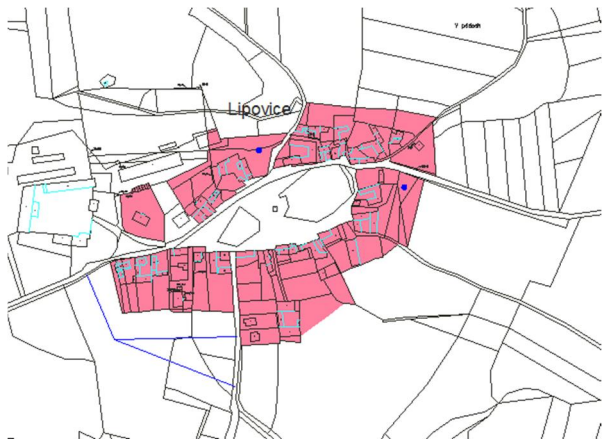
Celkově lze konstatovat, že navržený územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání, rekreace aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

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

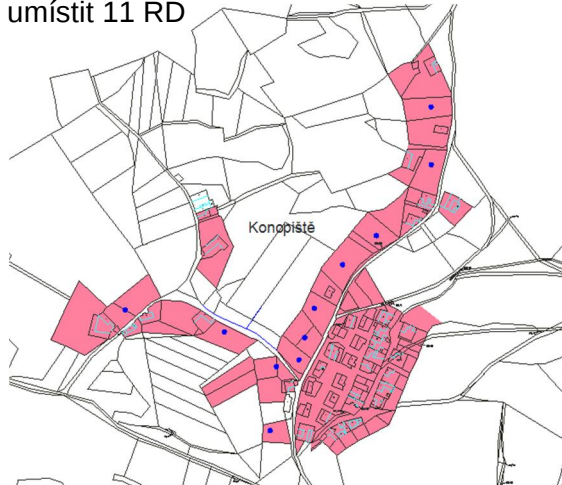
VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Možnosti stavebního využití proluk v obytné zástavbě jednotlivých sídel:

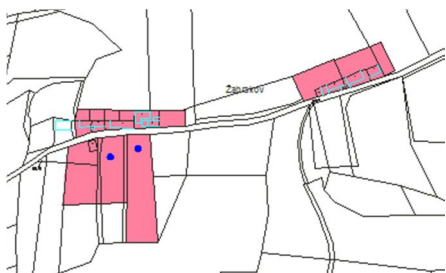
Lipovice - do zastavěného sídla lze umístit 2 RD



Konopiště - do zastavěného sídla lze umístit 11 RD



Žabrákov - do zastavěného sídla lze umístit 2 RD



Některé větší plochy proluk, které nejsou vyhodnoceny z hlediska možnosti výstavby v prolukách, jsou v návrhu ÚP Lipovice řešeny jako plochy navržené pro výstavbu. Tento počet stavebních možností je tudíž zahrnutý již přímo ve výčtu navržených ploch.

Závěr: Do zastavěných území sídel ve správním území obce Lipovice je možno umístit max. 15 rodinných domů.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

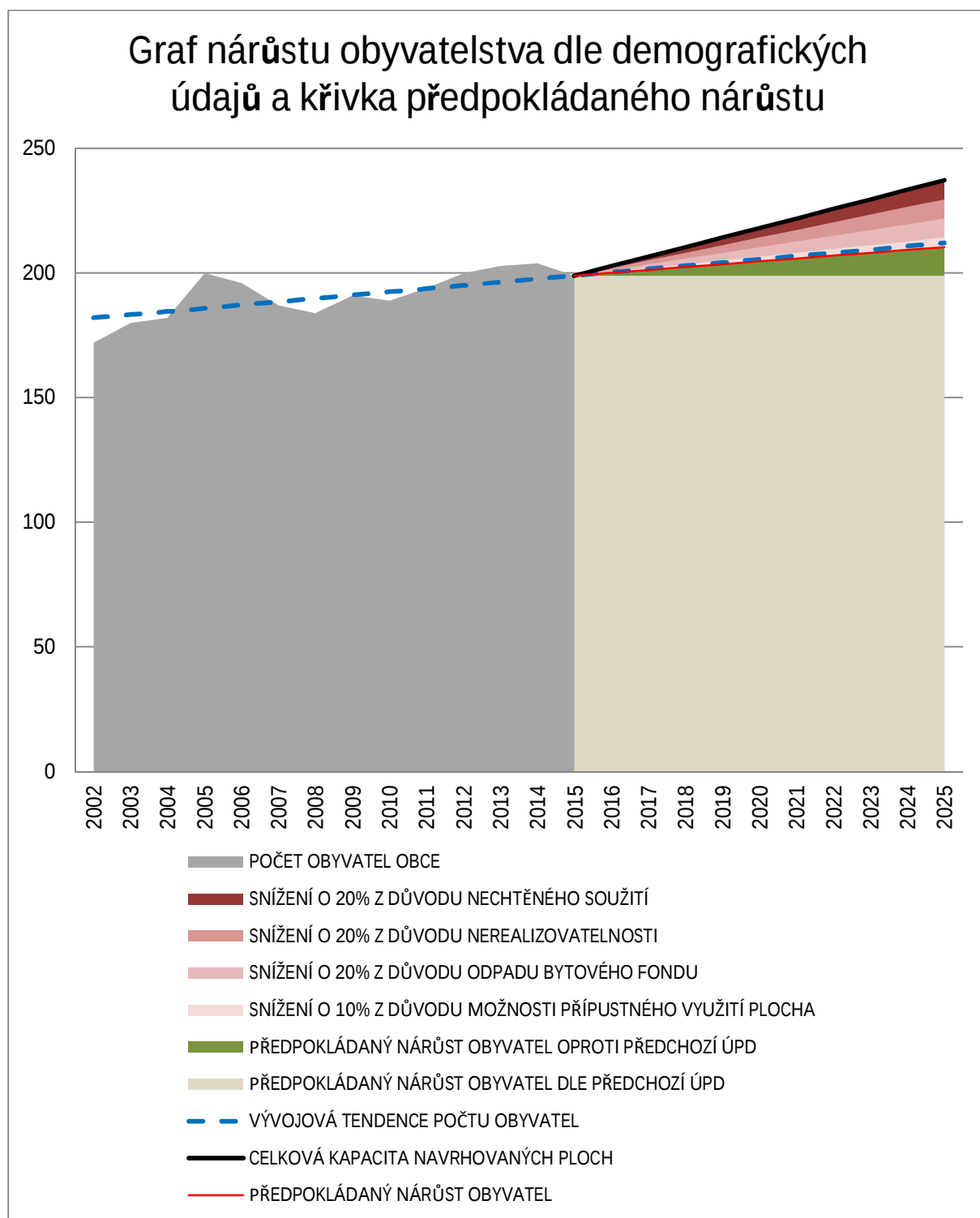
Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Lipovice bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení, včetně aktivit rekreace a turistického ruchu. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení v dosahu Vlachova Březí pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů za bydlením do větších měst. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce (rozšíření nabídky ploch bydlení s drobnou podnikatelskou činností).

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,

- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH



		ZÁMĚRY
Plochy bydlení v RD	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	2,04
	- Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	0,4
	- Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	0,4
	- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	1,2
	POČET RD	16
	POČET OBYVATEL	40

Pro vyhodnocení je uvažováno:

1ha vymezené plochy = 60% pro výstavbu RD + 20% pro dopravní a technickou infrastrukturu
+ 20% pro plochy veřejného prostranství

velikost stavební parcely pro 1RD cca 800m²

1 RD = 2,5 obyvatele

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Lipovice bylo k 1. 1. 2015 hlášeno k trvalému pobytu 199 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 16 rodinných domů pro cca 40 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Lipovice je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Legenda grafu nárůstu obyvatelstva, předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

 POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2002 - 2015)

(nárůst v letech 2002 - 2015 je 27 obyvatel)

- vždy celkový součet k 1. 1. příslušného roku

 SNÍŽENÍ O 20 % Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ

(tj. cca pro 8 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenzovních domácností ještě vzroste.

 SNÍŽENÍ O 20 % Z DŮVODU NEREALIZOVATELNOSTI

(tj. cca pro 8 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

SNÍŽENÍ O 20 % Z DŮVODU ODPADU BYTOVÉHO FONDU

(tj. cca pro 8 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

SNÍŽENÍ O 10 % Z DŮVODU MOŽNOSTI PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

(tj. cca pro 4 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 10 % z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

- V návrhu jsou řešeny nové plochy bydlení. Plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků a mají reálný horizont zastavění.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Obec Lipovice nemá v současnosti platnou ÚPD.

Po redukci je možný reálný nárůst cca 12 trvale bydlících obyvatel.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující.

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

V ÚP Lipovice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

V řešeném území Lipovice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Meliorační plochy zasahují na rozvojovou plochu B1.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 7.32.11

- 7 klimatický region
- 32 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 11 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Klimatický region v řešeném území

Kód regionů	Symbol regionů	Označení regionů	Suma teplot nad 10°C	Vláhová jistota	Suchá vegetační období	Průměrné roční teploty [°C]	Roční úhrn
7	MT 4	mírně teplý, vlhký	2200-2400	nad 10	5-15	6-7	650-750

Půdní jednotky v řešeném území

HPJ	Charakteristika hlavních půdních jednotek
29	Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převládajícími dobrými vláhovými poměry
32	Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu
37	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorníci od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
46	Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
64	Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité
67	Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (nenachází se ve správním území Lipovice).
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

Ozn. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B1	Plocha bydlení	1,20	0	1,20	1,20	0	0	0	0	1,20	0	0	0
B2	Plocha bydlení	0,37	0,03	0,34	0,34	0	0	0	0	0	0,34	0	0
B3	Plocha bydlení	0,13	0,06	0,07	0	0,07	0	0	0	0	0	0	0,07
B4	Plocha bydlení	0,16	0	0,16	0,16	0	0	0	0	0	0,16	0	0
B5*	Plocha bydlení	0,18	0	0,18	0	0	0	0,18	0	0	0	0	0,18
Plochy bydlení celkem		2,04	0,09	1,95	1,70	0,07	0	0,18	0	1,20	0,50	0	0,25
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,04	0,09	1,95	1,70	0,07	0	0,18	0	1,20	0,50	0	0,25

*část lokalit se nachází na pozemku určeném k plnění funkcí lesa - viz PUPFL.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Počet obyvatel má v řešeném území mírně stoupající tendenci. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Současně se umožňuje kvalitní bydlení v příjemném a klidném prostředí.

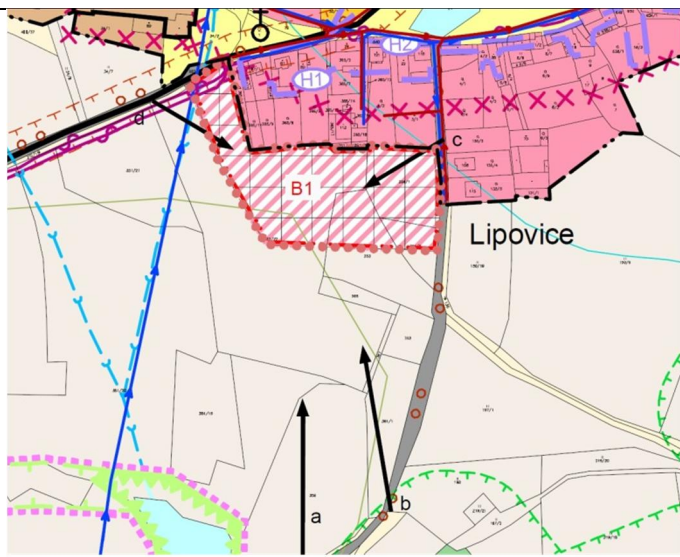
Celkově lze konstatovat, že správní území obce Lipovice díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat mírný přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

V ÚP Lipovice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem. Z důvodu velkého rozsahu kvalitních půd (II třída ochrany) v celém správním území obce Lipovice nebylo možné, při zachování rozvoje území, zamezit jejich záboru.

Lokalita B1:



Plocha bydlení se nachází v jihozápadní části sídla Lipovice, představuje jediný možný směr dalšího rozvoje sídla s ohledem na veřejný zájem na zachování urbanistických hodnot sídla Lipovice. Jiné směry rozvoje by vzhledem k existenci zachovalé urbanistické struktury sídla založené kolem elipsovitě návsi s výraznou kompoziční osou tvořenou průhledem z návsi směrem k památkově chráněné tvrzi znamenaly znehodnocení urbanistického rázu sídla a výrazné narušení sídelního a krajinného prostředí. Plocha navazuje na zastavěné území a má dobrou návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu obce, tím je naplněn veřejný zájem na vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Rozsah zastavitelné plochy odpovídá budoucím potřebám obce a jejímu demografickému vývoji. Na tuto lokalitu je možný příjezd jak sjezdem ze silnice III. třídy tak i z druhé strany místní komunikací. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v sídle Lipovice. Lokalita má velkou budoucí realizaci zastavění. V ploše se nacházejí převážně pozemky ve vlastnictví obce, tudíž existuje reálný předpoklad naplnění veřejného zájmu na uplatnění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území (nad způsobem její urbanizace bude zajištěna větší veřejná kontrola, což dává větší záruku kvalitnějšího urbanistického výsledku). V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení ve velmi atraktivním prostředí. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

Lokalita je zařazena do II. třídy ochrany.



a



b

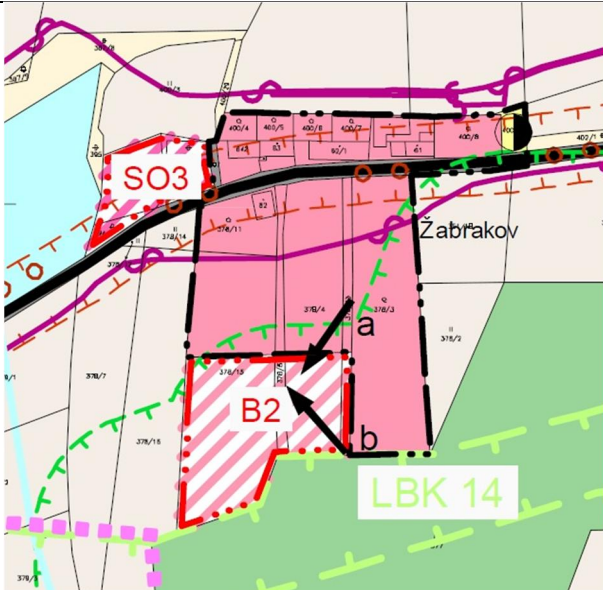


c



d

Lokalita B2 :



Plocha bydlení se nachází v jihozápadní části sídla Žabrákov, navazující na zastavěné území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je navržena na základě konkrétního požadavku. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část se nachází na nezemědělské půdě.

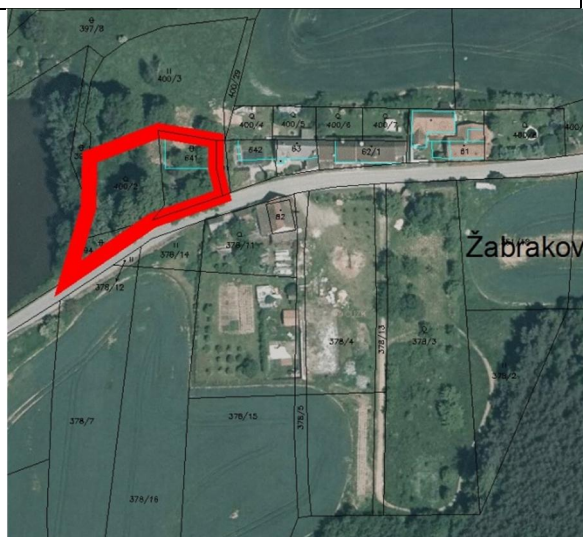
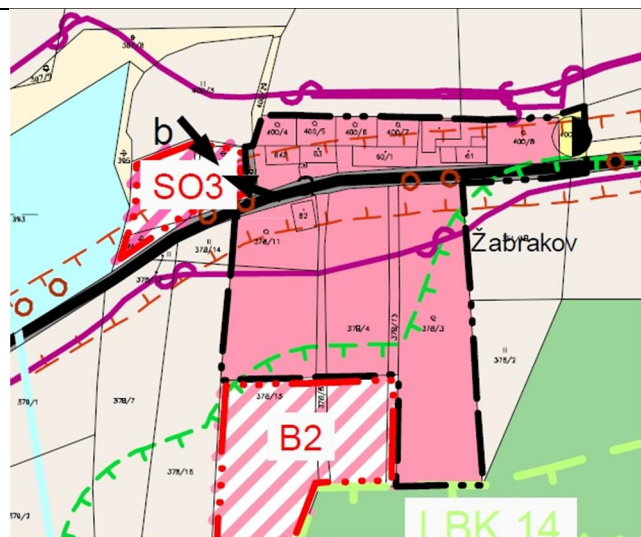


a



b

Lokalita B3:



Plocha bydlení se nachází v severozápadní části sídla Žabrákov, navazující na zastavěné území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je navržena na základě konkrétního požadavku. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany a část se nachází na nezemědělské půdě.

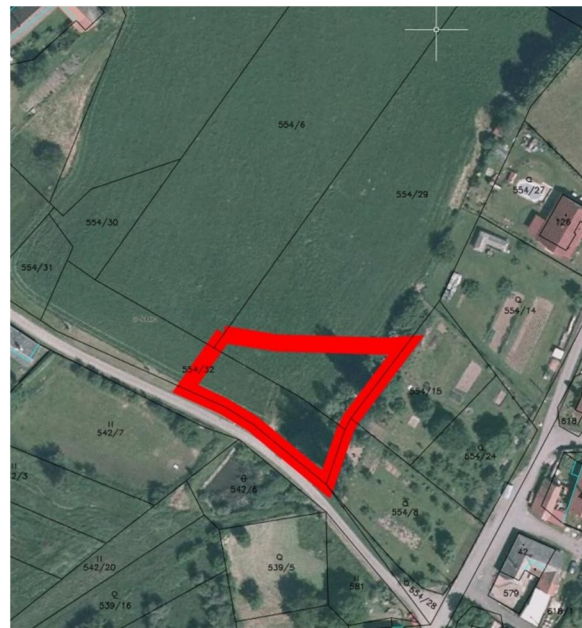
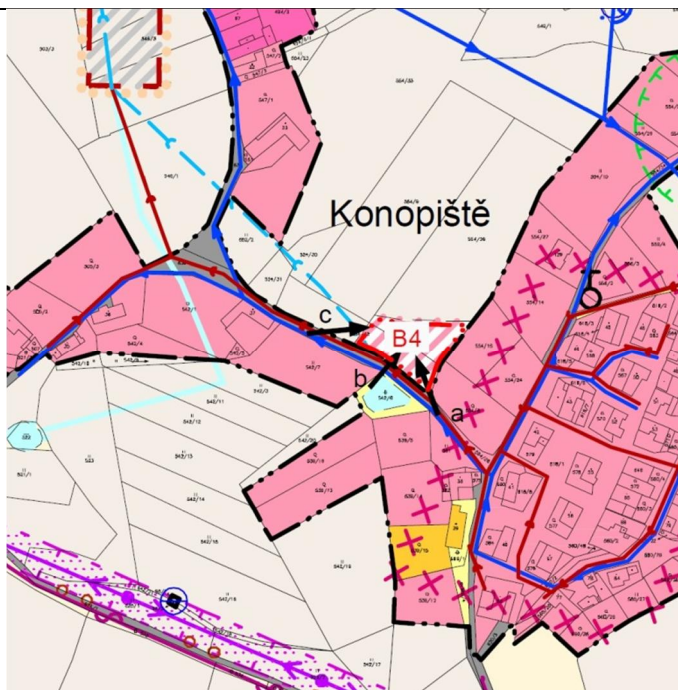


a



b

Lokalita B4:



Plocha bydlení se nachází v západní části sídla Konopiště, navazující na zastavěné území. Plocha je navržena na základě konkrétního požadavku. Lokalita byla upravena z důvodu výhodnějšího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, a zároveň aby nedošlo k záboru půdy s II. třídou ochrany. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany.



a

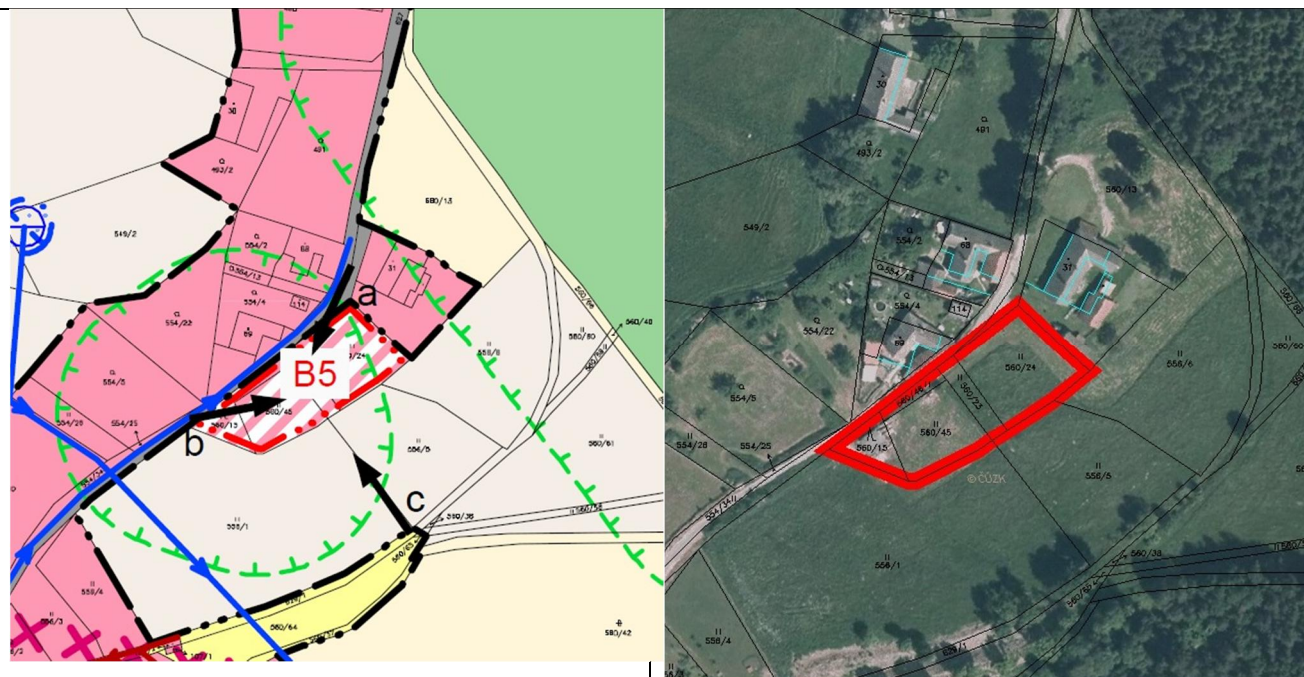


b



c

Lokalita B5:



Plocha bydlení se nachází v severní části sídla Konopiště, navazující na zastavěné území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. V lokalitě se již nachází stávající objekt a část pozemku je nyní využívána k chovu ovcí. Plocha je navržena na základě konkrétního požadavku. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany a část plochy se nachází na pozemku určené k plnění funkcí lesa. Rozsah zastavitelné plochy odpovídá budoucím potřebám obce a jejímu demografickému vývoji.



a



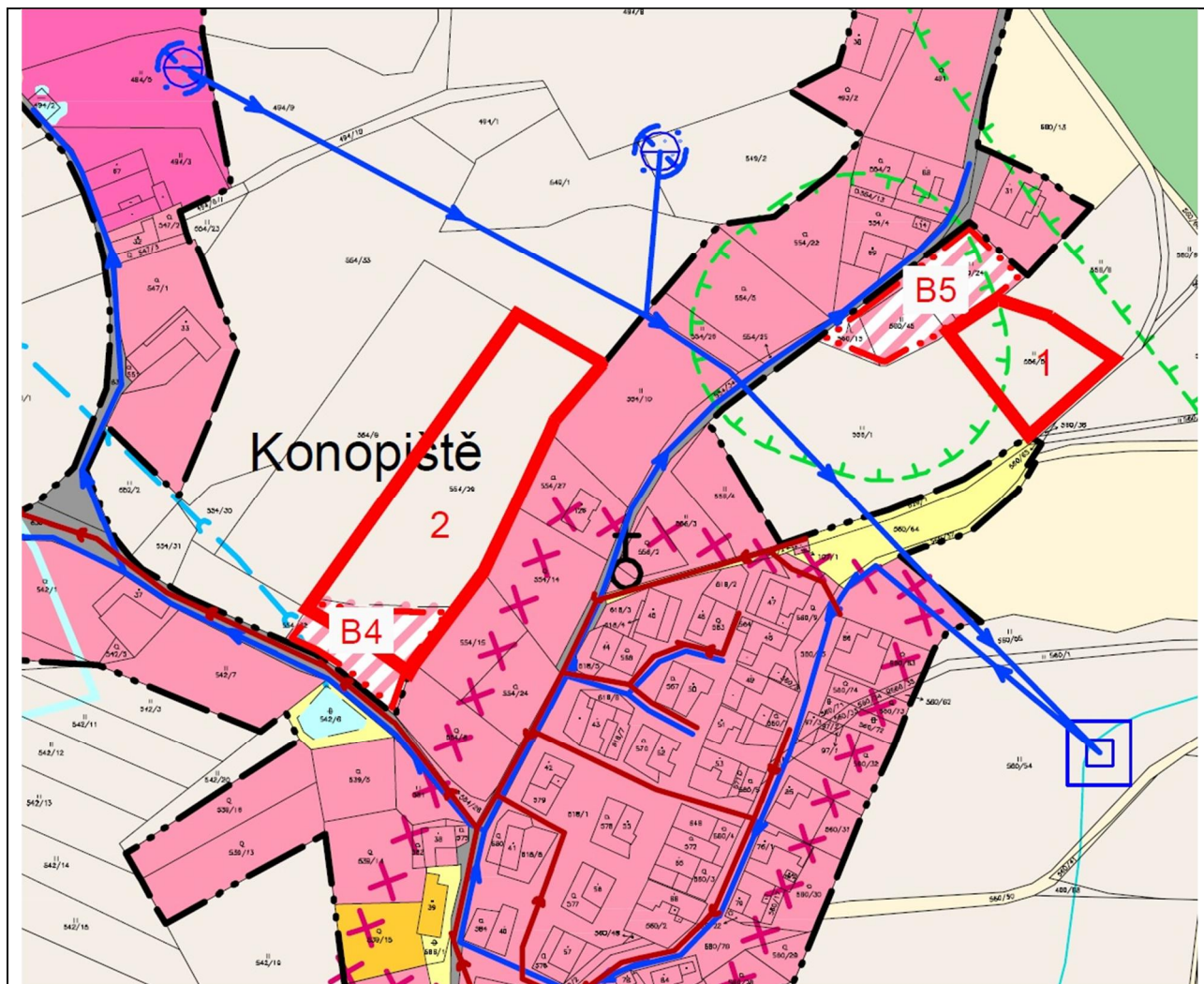
b



c

V ÚP Lipovice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

PŘEHLED LOKALIT, KTERÉ BYLY PŘEDMĚTEM ZADÁNÍ, ALE Z NÁVRHU BYLY VYPUŠTĚNY (UPRAVENY)



Záměr č. 1 v severní části sídla Konopiště – návrh plochy bydlení – vypuštěn, z důvodu již velkého záboru zemědělské půdy na II. třídě v sídle Konopiště a záměr nenavazoval na zastavěné území – zábor snížen o 0,17 ha.

Záměr č. 2 v severní části sídla Konopiště – návrh plochy bydlení – zmenšen, z důvodu již velkého záboru zemědělské půdy na II. třídě v sídle Konopiště – zábor snížen o 0,51 ha.

Závěr:

Oproti zadání bylo ze záboru zemědělského půdního fondu vypuštěno ve správním území obce Lipovice celkem 0,68 ha, po společném jednání (vypuštění plochy R6 a úpravách lokalit B1 a B4) bylo dále vypuštěno 1,77 ha.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Lipovice je uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Odnětí PUPFL celkem v (ha)	Parcela číslo	Katastrální území
B5	Plocha bydlení	0,021	560/15	Lipovice

V ÚP Lipovice jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu správy lesů.

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Katastrální území
B2	Plocha bydlení	Lipovice
B5	Plocha bydlení	Lipovice

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

bude doplněno po veřejném projednání

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Lipovice byly ze strany veřejnosti uplatněny následující připomínky:

- 1) Jan a Marie Glaserovi, Mírová 1873, Dobrá Voda u Českých Budějovic - požadavek vymezení pozemku KN č.556/5 k.ú. Lipovice jako zastavitelné plochy bydlení.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje z důvodu nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, tj. z důvodu neprokázání nezbytnosti jejího vymezení s ohledem na budoucí potřeby obce a dále z důvodu její lokalizace uprostřed bloku zemědělské plochy. Z hlediska ochrany ZPF nejde o návrh nejvýhodnější.

- 2) Miroslav Roškota, Kostelní 69, 251 63 Roztoky

- nesouhlas s nově vymezeným zastavěným územím, novým vymezením se dostávají pozemky KN č.34/14, 34/15, 34/18, 48/4, 48/5, 59/5 a 60/3 k.ú. Lipovice mimo zastavěné území vymezené samostatným způsobem v roce 2007, nesouhlas s jejich způsobem využití jako plochy smíšeného nezastavěného území, požadavek na jejich začlenění do ploch rekreace z důvodu jejich plánovaného využití pro rekreaci a sportovní využití při respektování krajinářských a přírodních hodnot území.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje částečně. Bylo přehodnoceno vymezení zastavěného území – nový průběh hranice zastavěného území více reflektuje ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území jsou zařazeny vedle pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako stavební parcely také pozemkové parcely bývalého zemědělského areálu, u kterých lze v současné době jednoznačně ještě prokázat, že tvoří souvislý celek s hospodářskými budovami. Do zastavěného území naopak nebyly zahrnuty pozemkové parcely KN č. 48/4, 48/5 a 70/47 k.ú. Lipovice z důvodu jejich zařazení do II. třídy ochrany zemědělské půdy. Tuto zemědělskou půdu lze pro nezemědělské účely odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě se nepodařilo prokázat převažující veřejný zájem na jiném než zemědělském využití těchto pozemků.

Připomínce se nevyhovuje v požadovaném způsobu využití lokality pro rekreační a sportovní účely. Důvodem je, že územní plán uvažuje s obnovou sousedního zemědělského areálu. S ohledem na omezení střetů vzájemně kolidujících či neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území se proto uvedené pozemky vymezují v souladu s jejich skutečným způsobem využití jako plochy výroby a skladování.

- nesouhlas se zařazením pozemku KN č.34/2 k.ú. Lipovice do veřejných prostranství, požadavek na jeho začlenění do ploch pro bydlení.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje. Požadavek je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu prostředí nemovité kulturní památky a urbanistických hodnot území. Zařazení uvedeného pozemku do veřejných prostranství odpovídá historickému rámci nemovité kulturní památky-tvrze a eliminuje

možné nepříznivé změny v prostředí kulturní památky a v dálkových pohledech. Pozemek se nachází ve výrazné kompoziční ose tvořící průhled z návsi směrem na tvrz, která doplňuje urbanistickou strukturu sídla a veřejný prostor návsi jako významné urbanistické a kulturní hodnoty území. Z důvodu zachování kompozičních vztahů (dálkových a blízkých pohledů a průhledů) nebo vytvoření zcela nevhodného kontrastu zachované památkově chráněné gotické stavby a novodobé zástavby v bezprostřední její blízkosti je jakákoliv zástavba v prostoru před tvrzí zcela nepřijatelná.

- vysloven názor na nevhodné lokalizování území pro výrobu a služby směrem na východ a jih od současného zemědělského areálu, zejména v okolí nevyužívaného kravína na pozemku KN st.č.100 k.ú. Lipovice; vzhledem k jeho poloze v přímém kontaktu s jádrem obce a možným zamořením obce zápachem v případě jeho obnovy, by bylo vhodnější určit toto území k asanaci a využít ho pro jiné účely, např. pro rozvoj bydlení (území má vhodnou expozici a vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu apod.)

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje z důvodu majetkoprávních vztahů. Vlastník kravína uvažuje v budoucnosti s obnovou zemědělské výroby, jakékoliv jiné využití či asanace předmětné lokality, byť by mohlo být považováno za vhodnější, je tak z tohoto důvodu nereálné.

- vysloven názor na méně vhodné a z hlediska kontinuity vývoje nelogické navržení rozšíření ploch pro bydlení na jižním okraji obce (násilné rozšíření obce do volné krajiny, odtržení od historické části obce, mimo pohledové vazby na obce, problematické odvádění odpadních vod apod.)

Vyhodnocení: Věc souvisí s předchozím bodem. Zastavitelná plocha bydlení B1 v Lipovicích je výsledkem realistického vyhodnocení možností dalšího rozvoje bytové zástavby v obci. Územní rozsah plochy a podmínky využití byly stanoveny s ohledem na zachování kulturních a urbanistických hodnot území. Vliv budoucí zástavby na ochranu těchto hodnot bude dále posouzen zpracováním územní studie, která v podrobnějším měřítku prověří možný způsob využití území.

- vysloven názor na nevhodné rozšíření ploch výroby a skladování na pozemky KN č.34/7 a 34/8 k.ú. Lipovice na mírný svah pod historickou tvrzí a blok budov barokního velkostatku, mnohem vhodnější by zde byla obytná zástavba drobnějšího měřítka navazujícího na stejné využití na pozemku KN č.34/2 k.ú. Lipovice.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje. Z důvodu ochrany prostředí nemovité kulturní památky a zachování kompozičních vztahů (zachování pohledových vazeb na architektonickou dominantu) jsou uvedené pozemky vyjmuty ze zastavěného území a zůstanou nezastavitelné.

- doporučení, aby územní plán byl zpracován v souladu s metodikou MINIS v aktuálním znění, používání kódů podle této metodiky se již stává standardem.

Vyhodnocení: Jihočeský kraj se ke standardům v uvedené metodice nepřipojil a ponechává tak použití urbanistických jevů a jejich grafického zpracování na uvážení jednotlivých zpracovatelů územních plánů podle specifických podmínek řešeného území.

V rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Lipovice byly ze strany veřejnosti uplatněny následující připomínky:

bude doplněno po veřejném projednání

1. Dokumentace odůvodnění ÚP Lipovice obsahuje v originálním vyhotovení - strany 25 až 63 tohoto opatření obecné povahy.
2. Grafická část odůvodnění ÚP Lipovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH - ODŮVODNĚNÍ:

- | | |
|--|------------|
| 4. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| 6. Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |