

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU Dolní Pěna

po změně č. 1

textová část

Záznam o účinnosti	
správní orgán, který poslední změnu vydal: Zastupitelstvo obce Dolní Pěna	pořadové číslo poslední změny: 1
	datum nabytí účinnosti poslední změny:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Bc. Veronika Jirsová funkce: vedoucí Městského úřadu Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování, oddělení územního plánování podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
1.A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
1.B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	4
	1.B.1. Zásady a cíle celkové koncepce rozvoje obce Dolní Pěna	4
	1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot.....	5
1.C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ.....	7
	1.C.1. Zásady urbanistické koncepce	7
	1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch mimo zastavěné území	9
	1.C.3. Vymezení a popis zastavitelných ploch v zastavěném území – proluky.....	15
	1.C.4. Systém sídelní zeleně	18
1.D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ... 20	
	1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury.....	20
	1.D.2. Koncepce vodního hospodářství	21
	1.D.3. Koncepce zásobování plynem, elektrickou energií, radiokomunikace.....	21
	1.D.4. Ochrana ovzduší, obnovitelné zdroje energie	22
	1.D.5. Koncepce nakládání s odpady	22
	1.D.6. Koncepce občanského vybavení	22
	1.D.7. Koncepce veřejných prostranství.....	23
	1.D.8. Požadavky civilní ochrany	23
1.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 APOD.....	24
	1.E.1. Celková koncepce uspořádání krajiny	24
	1.E.2. Rekreační využití a prostupnost krajiny.....	25
	1.E.3. Koncepce ÚSES	25
	1.E.4. Protierozní opatření.....	26
	1.E.5. Plochy pro dobývání nerostů.....	26
1.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 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ 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)	26
	1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	27
	1.F.2. Koridory veřejné infrastruktury.....	36
	1.F.3. Výstupní limity	37
1.G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	38
	1.G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	38
	1.G.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	39
	1.G.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci	39
1.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 PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS.1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	39
1.I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	39
1.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 ..	40

1.K.	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání ...	40
1.L.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	44
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	
2.1.	Výkres základního členění území	měř. 1 : 5000
2.2.	Hlavní výkres	měř. 1 : 5000
2.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb	měř. 1 : 5000

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. 5. 2021. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

1.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

1.B.1. Zásady a cíle celkové koncepce rozvoje obce Dolní Pěna

Obec Dolní Pěna, dříve též Dolní Pěnná, se rozkládá v údolí Pěněnského potoka a tvoří dlouhou údolní lánovou vesnici. K nejpůsobivějším příkladům zdejší architektury se řadí mohutné uzavřené dvorce pozdně klasicistního původu, tzv. vierkantý, i menší chalupy a domky. Selské usedlosti se nacházejí většinou na vyvýšených terasách na obou březích potoka, dolní část vesnice je rozložena v mělkém otevřeném úvalu. Ve střední části vsi se nachází novorománská kaple Nejsvětějšího srdce Páně s věžičkou a hodinami. Před ní stojí kamenný kříž a památník obětím první světové války. Na dolním konci obce nalézáme výklenkovou kapličku s barokní sochou sv. Jana Nepomuckého, postavenou na kamenném klenutém mostku přes Pěněnský potok. Zcela na horním konci býval mlýn, dnes již zaniklý.

Obec plní převážně funkci sídelní, omezeně rekreační. Dobrá dostupnost širšího území vyhovuje pro zajišťování potřeb obyvatel obce – tzn. cestám za zaměstnáním, základní a vyšší vybaveností, za volnočasovými aktivitami. Spádovost směřuje jednoznačně do Jindřichova Hradce.

V obci se nachází z občanské vybavenosti pouze obecní úřad a hasičská zbrojnice. Na území vlastního sídla obce působí několik podnikatelů. V obci je možnost sportovního vyžití ve sportovním areálu, na který navazuje pěkně vybavené dětské hřiště pro nejmenší. V obci dále působí sbor dobrovolných hasičů. Ostatní veřejná vybavenost v obci chybí, dojíždka za prací, do škol, ale i za nákupy potravin a spotřebního zboží a jinými aktivitami je zajištěna linkovou autobusovou dopravou nebo vlastními osobními vozy. Možnost cyklistické nebo pěší dopravy je omezena, místní komunikace jsou napojeny na silnice I. a II. třídy s velmi hustým provozem bez přítomnosti chodníků a cyklostezek.

V severní a severozápadní části při hranicích řešeného území se při silnicích I. a II. třídy nachází plochy průmyslové výroby, které se prolínají s plochami průmyslové výroby v navazujících obcích. Za výrobní plochou při severozápadní hranici se nachází bývalá skládka, která působí zátěž území. Na kopci severně od Dolní Pěny zvaném Kohout se nachází skládka posypových materiálů Technických služeb města Jindřichův Hradec. V řešeném území, při severovýchodní hranici, se dále nachází vodojem – zásobník a úpravna pitné vody pro Jindřichův Hradec.

Na severozápadním svahu zmíněného kopce Kohout se nachází rozsáhlá zahrádkářská kolonie, sloužící k individuální rekreaci obyvatelům Jindřichova Hradce. Tato oblast není napojena na veřejnou technickou infrastrukturu, vodovod prochází pouze při severním okraji této lokality, kanalizace za silnicí II. třídy. Území je stabilizované, rozvoj této lokality je nežádoucí.

Ve druhé polovině minulého století byla rozdělena původní náves sídla Dolní Pěna mezi lánově uspořádanými selskými usedlostmi na další zahrádkářské kolonie v téměř celé délce Pěněnského potoka, procházejícího obcí. Tím došlo k naprosté degradaci do té doby dochovaného velmi cenného urbanistického prostoru. Přesto vlastní sídlo Dolní Pěna poskytuje obyvatelům velmi příjemné a klidné prostředí k bydlení.

Krajina na území obce je převážně zemědělského charakteru, s tím souvisí i poněkud omezená prostupnost krajiny navazující na zastavěné území, přesto poskytuje dostatečné zázemí pro odpočinek a relaxaci obyvatel.

S ohledem na blízkost města Jindřichův Hradec, které poskytuje občanům veškerou veřejnou vybavenost i dostatek pracovních příležitostí, je pro obyvatele nejcennější klidné prostředí k bydlení s přiměřenými možnostmi pro odpočinek a relaxaci.

Cílovým stavem řešeného území je přiměřený rozvoj obce při zachování stávajících hodnot území. V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pro bydlení v sídle Dolní Pěna je umožněno rozvíjet různé formy služeb, obchodu a drobné řemeslné výroby. Dojíždka obyvatel za prací i za občanskou vybaveností je plně vyvážena kvalitním prostředím pro bydlení a každodenní odpočinek a relaxaci.

Navržená koncepce stabilizuje a rozvíjí základní funkce sídel, kterými jsou bydlení spolu se zajištěním pracovních příležitostí a základních služeb a dále sportovní vyžití i relaxace a odpočinek obyvatel obce v kvalitním prostředí malebné zvláště jihočeské krajiny.

V rámci celého řešeného území zůstává převažující způsob využití zemědělství. Formy a způsoby zemědělského využití musí být v souladu s ochranou krajinného rázu území a s ochranou přírodních hodnot (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy zemědělské).

Ochrana urbanistických, architektonických, kulturních, přírodních a civilizačních hodnot řešeného území je stanovena ochranou hodnot v této kapitole, dále formou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy a limity využití území.

1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot

V návrhu ÚP jsou vymezeny urbanistické, architektonické, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty, které je třeba respektovat.

Kulturní hodnoty

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Kulturní nemovité památky:</u> Venkovská usedlost č.p. 3 číslo rejstř. 14471 / 3-1892 k.ú. Dolní Pěna Venkovská usedlost č.p. 20 číslo rejstř. 17286 / 3-1889 k.ú. Dolní Pěna Silniční most – kamenný klenutý mostek s výklenkovou kapličkou a barokní sochou sv. Jana Nepomuckého číslo rejstř. 36766 / 3-1890 k.ú. Dolní Pěna (mezi Dolní Pěnou a Žďárem)	• Ochrana kulturních nemovitých památek vyplývá z platné legislativy - ze zákona o památkové péči.
<u>Urbanisticky hodnotné území:</u> Dolní Pěna Střední a horní (východní) část současné obce s dochovanými objekty selských usedlostí, tzv. vierkanty. Jedná se o mohutné uzavřené dvorce pozdně klasicistního původu, které se řadí k nejpůsobivějším příkladům zdejší architektury. Hodnotné území dotváří i menší chalupy a domky. Dvorce jsou umístěné na obou březích Pěněnského potoka relativně vysoko nad hladinou vody.	• Při stavebních úpravách objektů venkovských usedlostí respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko i charakter tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny stávajících objektů a sklonu střech. • Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v urbanisticky hodnotném území v obci je nutné respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškovou hladinu a sklony střech stávajících objektů původních selských usedlostí, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na původní selské usedlosti rozmístěné většinou na vyvýšených částech sídla. Pro hlavní objekty platí sklony střech v rozmezí 35°-45°.
	⇒

Urbanistické a architektonické hodnoty místního významu

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Významné stavby:</u> Novorománská kaple Nejsvětějšího srdce Páně s věžičkou a hodinami Kamenný kříž Památník obětím první světové války k.ú. Dolní Pěna ⇒ střední část obce - náves	• Stavby jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres). • Při stavebních úpravách objektu používat tradiční materiály a dbát na zachování stávající hmoty i vzhledu objektu; • Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v obci je nutné respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškovou hladinu a stávajících objektů, především původních selských usedlostí, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na kapli v centru sídla.
<u>Významné stavby:</u> Urbanisticky významné stavby – objekty s dochovaným půdorysem selské usedlosti k.ú. Dolní Pěna ⇒ střední a horní (východní) část obce ⇒ jednotlivé usedlosti jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres) ⇒ půdorysné uspořádání budov původní selské usedlosti do uzavřeného obrazce (většinou čtverce), hlavní obytný objekt kolmo k uličnímu průčelí, vnitřní dvůr uzavřen v zadní části průjezdnou stodolou	• Při stavebních úpravách objektů dbát na zachování původního uspořádání staveb s hospodářskými budovami; • Při stavebních úpravách objektů respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny a sklonů střech stávajících objektů. • Při stavebních úpravách objektů i umísťování nových objektů preferovat spojení se stávajícími stavbami do jednoho stavebního celku, preferovat tradiční půdorysné uspořádání stavebního celku z obdélníkových půdorysů a zachovat výškovou hladinu stávajících objektů původních selských usedlostí a sklonu střech. Pro hlavní objekty platí sklon střech v rozmezí 35°-45°. • Další ochranu hodnot v těchto plochách vymezují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavěné i zastavitelné plochy SO (viz kap. 1.F.).
<u>Významné stavby:</u> Původní selské dvorce k.ú. Dolní Pěna ⇒ horní (východní) část obce ⇒ č.p. 24 a č.p. 26 ⇒ objekty vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres)	• Při stavebních úpravách objektů dbát na zachování původního uspořádání staveb s hospodářskými budovami; • Při stavebních úpravách uvedených objektů respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny a sklonu střech stávajících objektů. • Při umísťování nových objektů preferovat spojení se stávajícími stavbami do jednoho stavebního celku, preferovat tradiční půdorysné uspořádání stavebního celku z obdélníkových půdorysů a zachovat výškovou hladinu a sklon střech stávajících objektů. Pro hlavní objekty platí sklon střech v rozmezí 35°-45°.
Kapličky a boží muka ve volné krajině i v zastavěném území při původních cestách	• Nejsou přípustné takové zásahy, opatření a stavby, které by existenci těchto hodnot ohrozily.

<u>Harmonie krajiny se zastavěným územím:</u> ⇒ Propojení sídla s krajinou ⇒ Významné panoramatické rozhledy ⇒ Místa hodnotných průhledů na sídlo ⇒ rozhledy i průhledy jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres, výkres širších vztahů)	• Ochrana těchto hodnot spočívá jednak v zachování a obnově původní cestní sítě. • Další ochranou těchto hodnot je zachování rázu sídel a jejich zapojení do krajiny tak, aby nebyly rušeny umístěním nevhodných staveb a jinými zásahy. • Neorientovat stavby při okraji sídel hlavními štíty do volné krajiny. • Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v obci respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškové hladiny stávajících objektů, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na sídlo. • Ochrana rozhledů a průhledů spočívá v jejich zachování, to znamená nerušit je nevhodnými zásahy, např. clonícími objekty nebo vysazováním vysokorostoucí zeleně. • Další ochranu hodnot vymezují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavěné, zastavitelné i nezastavitelné plochy (viz kap. 1.F.).
---	--

Přírodní hodnoty místního významu

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Významné přírodní prvky:</u> ⇒ Dvě lípy u č.p. 19; ⇒ Řada lip na návsi před kaplí Nejsvětějšího srdce Páně vysázená roku 2010	• Památné stromy a aleje jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres). • Ochrana krajinných prvků a přírodních památek vyplývá z platné legislativy - ze zákona o ochraně přírody a krajiny. •

1.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

1.C.1. Zásady urbanistické koncepce

Obec Dolní Pěna plní převážně funkci sídelní, omezeně rekreační. Dobrá dostupnost širšího území vyhovuje pro zajišťování potřeb obyvatel obce – tzn. cestám za zaměstnáním, základní a vyšší vybaveností, za volnočasovými aktivitami. Spádovost směřuje jednoznačně do Jindřichova Hradce. Důležitým faktorem pro místní obyvatele je zachování napojení na stávající dopravní kostru a zajištění bezpečné pěší i cyklistické dostupnosti širšího území, především Jindřichova Hradce.

Urbanistická koncepce je zaměřena právě na rozvoj a kvalitu sídelní funkce. S ohledem na blízkost města Jindřichův Hradec, které poskytuje občanům základní i vyšší veřejnou vybavenost a dostatek pracovních příležitostí, je prioritním úkolem navržené koncepce stabilizovat stávající plochy určené k bydlení a zajistit přiměřený rozvoj obce při zachování stávajících hodnot území.

Původní uspořádání obce je i přes pozdější nevhodné zásahy a dostavby patrné dodnes.

Střední a horní (východní) část současné obce s dochovanými objekty selských usedlostí, tzv. vierkantů, je vymezená jako urbanisticky hodnotné území - viz kap.1.B.2. Jedná se o mohutné uzavřené dvorce pozdně klasicistního původu, které se řadí k nejpůsobivějším příkladům zdejší architektury. Hodnotné území dotváří i menší chalupy a domky. Dvorce jsou umístěné na obou březích Pěněnského potoka relativně vysoko nad hladinou vody.

Při stavebních úpravách objektů venkovských usedlostí respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko i charakter tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny stávajících objektů a sklonu střech.

Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v obci, především v urbanisticky hodnotném území, ale přiměřeně i mimo něj, je nutno respektovat měřítko a charakter tradiční dochované zástavby, výškové hladiny stávajících objektů a sklonů střech, aby nebyly narušeny dálkové pohledy a průhledy na původní selské usedlosti rozmístěné většinou na vyvýšených částech sídla.

Pro navržené rozvojové plochy smíšené obytné jsou v jednotlivých lokalitách stanoveny podmínky pro další rozhodování v území i pro realizaci vlastních staveb – podrobněji v kap. 1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch, 1.C.3. Vymezení a popis ploch přestaveb a 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou mimo jiné uvedeny i podmínky plošného a prostorového uspořádání staveb.

Navržená koncepce stabilizuje a rozvíjí základní funkce sídla, kterými jsou bydlení spolu s částečným zajištěním pracovních příležitostí a základních služeb a dále sportovní vyžití i relaxace a odpočinek obyvatel obce v kvalitním prostředí malebné zvláště jihočeské krajiny.

Zastavěné území sídla je tvořeno převážně plochami smíšenými obytnými (SO). Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné umožňují nejen bydlení, ale i využívání staveb pro drobnou podnikatelskou činnost a služby. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou rovněž navrženy jako plochy smíšené obytné (SO).

Plochy zastavitelné jsou zásadně situovány v návaznosti na zastavěná území jako doplnění jeho okrajových částí. Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby zůstal zachován charakter venkovské funkce zástavby, která musí umožňovat nejen bydlení, ale i zázemí zahrad, zapojení drobného chovu zvířat, různých drobných služeb a výroby v rámci regulace. Smíšené využití je podmínkou stabilizace obyvatelstva, umožní rozvoj pracovních příležitostí obyvatel v rámci celé obce.

Součástí urbanistické koncepce je i ochrana hodnot území jednak v rámci ochrany a rozvoje hodnot (viz kap. 1.B.2) a dále je navržena pomocí podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavěné i zastavitelné plochy SO (viz kap. 1.F.). Pro nové bytové jednotky v zastavěném území u původní zástavby preferovat rekonstrukce hospodářských částí statků pro obytné účely při zachování proporcí stavby, stejné podmínky platí i pro jiné přípustné využití (v rámci přípustného využití v plochách SO). Při umísťování nových objektů preferovat spojení stavby hlavní a staveb s doplňkovou funkcí do jednoho stavebního celku (např. využívat půdorysné uspořádání stavebního celku do tvaru L a U, minimalizovat samostatně stojící doplňkové stavby na pozemku). Umísťovat stavby na pozemku vždy s vazbou na bezprostřední okolí. Tyto zásady platí jak pro zastavěné území, tak i pro všechny zastavitelné plochy.

Plochy zastavitelné dotváří okraj sídla. Vzhledem k výškově členitému terénu jsou pohledově velmi exponované, zástavbu na nich je vždy nutné řešit s ohledem na krajinný ráz a urbanistické a architektonické hodnoty sídla. Obecně zde platí zásada neorientovat nové objekty hlavními štíty do krajiny.

Významnou součástí urbanistické kompozice sídla jsou soukromé zahrady. Zajišťují dobré zapojení sídla do krajiny a jsou významnou součástí sídelní zeleně. Hustota zástavby nově navržených lokalit musí umožňovat dostatečné plochy pro soukromou zeleň. Totéž v přiměřené míře platí i pro plochy zastavěné. Při dostavbách stávajících objektů, případně při umísťování staveb nových v zastavěném území bude preferováno napojení na stávající objekty s využitím stávajících zpevněných ploch a se zachováním co největších ploch zahrad obzvláště při okrajích sídla.

V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pro bydlení v sídle Dolní Pěna je umožněno rozvíjet různé formy služeb, obchodu a drobné řemeslné výroby. Dojíždka obyvatel za prací i za občanskou vybaveností je plně vyvážena kvalitním prostředím pro bydlení a každodenní odpočinek a relaxaci. Plochy smíšené obytné jsou doplněny několika rozvojovými plochami pro občanskou vybavenost, sport a také smíšenou výrobu a zemědělství.

V řešeném území se nachází několik zahrádkářských a chatových osad, které slouží k individuální rekreaci především obyvatelům Jindřichova. Největší z těchto osad je na severním svahu kopce Kohout v exponované poloze panoramatických pohledů nejen od Dolní Pěny, ale hlavně od Jindřichova Hradce. Další dvě osady jsou ve vnitřní části sídla Dolní Pěna podél Pěněnského potoka v urbanisticky cenném prostředí mezi původní zástavbou selských dvorců. Žádné nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy.

V rámci zastavěného území sídla jsou vymezeny stabilizované plochy smíšené výroby a zemědělství, které umožňují rozvoj drobného a středního podnikání různých forem využitím stávajících objektů nebo jejich přestavbou a výstavbou nových objektů. Při jižním okraji sídla je navržena rozvojová plocha smíšené výroby a zemědělství pro rozvoj místní stabilizované firmy, zabývající se pěstováním jahod. Severovýchodně od sídla Dolní Pěna je ve vazbě na zemědělské pozemky navržena plocha smíšené výroby a zemědělství pro likvidaci biologického odpadu kompostováním. Při severním okraji řešeného území jsou navrženy plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování. Tyto plochy navazují přímo na plochy výroby města Jindřichův Hradec a dotváří tak jeho průmyslovou a obchodní zónu, na vlastní sídlo Dolní Pěna nemají přímý vliv.

Při severním okraji sídla a v centrální části sídla jsou navrženy plochy občanské vybavenosti pro objekty státní správy, školství, zdravotnictví, případně poskytování dalších služeb (např. knihovna, hasičská zbrojnice apod.), při východním okraji řešeného území ve vazbě na plochu občanské

vybavenosti v Horní Pěně je navržena plocha občanské vybavenosti pro rozvoj bioparku (Zoopark Na Hrádečku, Horní Pěna).

Při severní hranici řešeného území je navržena plocha pro třídění odpadu, která navazuje na plochu řízené skládky v katastrálním území Otín u Jindřichova Hradce.

V řešeném území není centrální čistírna odpadních vod, při východní hranici území v blízkosti dolního toku Pěněnského potoka je navržena plocha technické infrastruktury pro umístění centrální ČOV včetně koridoru pro příjezdovou komunikaci. Tato plocha zasahuje do lokálního biokoridoru LBK-3, který je vymezen na obou březích Pěněnského potoka. Vzhledem k tomu, že potok tvoří hranici katastrálních území, je zhruba polovina biokoridoru na území sousedního katastrálního území Horní Žďár u Jindřichova Hradce. Podél plochy pro ČOV Dolní Pěny je biokoridor zachován v celkové šířce cca 25 m.

1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch mimo zastavěné území

Číslo plochy	Využití plochy	Charakteristika, podmínky využití a napojení na veřejnou infrastrukturu
Z.01	SO Smíšené obytné	Plocha ze severní strany komunikace při vjezdu do Dolní Pěny od Horního Žďáru vyplňuje proluku mezi stávajícími parcelami s novodobými rodinnými domky, ze severozápadní strany navazuje na lesní pozemky sousedního katastru Horní Žďár u Jindřichova Hradce, ze severovýchodní strany ji lemuje lokální biokoridor, který vede po obou březích Pěněnského potoka. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 4 rodinné domy. Hlavní objekty umísťovaných staveb lze situovat pouze v jižní části této plochy. Bude respektován výstupní limit VL6. Dopravní připojení plochy je z jižní strany ke stávající místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající komunikace – respektovat VL1.
Z.02	SO Smíšené obytné	využito
Z.03	SO Smíšené obytné	Plocha na západním okraji sídla Dolní Pěna navazuje na zastavěné území, převážně na plochy přestavby pro využití smíšené obytné a lze ji využít pouze jako rozšíření stávajících parcel bez umístění hlavních objektů. Bude respektován výstupní limit VL6.
Z.04	PV Veřejné prostranství	využito
Z.05	SO Smíšené obytné	Plocha při jižním okraji Dolní Pěny navazuje přímo ze tří stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 8 rodinných domů. Podmínkou využití plochy je rozšíření veřejného prostranství s komunikací pro dopravní připojení při severním okraji navržené plochy na úkor návrhové plochy. Hlavní objekty budou umístěny vždy v severní polovině vymezených parcel. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Mezi parcelami bude ponechán volný prostor pro průchod do krajiny. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>územní studie</u>.

	PV Veřejné prostranství	Plocha veřejného prostranství lemuje zastavitelnou plochu po severním okraji. Bude zejména zajišťovat prostupnost území a propojení jednotlivých vstupů do území určeného k výstavbě rodinných domů. Šířka veřejného prostranství nebude menší než 10 m.
Z.06	SO Smíšené obytné	Plocha při severozápadním okraji Dolní Pěny navazuje přímo ze dvou stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 5 rodinných domů. Součástí plochy bude veřejné prostranství s komunikací, která bude zajišťovat dopravní obslužnost území a v které bude vedena technická infrastruktura. Navržená komunikace bude navazovat na dopravní kostru v obci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Plochou prochází nadzemní vedení VN, na ploše je umístěna trafostanice. Objekty určené k bydlení umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající trafostanice – nutno respektovat VL2, dále při umísťování objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>územní studie</u>.
Z.07	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje ze západní a jižní strany na zastavěné území s využitím smíšeným obytným, z východní strany je vymezena stabilizovanou plochou sportovní a plochou vodní. Plocha je určena především pro využití smíšené obytné. Přípustné jsou volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami. Nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy, bytové domy. Plocha je rozdělena na tři části vedoucí podél vymezené plochy veřejného prostranství s komunikací, která bude zajišťovat dopravní obslužnost území a v které bude vedena technická infrastruktura. plochy SO.07a, SO.07b – podmíněny zpracováním regulačního plánu pro obě plochy dohromady – viz zadání RP v kapitole 1.K. plocha SO.07c doplněná na jihu plochou ZS pro plochy SO.07a, SO.07b je stanovena podmínka využití v podobě minimální velikosti stavebního pozemku 930 m², a maximálního počtu rodinných domů 12. Plochu SO.07c je možno využít pro maximálně 10 rodinných domů venkovského charakteru zástavby - výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, nadezdívka prvního nadzemního podlaží maximálně 1,3 m, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°, minimální velikost stavebního pozemku pro umístění rodinného domu jako stavby hlavní 1 000 m².
	PV Veřejné prostranství	Plocha veřejného prostranství vymezuje mezi navrženými plochami smíšené obytné zástavby plochu, která bude zejména zajišťovat připojení navržených stavebních parcel na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Šířka veřejného prostranství nebude menší než 10 m, navržená komunikace bude navazovat na stávající dopravní kostru v obci.

Z.08	S Sportovní	Plocha při severním okraji Dolní Pěny při cestě na Kohout navazuje na zastavěné území s veřejným prostranstvím a dále s využitím smíšeným výrobním a zemědělským. Plocha je určena pro využití sportovní a to pro jezdeckou turistiku jako zastávka na hipostezce. Plocha je dále určena pro rozšíření ploch sportu v obci pro stavby sportovišť bez nároků na budovy, především plochy pro výcvik koní a další sportoviště, např. kurty pro tenis, odbíjenou, plážový volejbal, minigolf, lanové centrum apod. Ze staveb je možno na plochu umístit pouze objekty pro zajištění hlavní funkce jako jsou přístřešky a stáje pro koně, šatny a hygienické zázemí návštěvníků, drobné občerstvení, klubovny, technické a hygienické zázemí provozovatele, sklady sportovních potřeb a krmení pro koně. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství z jihozápadní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem.
Z.09	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji východní části Dolní Pěny navazuje ze tří stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným a smíšeným výrobním a zemědělským. Část řešené plochy zasahuje do vymezeného urbanisticky hodnotného území s původní zástavbou selských dvorců. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro cca tři rodinné domy. Plocha je lemována ze všech stran místními komunikacemi. Objekty lze připojit ke komunikaci ze západní nebo z východní strany, podmínkou je rozšíření stávajících komunikací na úkor návrhové plochy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Mezi navrženými stavebními parcelami budou zachovány přístupy ke stávajícím parcelám a objektům v zastavěném území a průchody do krajiny ve vazbě na stávající cesty. V rámci ochrany kulturních a urbanistických hodnot je nutné vymezit jako součást plochy Z.09 izolační pás zeleně oddělující novou zástavbu od původních selských dvorců.. Respektovat urbanisticky hodnotné území.
Z.10	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji východní části Dolní Pěny navazuje ze tří stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným a smíšeným výrobním a zemědělským. Téměř celá řešená plocha zasahuje do vymezeného urbanisticky hodnotného území s původní zástavbou selských dvorců. Plocha je určena pro využití smíšené obytné. Součástí plochy bude veřejné prostranství s komunikací, která bude zajišťovat dopravní obslužnost území a v které bude vedena technická infrastruktura.. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Podmínkou využití území je ponechání plochy pro veřejné prostranství a to o celkové velikosti min. 1500 m². Plocha veřejného prostranství bude vymezena v jižní části řešené plochy a bude tvořit přechod mezi stávající a novou zástavbou. Mezi navrženými stavebními parcelami budou zachovány přístupy ke stávajícím parcelám a objektům v zastavěném území a průchody do krajiny ve vazbě na stávající cesty. . Respektovat urbanisticky hodnotné území. minimální velikost stavebního pozemku 1000 m² Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>územní studie</u>.

Z.11	SO Smíšené obytné	Plocha na východním okraji Dolní Pěny navazuje ze dvou stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným. Plocha navazuje na vymezené urbanisticky hodnotné území s původní zástavbou selských dvorců. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 1 rodinný dům. Při umísťování nových staveb v návaznosti na urbanisticky hodnotné území v obci je nutné respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškovou hladinu a sklon střech stávajících objektů původních selských usedlostí, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na původní selské usedlosti rozmístěné většinou na vyvýšených částech sídla. Dopravní připojení plochy je z jižní strany ke stávající místní komunikaci, podmínkou je rozšíření stávající komunikace na úkor návrhové plochy.
Z.12	SO Smíšené obytné	Plocha na jihovýchodním okraji Dolní Pěny navazuje na zastavěné území s využitím smíšeným obytným. Plocha je součástí vymezeného urbanisticky hodnotného území s původní zástavbou selských dvorců. Plocha je určena pro využití smíšené obytné. Plocha je určena pro 1 rodinný dům, hlavní objekt umísťované stavby lze situovat max. do vzdálenosti 30 m od severní hrany plochy. Dopravní připojení plochy je ze severní strany, pro příjezdovou komunikaci je vymezen koridor dopravní infrastruktury K.6.
Z.13	SO Smíšené obytné	Plocha při jižním okraji Dolní Pěny navazuje ze tří stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným. Část plochy je součástí vymezeného urbanisticky hodnotného území s původní zástavbou selských dvorců. Plocha je určena především pro využití smíšené obytné. Plocha je rozdělena na dvě části vedoucí podél vymezené plochy veřejného prostranství s komunikací, která bude zajišťovat dopravní obslužnost území a v které bude vedena technická infrastruktura. Mezi navrženými stavebními parcelami budou zachovány přístupy ke stávajícím parcelám a objektům v zastavěném území a průchody do krajiny ve vazbě na stávající cesty. Při umísťování nových staveb ve vazbě na urbanisticky hodnotné území v obci je nutné respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškovou hladinu a sklon střech stávajících objektů původních selských usedlostí, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na původní selské usedlosti rozmístěné většinou na vyvýšených částech sídla. Plocha je vhodná pro max. 5 rodinných domů. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro plochu Z13 <u>územní studie</u>.
	PV Veřejné prostranství	Plocha veřejného prostranství vymezuje mezi navrženými plochami smíšené obytné zástavby plochu, která bude zejména zajišťovat připojení navržených stavebních parcel na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Navržená komunikace bude navazovat na stávající dopravní kostru v obci a zároveň zajišťovat přístup do krajiny.
Z.14	VS Smíšené výrobní a zemědělské	Plocha při jižním okraji sídla Dolní Pěna navazuje na zastavěné území převážně s plochami smíšenými obytnými, dále na veřejné prostranství a plochu smíšenou výrobní a zemědělskou. Plocha je určena pro využití smíšené výrobní a zemědělské pro stavby a zařízení technického a hygienického zázemí stabilizované místní firmy zabývající se pěstováním jahod. Jedná se zejména o sklady a přístřešky na zemědělskou techniku, přístřešky na třídění a expedici jahod a jiných zemědělských produktů, šatny a sezónní ubytování pro brigádníky, výrobní haly pro zpracování zemědělských produktů (ovocné šťávy, marmelády, mražené nebo sušené ovoce), sušárny a balírny zemědělských produktů (mák, kmín apod.), farmářský obchod. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální hranici negativních vlivů – výstupní limit VL3 Dopravní připojení plochy je ze severní strany ke stávající místní komunikaci.

	SO Smíšené obytné	Dvě plochy při jižním okraji sídla Dolní Pěna navazují na zastavěné území s využitím smíšeným obytným s novodobou zástavbou rodinných domků a veřejným prostranstvím. Obě plochy jsou určeny pro využití smíšené obytné a jsou vhodné každá pro max. dva rodinné domy. Dopravní připojení plochy je vždy ze severní strany ke stávající místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. S ohledem na návaznost na plochy smíšené výrobní a zemědělské je nutné při umísťování staveb k bydlení prokázat splnění hygienických limitů – výstupní limit VL3
	PV Veřejné prostranství	Plocha veřejného prostranství navazuje na veřejné prostranství v zastavěném území. Plocha dopravně připojuje plochu smíšenou výrobní a zemědělskou a zajišťuje přístup do krajiny.
Z.15	OV Občanská vybavenost	Plocha při jihovýchodním okraji katastrálního území navazuje na plochu občanského vybavení na území obce Horní Pěny. Plocha je vymezena v blízkosti Pěněnského potoka a z východní a jižní strany navazuje na lokální prvky územního systému ekologické stability, které budou respektovány. Plocha je určena pro občanskou vybavenost – biopark s vnitřním i venkovním chovem vybraných druhů zvířat a ptactva, pro umístění hlavního objektu se vzdělávacím centrem a restaurací, se zázemím pro návštěvníky areálu bioparku, odstavné plochy pro vozy návštěvníků, prostory obsluhy a technického zázemí bioparku. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Plocha je dopravně připojena místní komunikací k silnici III. třídy III/12848. Plocha nenavazuje na zastavěné ani zastavitelné plochy obce Dolní Pěny, ale na zastavitelné plochy v Horní Pěně. Napojení na technickou infrastrukturu lze řešit individuálně nebo je možné využít napojení na technickou infrastrukturu obce Horní Pěna. Bude respektován výstupní limit VL6.
Z.16	TI Technická infrastruktura	Plocha při severozápadním okraji sídla Dolní Pěna na pravém břehu Pěněnského potoka při hranici katastrálního území Horní Žďár. Ze severní strany je vymezena plochou lesa. Na plochu navazuje koridor dopravní infrastruktury vymezený pro příjezdovou komunikaci k ČOV. Koridor pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území ani koridor technické infrastruktury vymezený pro napojení vyčištěných vod do vodoteče nelze bez bližšího geodetického zaměření stanovit, nutno řešit v další fázi projektové přípravy. Plocha je určena pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury – čistírny odpadních vod pro obec Dolní Pěna. Plocha zasahuje do lokálního biokoridoru LBK-3, vymezením zastavitelné plochy Z.02 zůstává biokoridor podél této plochy zachován na obou březích Pěněnského potoka v celkové šířce min. 25 m. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu navržené ČOV (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem k zastavěnému území i rozvojovým plochám určených k bydlení v obou obcích (Dolní Pěna a Horní Žďár), směrem do volné krajiny není omezena.

Z.17	SO Smíšené obytné	Plocha při severovýchodním okraji katastrálního území je z jihozápadní strany vymezena Vídeňskou silnicí II/128. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 2 rodinné domy. Bude respektován výstupní limit VL6. Dopravní připojení plochy je z jihozápadní strany ze silnice II/128 nebo z jihovýchodní strany z místní komunikace. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice II. třídy – respektovat VL1. Po pozemku je veden vodovod z vodojemu do Jindřichova Hradce a kanalizační potrubí, připojení lokality je možné, při umísťování staveb je nutné respektovat tato podzemní vedení i jejich ochranná pásma.
Z.18	SO Smíšené obytné	Plocha při severovýchodním okraji katastrálního území je ze severovýchodu vymezena okrajem lesa a z jihozápadní strany je vymezena Vídeňskou silnicí II/128. Plocha je vymezena pro využití smíšené obytné a je určena pro maximálně 15 rodinných domů s tím, že na pozemcích p. č. 191/2, 191/3, 191/8 k. ú. Dolní Pěna bude umístěno maximálně 12 rodinných domů. Přípustné jsou volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami. Nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy, bytové domy. Na východní okraj plochy zasahuje stanovené pásmo hygienické ochrany stávající řízené skládky Fedrpuš. Při umísťování objektů k bydlení je nutno toto pásmo respektovat. . Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice II. třídy – respektovat VL1. Při okraji plochy, podél Vídeňské silnice, je veden vodovod z vodojemu do Jindřichova Hradce a kanalizační potrubí, připojení lokality je možné. Při umísťování staveb je nutné respektovat tato podzemní vedení i jejich ochranná pásma. Bude respektován výstupní limit VL6. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>regulační plán – zadání je v kapitole 1.K.</u>
Z.19	TI Technická infrastruktura	Plocha při severovýchodním okraji katastrálního území navazuje na zastavěnou plochu sousedního katastrálního území na skládku domovního odpadu na Fedrpuši. Plocha je určena pro technickou infrastrukturu pro rozšíření plochy skládky. Při umísťování objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Dopravní připojení plochy je z jihovýchodní strany po místní komunikaci k Vídeňské silnici III/12848. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit.
Z.20	VP Průmyslová výroba a skladování	Plocha při severním okraji řešeného území navazuje na průmyslovou zónu Jindřichova Hradce. Plocha je určena pro průmyslovou výrobu a skladování, součástí plochy budou i plochy veřejného prostranství. Dopravní připojení plochy je z východní strany k Vídeňské silnici II/128 přes pozemky sousedního katastrálního území Jindřichova Hradce, ze severozápadní a severovýchodní strany navazuje na dopravní kostru Jindřichova Hradce. Maximální hranice negativního vlivu nesmí překročit hranici vymezené plochy Z.20 včetně navazující plochy stabilizované výroby (VL4).

	PV Veřejné prostranství	Plocha veřejného prostranství vymezuje mezi navrženými plochami průmyslové výroby a skladování plochu, která bude zejména zajišťovat připojení navržených ploch výrobních a skladovacích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Navržené komunikace budou navazovat na stávající dopravní kostru na území obce Dolní Pěna i na dopravní kostru sousedního Jindřichova Hradce a zároveň zajišťovat přístup do krajiny.
Z.21	VV Vodní a vodohospo- dářské	Plocha při východním okraji Dolní Pěny v údolí Pěněnského potoka navazuje na zastavěné území s plochami smíšenými obytnými a veřejným prostranstvím. Plocha je určena pro retenční nádrž k regulaci průtoku vody Pěněnského potoka při přívalových deštích, součástí plochy budou i plochy veřejného prostranství s břehovými porosty a přístupovými cestami.
Z.22	VS Smíšené výrobní a zemědělské	Plocha severovýchodně od sídla Dolní Pěna je určena pro využití smíšené výrobní a zemědělské – výhradně pro likvidaci biologického odpadu kompostováním s opětovným použitím jako hnojiva na zemědělsky využívané pozemky. Pro dopravní připojení plochy je ze severovýchodní strany navržen koridor dopravní infrastruktury (K.7) pro vybudování příjezdové komunikace v místě stávající hospodářské cesty s napojením na silnici II/128. Pro přívod elektrické energie (VN) je vymezen koridor technické infrastruktury, potřebu pitné vody a likvidaci odpadních vod nutno řešit individuálně.

1.C.3. Vymezení a popis zastavitelných ploch v zastavěném území – proluky

Číslo plochy	Využití plochy	Charakteristika, podmínky využití a napojení na veřejnou infrastrukturu
P.01	SO Smíšené obytné	Plocha při západním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 5 rodinných domů, jeden již je realizován. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.02	SO Smíšené obytné	plocha využita
P.03	SO Smíšené obytné	Plocha při západním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 2 rodinné domy, jeden je již realizován. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.04	SO Smíšené obytné	plocha využita

P.05	SO Smíšené obytné	plocha využita
P.06	SO Smíšené obytné	Plocha při západním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 4 rodinné domy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.07	SO Smíšené obytné	Plocha při západním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 2 rodinné domy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.08	SO Smíšené obytné	Plocha při západním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné pro jeden rodinný dům. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.09	SO Smíšené obytné	Plocha při západním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 3 rodinné domy, dva jsou již realizovány. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.10	SO Smíšené obytné	Plocha v západní části Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 5 rodinných domů, jeden je realizován. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.11	SO Smíšené obytné	Plocha v západní části Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 4 rodinné domy, realizován jeden rodinný dům. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.12	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidace odpadních vod v této lokalitě je povolena individuálně do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v obci. Plocha je určena pro využití smíšené obytné pro jeden rodinný dům. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.

P.13	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidace odpadních vod v této lokalitě je povolena individuálně do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v obci. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro jeden rodinný dům. Dopravní připojení plochy je z východní strany ke stávající místní komunikaci, podmínkou je rozšíření stávající komunikace na úkor návrhové plochy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.14	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidace odpadních vod v této lokalitě je povolena individuálně do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v obci. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 3 rodinné domy. Dopravní připojení plochy je z jižní strany ke stávající místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.15	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidace odpadních vod v této lokalitě je povolena individuálně do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v obci. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro jeden rodinný dům. Dopravní připojení plochy je ze západní strany ke stávající místní komunikaci, podmínkou je rozšíření stávající komunikace na úkor návrhové plochy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.16	SO Smíšené obytné	plocha využita
P.17	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidace odpadních vod v této lokalitě je povolena individuálně do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v obci. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro jeden rodinný dům. Dopravní připojení plochy je ze severní strany ke stávající místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.18	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidace odpadních vod v této lokalitě je povolena individuálně do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v obci. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro jeden rodinný dům. Dopravní připojení plochy je ze severní strany ke stávající místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.

P.19	SO Smíšené obytné	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Jedná se o plochu s připravenými stavebními parcelami připojenými na veřejnou infrastrukturu. Likvidace odpadních vod v této lokalitě je povolena individuálně do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v obci. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro jeden rodinný dům. Dopravní připojení plochy je ze západní strany ke stávající místní komunikaci, podmínkou je rozšíření stávající komunikace na úkor návrhové plochy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.20	SO Smíšené obytné	Plocha při jižním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 3 rodinné domy. Podmínkou využití plochy je rozšíření veřejného prostranství s komunikací pro dopravní připojení při severovýchodním okraji navržené plochy na úkor návrhové plochy. Hlavní objekty budou umístěny vždy v severní polovině vymezených parcel. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod lze připustit individuální likvidaci odpadních vod. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu územní studie.
P.21	SO Smíšené obytné	Plocha při jižním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Část plochy je součástí vymezeného urbanisticky hodnotného území s původní zástavbou selských dvorců. Plocha je určena pro využití smíšené obytné. Plocha je vhodná pro max. jeden rodinný dům. Dopravní připojení plochy je ze západní strany ke stávající místní komunikaci, podmínkou je rozšíření stávající komunikace na úkor návrhové plochy.. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod lze připustit individuální likvidaci odpadních vod.
P.22	OV Občanská vybavenost	Plocha při severním okraji Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené výrobní a zemědělské. Dopravní připojení plochy je k místní komunikaci ze severozápadní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.23	OV Občanská vybavenost	Plocha v centrální části Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené obytné. Dopravní připojení plochy je k místní komunikaci ze severní a západní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení VN.
P.24	VS Smíšené výrobní a zemědělské	Plocha v centrální části Dolní Pěny navazuje na veřejné prostranství a stabilizované plochy smíšené výrobní a zemědělské. V ploše je položena technická infrastruktura pro navazující plochy smíšené výrobní a zemědělské. Plocha je určena pro rozšíření plochy smíšené výrobní a zemědělské. Při umísťování objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma.

1.C.4. Systém sídelní zeleně

Zeleň představuje ve všech sídlech mimořádně významný prvek. Zeleň tvoří jednak vlastní sídelní zeleň ve formě soukromých zahrad, sadů a zatravněných ploch a zeleně na veřejných pozemcích a dále navazující plochy přírodní v nezastavěném území a plochy lesů v řešeném území.

V navržených zastavitelných plochách je nezbytné na hodnotný systém zeleně navazovat, vymezovat jednotlivé parcely dostatečně velké, aby jejich velikost umožňovala realizaci soukromé zeleně včetně stromů, zejména při vnějším okraji zastavitelných ploch.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné je umožněno v těchto plochách ponechat pozemky pro veřejná prostranství se sídelní zelení a případnými dalšími stavbami např. dětských hřišť apod. (viz kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Funkce soukromých zahrad je uvedena v urbanistické koncepci sídla. Významnými prvky sídelní zeleně jsou rovněž vzrostlé stromy, které doprovází stávající silnice a cesty až do sídla. Celkový obraz sídelní zeleně včetně navazujících lesních a vodních ploch vytváří dokonalé zapojení sídel do krajiny a je třeba ho maximálně chránit a udržovat.

V zemědělské krajině jsou vymezeny koridory pro obnovu původní cestní sítě spolu s výsadbou minimálně jednostranných doprovodných alejí.

1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Obec je napojena na nadřazený dopravní skelet a hromadnou dopravu; základní komunikační skelet tvoří silnice II. třídy II/128 Jindřichův Hradec – Nová Bystřice (tzv. Vídeňská silnice) a silnice III. třídy III/12848, která spojuje Dolní Pěnu s Horní Pěnou. Řešené území pak těsně míjí podél západní hranice silnice I. třídy I/34 (E551) České Budějovice – Jindřichův Hradec – Havlíčkův Brod – Svitavy.

Silnice I. třídy

Silnice I. třídy I/34 (E551) České Budějovice – Jindřichův Hradec – Havlíčkův Brod – Svitavy těsně míjí řešené území podél jeho západní hranice. Tato silnice spojuje řešené území s Jindřichovým Hradcem od západní strany pomocí místní komunikace přes Horní Žďár.

V souladu se záměrem D91/2 dle ZÚR JČK je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury K.1 pro část východního obchvatu sídla Horní Žďár (silnice I/34 v úseku Stráž nad Nežárkou – jižní okraj Jindřichova Hradce).

Silnice II. třídy

Silnice II. třídy II/128, tzv. Vídeňská silnice, prochází při severním okraji řešeného území a připojuje hlavně výrobní a skladové plochy. Tato silnice, která je značně frekventovaná, nemá vymezený prostor pro chodce ani cyklisty. Územním plánem je vymezen koridor dopravní infrastruktury pro chodník a cyklostezku od Jindřichova Hradce směrem na Kohout. Dále je úprava šířkových parametrů dle příslušných norem umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

K Vídeňské silnici jsou ze severu připojeny rozvojové plochy Z.17 a Z.18.

Silnice III. třídy

Řešeným územím prochází silnice III. třídy – III/12848, která spojuje Dolní Pěnu s Horní Pěnou.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna úprava silnic III. třídy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty

Samostatné nové plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny v nových zastavitelných plochách v rámci ploch určených pro veřejné prostranství s komunikací. Vymezené zastavitelné plochy i plochy přestavěb jiného využití, které jsou připojeny ke stávajícím místním komunikacím, umožňují v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití úpravu stávající komunikace v šířkových parametrech dle příslušných norem.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití mohou v zastavitelných i zastavěných plochách jiného využití vznikat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle typu komunikace.

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury (K.2-K.4 a K.8-K.9) na obnovu původních hospodářských cest, zajišťujících prostupnost krajiny. Další koridory dopravní infrastruktury jsou navrženy pro dopravní připojení technické infrastruktury (K.5 – přístup k ČOV; K.6 – přístup k nově vymezené zastavitelné ploše přes zastavěné území s využitím smíšeným obytným, K.7 – přístup k ploše pro zpracování bioodpadu – kompostárně).

Doprava v klidu

Územním plánem nejsou vymezeny žádné samostatné plochy pro dopravu v klidu.

U nově navrhovaných objektů vybavenosti, výroby i zemědělství podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení. Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s platnou legislativou.

Garážování osobních aut obyvatel rodinných domů je nutné zajistit na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech.

Pěší a cyklistická doprava

Řešeným územím prochází značená turistická trasa od Fedrpuše směrem na Jindřichův Hradec, žádná další nová značená turistická trasa se nenavrhuje.

Řešeným územím prochází místní cyklistická trasa, která vede z Jindřichova Hradce po Vídeňské silnici, přes Kohout do Dolní Pěny a dále pokračuje na Malíkov. Druhá cyklotrasa z Dolní Pěny do Jindřichova Hradce je navržena podél Pěňenského potoka a dále podél stabilizované plochy výroby a skladování při západním okraji řešeného území. S ohledem na vazbu přilehlého města Jindřichův

Hradec jsou navrženy další cyklotrasy a jejich vzájemné propojení převážně obnovou původní cestní sítě v současné zemědělské ploše v západní části území. Pěší a cyklistická doprava je možná i po stávajících silnicích III.třídy, po místních komunikacích a dalších účelových cestách.

Letecká doprava

Při jižní hranici zasahuje na nezastavěné území Dolní Pěny letecký koridor LK TSA 22 pro létání v malých a přízemních výškách. V prostoru koridoru se žádné zastavitelné plochy nenavrhují.

1.D.2. Koncepce vodního hospodářství

Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou je realizováno z SKV Horusice – J. Hradec. Zdrojem SKV jsou podzemní vody Bukovsko a Vodárenská nádrž Římov. Vodovod pro obce Horní Pěna a Dolní Pěna je napojen ve vodojemu Fedrpuš, katastrální území Jindřichův Hradec a Dolní Pěna. Přívodní řad je veden do Horní Pěny a na koncový bod rozvodné sítě v Horní Pěně je napojen přívodní řad do Dolní Pěny. Řad v podstatě kopíruje koryto Pěnenského potoka a místní komunikaci. Za účelem snižování ztrát a zvýšení kvality vody byl proveden nový přívodní řad z SKV Hradec-Hamr, který vede přes Dolní Pěnu od severu k jihu směrem na Malíkov. Původní přívodní řad z Horní Pěny bude odpojen. Na veřejný vodovod je napojeno cca 95 % obytných domů.

Předpokladem budoucí správné funkce celého vodovodu je pravidelná obnova funkčních celků, tak jak bude postupně končit jejich životnost.

Zdrojem požární vody je rybník v obci a rybníky nad obcí, obcí protéká Pěnenský potok.

Nové zastavitelné plochy při Vídeňské silnici lze napojit na přívodní vodovodní řad pro Jindřichův Hradec, pro navrženou lokalitu je nutno vybudovat místní vodovodní řad včetně požárního rozvodu vody.

Zahrádkářská kolonie na severní straně kopce Kohout není napojena na veřejný vodovodní řad, zásobování je částečně realizováno z individuálních studní, kvalita vody je však nevyhovující z důvodu kontaminace posypovými materiály skladovanými na Kohoutu. Uživatelé zahrádek v této kolonii jsou odkázáni na dovoz pitné vody. Napojení na veřejný vodovod je možné v rámci podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití.

Kanalizace

V obci Dolní Pěna je vybudována pouze dešťová kanalizace. Recipientem je Pěnenský potok, který prochází obcí a do kterého jsou dešťové vody vypouštěny dvěma výpustěmi. Část vodoteče je zatrubněná a na ni jsou připojeny ostatní sběrače. Přibližně polovina nemovitostí je vybavena vlastní jímkou na vyvážení. Dalších cca 25 % domů je napojeno přes septik do dešťové kanalizace či přímo do potoka, zbytek domů je osazeno vlastními domovními ČOV. Dvě nové lokality pro výstavbu rodinných domů v západní části sídla, které se postupně naplňují, mají vybudovanou splaškovou kanalizaci a lokální čistírny odpadních vod.

V obci Dolní Pěna je vybudována (zkušební provoz) kompletně nová splašková kanalizační síť s centrální ČOV, pro kterou je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.16. Stávající kanalizace v obci je nadále využita pro odvod dešťových vod.

Nové zastavitelné plochy při Vídeňské silnici lze napojit na stávající kanalizační řad, který navrženými lokalitami prochází.

Zahrádkářská kolonie na severní straně kopce Kohout není napojena na veřejný kanalizační řad, odpadní vody jsou zachycovány do bezodtokových jímek, odkud se vyvážejí na centrální ČOV do Jindřichova Hradce. Veřejný kanalizační řad vede na druhé straně Vídeňské silnice II.třídy. S vybudováním kanalizace v této lokalitě není uvažováno.

1.D.3. Koncepce zásobování plynem, elektrickou energií, radiokomunikace

Zásobování plynem

Řešeným územím prochází od severu z Jindřichova Hradce k jihu směrem na Malíkov vedení VTL plynovodu. VTL plynovod prochází západní částí Dolní Pěny, kde je také umístěna regulační stanice. Obec Dolní Pěna je plynofikována, žádné nové trasy STL nebo VTL plynovodu nejsou v řešeném území navrhovány.

Elektrická energie

Při jižním okraji řešeného území prochází nadzemní vedení VVN 400kV, distribuční vedení spojující jadernou elektrárnu Dukovany s rozvodnou Dasný u Českých Budějovic je trasováno mimo zastavěná území. Je vymezen koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Slavětice.

Elektrická energie v řešeném území je distribuována pomocí nadzemního vedení VN 22kV a osmi distribučních trafostanic. V Dolní Pěně jsou situovány čtyři trafostanice, jedna je na Kohoutu, jedna na Fedrpuši u vodojemu a dvě v průmyslové zóně navazující na Jiráskovo předměstí Jindřichova Hradce.

V návaznosti na nové zastavitelné plochy není navržena žádná nová plocha technické infrastruktury pro umístění nové distribuční trafostanice, nové rozvojové plochy budou postupně připojovány na místní rozvodnou síť, v případě nutnosti lze umístit novou trafostanici na plochách jiného využití v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jedná se především o plochy průmyslové výroby a skladování a o plochy veřejných prostranství.

Při severním okraji území je navržen koridor technické infrastruktury K.10 pro rekonstrukci a posílení nadzemního vedení VN 22 kV v ochranném pásmu stávajícího vedení v úseku od hranice řešeného území podél Vídeňské silnice v délce cca 550 m přes navrženou i stabilizovanou plochu průmyslové výroby, obchodu a skladování. V jeho blízkosti je veden další koridor TI pro posílení sítě VN v této lokalitě. Koridor TI K.11 navazuje na koridor KT38 vymezený v ÚP Jindřichův Hradec. Ve vazbě na stávající trafostanici je navržen koridor TI K.12 pro podzemní vedení VN 22 kV v úseku od hranice řešeného území k trafostanici TS KTW v délce cca 110 m. Koridor dále navazuje na kabelové vedení směr Jindřichův Hradec.

Radiokomunikace

Řešeným územím prochází trasa telekomunikační sítě podél trasy VN v souběhu s Vídeňskou silnicí II/128 a dále z jižní strany Kohoutu do Dolní Pěny, kterou prochází po veřejném prostranství podél rybníků a Pěněnského potoka a pokračuje na území Horní Pěny. V územním plánu nejsou stanoveny žádné nové trasy ani zařízení.

1.D.4. Ochrana ovzduší, obnovitelné zdroje energie

Ochrana ovzduší

V řešeném území se nenachází žádný závažný zdroj, způsobující nadměrné znečišťování ovzduší. V územním plánu nejsou navrženy žádné plochy výroby, které by mohly být zdrojem způsobujícím nadměrné znečišťování ovzduší.

Obnovitelné zdroje energie

V řešeném území je stabilizovaná plocha pro výrobu elektrické energie fotovoltaickými panely, další nové plochy nejsou územním plánem vymezeny.

Využití alternativních zdrojů energie je umožněno v rámci umísťovaných objektů jednotlivých staveb. Jedná se především o využití systému tepelných čerpadel, solárních panelů apod.

Územně technické podmínky pro umístění vodních a větrných elektráren nejsou stanoveny.

1.D.5. Koncepce nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu zajišťuje pro obec oprávněná osoba. Vzhledem k velikosti obce není vymezena plocha pro zřízení vlastního sběrného dvora, pro obyvatele je tato služba zajišťována mimo řešené území. Tato koncepce bude i nadále zachována. Nádoby na tříděný recyklovatelný odpad lze umístit v podstatě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území. Kompostárnu lze umístit výhradně v ploše smíšené výroby a zemědělství k tomu účelu navržené.

Při severovýchodním okraji katastrálního území je navržena plocha technické infrastruktury pro třídění odpadu, která navazuje na zastavěnou plochu sousedního katastrálního území na skládce odpadu na Fedrpuši.

Při severozápadním okraji území v lokalitě Na pískách se v blízkosti výrobního areálu nachází bývalá neřízená skládka komunálního odpadu. Skládka není aktivní, není oplocena a je zahrnuta zeminou s náletovým porostem. Skládka není evidována v systému evidence kontaminovaných míst. V blízkosti skládky se nenacházejí žádné vodní zdroje. Plocha bývalé skládky Na pískách zaujímá rozlohu cca 5 ha.

1.D.6. Koncepce občanského vybavení

V obci se nachází z občanské vybavenosti pouze obecní úřad, hasičská zbrojnice a hostinec. Ostatní veřejná vybavenost v obci chybí.

Územním plánem jsou vymezeny plochy občanského vybavení ve střední části Dolní Pěny určené především pro výstavbu nového obecního úřadu spojeného s dalšími službami v obci, např.

mateřská školka, knihovna, hasičská zbrojnice apod.. Další plocha občanského vybavení je navržena při východní hranici území, plocha navazuje na budovaný areál bioparku v Horní Pěně. V této vymezené ploše bude situován hlavní objekt (vstupní objekt a vzdělávací centrum) se zázemím pro návštěvníky areálu bioparku, odstavné plochy pro vozy návštěvníků, prostory obsluhy a technického zázemí bioparku.

Ve všech plochách smíšeného obytného využití je v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožněno poskytování služeb v různých oblastech.

Další poskytování služeb je umožněno v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v plochách smíšené výroby a zemědělství a v plochách průmyslové výroby a skladování.

1.D.7. Koncepce veřejných prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství zůstávají zachovány, jedná se především o pozemky návěsného prostoru a pozemky nezastavitelné veřejně přístupné sídelní zeleně, jejichž součástí jsou také veřejné komunikace a inženýrské sítě a další zařízení občanského vybavení nebo technické infrastruktury. V rámci těchto ploch je umožněna úprava stávajících místních komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami (viz kap. 1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury a kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Pro dopravní připojení navržených zastavitelných ploch smíšeného obytného využití k místním komunikacím je u uvedených ploch uvažováno s rozšířením veřejných prostranství minimálně na úpravu stávajících komunikací v šířkových parametrech dle příslušných norem.

Vymezené plochy veřejných prostranství územním plánem jsou vždy navrženy jako minimální plochy pro umístění místních komunikací v rámci zastavitelných ploch s jiným způsobem využití.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněno v těchto plochách ponechat pozemky pro veřejná prostranství s možností umístění dalších staveb (viz kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

1.D.8. Požadavky civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v blízkosti vodního díla

Na území Dolní Pěny je stanoveno zátopové území Q100 Pěněnského potoka ŽP2862/98-118F. V aktivní zóně zátopového území se nesmí povolovat umístění staveb dle vodního zákona v platném znění. S ohledem na konfiguraci terénu nelze v řešeném území stanovit plochy vhodné k rozlivu. V rámci protipovodňových opatření je územním plánem vymezena plocha pro retenční nádrž při východním (horním) okraji zastavěného území Dolní Pěny v údolí Pěněnského potoka.

Zóny havarijního plánování

Správní území obce Dolní Pěna se nenachází v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí ani 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, případně v objektech občanské vybavenosti po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů, případně v objektech občanské vybavenosti, 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 nelze v rozsahu území řešeného tímto územním plánem zajistit.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy 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

Zajištění dekontaminace osob, případně dekontaminaci kolových vozidel, organizuje obecní úřad. Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno provizorně využít zpevněné plochy v obci.

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

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov (staveb), které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů oken, dveří a větracích zařízení. 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 její 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 rozhlasu, předání telefonických a elektronických informací a dalších náhradních prvků varování.

Koncepce obrany a bezpečnosti státu je zajištěna respektováním vymezených území chránících provoz zařízení důležitých pro obranu a bezpečnost státu. Nové záměry Ministerstvem obrany nejsou navrhovány.

1.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 APOD.

1.E.1. Celková koncepce uspořádání krajiny

Řešené území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a plochy přírodní, chráněné např. v rámci ÚSES. Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a postupnou revitalizaci velkých souvislých zemědělsky obhospodařovaných ploch, zejména ploch orné půdy severně od Dolní Pěny směrem na Jindřichův Hradec. V návaznosti na zastavěná území se doporučují protierození opatření formou trvalého zatravnění a případně i mírných terénních úprav a ochranné zeleně. Podél původních i obnovených cest se doporučuje výsadba liniové doprovodné zeleně, v rámci revitalizace vodních toků založení břehových porostů.

Ochrana krajinného rázu se vztahuje na celé řešené území. Důsledně je třeba ji dodržovat zejména v údolí Pěněnského potoka včetně jeho pravostranného přítoku při východní hranici území. Cílovým stavem je rovnováha mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území. Není přípustné povolovat jakoukoliv zástavbu ve volné krajině s výjimkou staveb pro obhospodařování krajiny, (tj. venkovních přístřešků pro pastevní chov dobytka, staveb pro letní ustájení dobytka, staveb pro skladování sena a slámy, včelínů) a volnočasové aktivity (tj. otevřené přístřešky, drobné stavby pro turistický servis apod.)

Změny zemědělské půdy na plochy lesní a zřizování drobných vodních ploch v území je možné v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Přednostně je třeba zalesňovat ty plochy, jejichž zalesněním dojde ke scelení pozemků určených pro plnění funkce lesa (PUPFL).

V řešeném území je třeba ochraňovat roztroušenou zeleň v krajině včetně alejí podél komunikací jako významné krajinné prvky. Pro aleje platí, že při umísťování souběžné liniové technické infrastruktury je nutné zajistit dostatečnou vzdálenost umožňující ochranu kořenového systému. Při

obnově cestní sítě v území se doporučuje vysazovat jednostranné aleje, které budou tvořit kvalitní krajinné prvky, ale nebudou omezovat průjezd zemědělské techniky.

1.E.2. Rekreační využití a prostupnost krajiny

Rekreační využití krajiny musí být v souladu s ochranou hodnot. Podmínkou pro rekreační využití krajiny je uchování hodnoty krajinného rázu a přírodních hodnot území. Pro rekreační využití typu cyklistika nebo pěší turistika je důležité zachování prostupnosti krajiny formou stávající cestní sítě, její obnovou, opravou a údržbou. Nelze snižovat prostupnost krajiny rušením stávajících cest nebo omezovat prostupnost stávající cestní sítě krajinou např. formou velkoplošných oplocených pastvin pro dobytek.

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury na obnovu původních hospodářských cest (K.2-K.4 a K.8-K.9), zajišťujících jednak dostupnost dalších obcí, především Jindřichova Hradce (turistické a cykloturistické trasy), a zároveň prostupnost krajiny.

1.E.3. Koncepce ÚSES

Kostru územního systému ekologické stability tvoří zejména ekologicky významné segmenty, mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky vymezené formou ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.

Základní cíle:

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- změnami v území zejména změnou kultur pozemků nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability

Sladební části územního systému ekologické stability v řešeném území:

regionální biocentra

Číslo	Název	Popis
RC 672	Lišný Dvůr	Biocentrum je tvořeno údolnicí Nežárky s přílehlou nivou a okolními lesními porosty a rozptýlenou zelení.

lokální biocentra

Číslo	Název	Popis
LBC-1	V kozinách	Lokální biocentrum v údolnici Pěněnského potoka a jeho pravostranného drobného přítoku, na svazích částečně lesní porosty.
LBC-2	Třešňový rybník	Biocentrum tvoří soustava tří menších rybníků a podmáčené pozemky s vyvinutými dřevinnými nárosty.

lokální biokoridory

Číslo	Název	Popis
LBK 1	Pěněnský potok	Částečně k založení - v horní části prochází lučními porosty s rozptýlenou zelení. Louky polokulturní, pravidelně kosené. Ve středním úseku sleduje biokoridor tok drobné vodoteče v polní trati, vodoteč napřímena a zahloubena, bez břehových porostů.
LBK 2	K Malíkovu	V horní části prochází lesními prostory s převahou smrku a borovice, s příměsí listnáčů. Dále pokračuje podél drobné vodoteče a soustavou drobných rybníků.

interakční prvky

Číslo	Název	Popis
-------	-------	-------

IP-1	Rybníček	Malý rybníček s břehovým porostem s převahou vrby.
IP-2	Velká strana	K založení - komunikace bude doplněna doprovodnou zelení.
IP-3	Remízek I	Malý remízek v rozsáhlém bloku orné půdy.
IP-4	Remízek II	Malý remízek v rozsáhlém bloku orné půdy.
IP-5	Fedrupš	K založení - komunikace bude doplněna doprovodnou zelení.
IP-6	Pěněnský potok I	Koryto toku a úzký pruh přilehlých pozemků procházejících zastavěným územím obce Dolní Pěna.
IP-7	Pěněnský potok II	K založení – stávající polní cesta v rozsáhlém bloku orné půdy bude doplněna doprovodnou zelení.
IP-8	Na pískách	K založení - prochází podél napřímené bezejmenné vodoteče a břehovými partiemi Malíkovského rybníka.
IP-9	K Fedrupši	Travní porosty s rozptýlenou zelení podél cest, dále podél drobné vodoteče v lesním komplexu. Součástí je i malý rybníček.

1.E.4.

Protierozní opatření

V celém nezastavěném území je důležité nelikvidovat meze, remízky ani jiné přírodní porosty. U svažitých pozemků na zemědělské půdě se doporučuje střídat ornou půdu s plochami trvalého zatravnění a výsadba ochranné a doprovodné zeleně ke zmírnění odtoku povrchové vody. Doprovodná zeleň je zahrnuta do interakčních prvků ÚSES, které jsou krajinotvornými prvky.

1.E.5. Plochy pro dobývání nerostů

Plochy pro dobývání nerostů nejsou vymezeny.

1.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 ODS. 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)

V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podmínky využití platí pro území zastavěné i pro plochy zastavitelné. Veškeré stavby musí být podřízeny ochraně krajinného rázu, architektonické a urbanistické hodnotě sídla.

Řešené území je územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití takto:

1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**Zastavěné území**

SO	Plochy smíšené obytné
	Hlavní využití - bydlení - bydlení spojené s občanskou vybaveností
	Přípustné využití - stavby pro individuální bydlení - doplňkové stavby a zařízení, např. dílny a garáže apod. - oplocené zahrady u domu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou včetně vedlejšího zemědělsko-samozásobitelského hospodářství - občanské vybavení (správa, zdravotnictví, školství apod.) - plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury - zeleň veřejná, ochranná a liniová - stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény
	Podmíněně přípustné využití - občanské vybavení podnikatelského charakteru typu drobných služeb (např. obchod, řemesla – sedlářství, keramické dílny apod., stravování, ubytování a jiné služby – kadeřnictví, krejčovství apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území - stavby pro řemeslnou výrobu a stavební činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území - stavby pro zemědělskou výrobu a činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí
	Nepřípustné využití stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.)
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Plošná regulace:</u> - na pozemku je nutno zachovat min. 65% zeleně, tj. nezastavěných a nezpevněných ploch - pro všechny stavební parcely při okrajích sídel platí podmínka umísťovat stavby tak, aby směrem do volné krajiny byly orientované plochy zahrad <u>Výšková regulace:</u> - přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví - pro přestavby a přístavby původních <u>dvoupodlažních</u> selských dvorců je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví <u>Prostorová regulace:</u> - pro nově umísťované objekty při severním okraji Dolní Pěny platí podmínka neorientovat objekty hlavními štíty směrem do krajiny, tj. na sever

R	Plochy rekreace, zahrádkářské a chatové osady
	Hlavní využití rodinná rekreace a drobná pěstitelská činnost
	Přípustné využití - stavby pro rodinnou rekreaci a drobnou pěstitelskou činnost - stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény - plochy a stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury - plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních - vedlejší stavby do 20 m² a zároveň maximálně dvě vedlejší stavby v souboru staveb
	Podmíněně přípustné využití

- stavby pro individuální bydlení – platí pouze v centrální části sídla Dolní Pěna za podmínky umístění stavby hlavní i staveb doplňkových do jednoho stavebního celku mimo stanovené zátopové území Q100 Pěněnského potoka. Velikost stavební parcely, na kterou lze umístit stavbu pro individuální bydlení v uvedené lokalitě, musí mít minimální velikost 1000 m². - stavby pro rodinnou rekreaci u Vídeňské silnice je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice II. třídy – respektovat VL1.
Nepřípustné využití - stavby pro individuální bydlení v lokalitě na Kohoutu a při Vídeňské silnici - činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - na pozemku je nutno zachovat min. 65% zeleně, tj. <u>nezastavěných</u> a <u>nezpevněných</u> ploch - změny staveb a stavby doplňkové musí být řešeny jako přístavba hlavního objektu, nikoliv jako samostatně stojící objekt - rozšíření hlavního objektu o pobytové místnosti s příslušenstvím určené k rodinné rekreaci max. 25% prvně zkolaudované zastavěné plochy - výšková regulace: jedno nadzemní podlaží + podkroví; podsklepení je přípustné za podmínky, že úroveň podlahy 1.NP nepřesáhne 1,00m nad upraveným terénem

ZS	Plochy soukromé zeleně
	Hlavní využití zahrádky a sady
	Přípustné využití - doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, sklady na nářadí, včelíny) - stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény - plochy a stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury - plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních
	Podmíněně přípustné využití - stavby zahradních domků pro drobnou pěstitelskou činnost za podmínky, že zastavěná plocha objektem včetně zpevněných ploch nepřesáhne 20% plochy pozemku - stavby zahradních domků je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice II. třídy – respektovat VL1. - veškeré stavby je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do koridoru dopravní infrastruktury K.2 pro umístění cyklotrasy.
	Nepřípustné využití - stavby pro individuální bydlení - činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - na pozemku je nutno zachovat min. 80% zeleně, tj. <u>nezastavěných</u> a <u>nezpevněných</u> ploch - změny staveb a stavby doplňkové musí být řešeny jako přístavba hlavního objektu, nikoliv jako samostatně stojící objekt - Výšková regulace: jedno nadzemní podlaží + podkroví; podsklepení je přípustné za podmínky, že úroveň podlahy 1.NP nepřesáhne 0,50m nad upraveným terénem

OV	Plochy občanského vybavení
	Hlavní využití Občanské vybavení
	Přípustné využití - občanské vybavení (správa, zdravotnictví, školství, sociální služby, apod.) - občanské vybavení podnikatelského charakteru typu drobných služeb (obchod, stravování, ubytování, kultura, apod.) - stavby pro sport a relaxaci ve vazbě na hlavní využití

· plochy a stavby veřejných prostranství včetně staveb církevních a kulturních · plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, · vodní plochy a toky · zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná · stavby garáží, parkovacích a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití · dopravní a technická infrastruktura obecního významu
Podmíněně přípustné využití · plocha Z.15 – biopark – výběhy a přístřešky pro zvěř, uzavřené pavilony pro exotická zvířata, voliéry pro ptáky apod. včetně potřebného zázemí (krmení, obsluha apod.) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území · stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3
Nepřípustné využití · činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu · max. výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví · dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení jednotlivých objektů do jednoho funkčního celku

S	Plochy sportovní
	Hlavní využití Plochy pro sportovní, tělovýchovná a volnočasová zařízení
	Přípustné využití · stavby hřišť a sportovních zařízení · stavby hygienického a provozního zázemí · zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná · plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích, bazény, koupaliště
	Podmíněně přípustné využití · stavby pro stravování a služby pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů -- viz výstupní limit VL3 · stavby ubytovacích zařízení pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3 · stavby garáží, parkovacích a manipulačních ploch pouze ve vazbě na hlavní využití · plocha Z.08 – ohrady a přístřešky pro koně a zařízení pro jezdecký včetně potřebného zázemí (krmení, obsluha apod.) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
	Nepřípustné využití · sportovní haly činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu · max. přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví · dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení jednotlivých objektů do jednoho funkčního celku

VS	Plochy smíšené výrobní a zemědělské
	Hlavní využití Plochy jsou určeny pro areály výrobních a technických služeb a skladů, pro zemědělskou výrobu, pěstitelství a chovatelství a navazující (přidruženou) řemeslnou výrobu a obchod.

Přípustné využití - stavby pro výrobu, skladování, výrobní a technické služby - stavby pro zemědělství a chovatelství - stavby pro řemeslnou výrobu, opravy a mechanizaci - stavby pro obchod, stravování, služby a administrativu o výměře nepřesahující 1000 m² - stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná
Podmíněně přípustné využití - stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů -- viz výstupní limit VL3 - stavby a plochy pro zpracování a likvidaci biologického odpadu za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí
Nepřípustné využití - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru - fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>max.</u> přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkrovy

VP	Plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování
	Hlavní využití Plochy jsou určeny pro areály a zařízení výroby, služeb a skladů, pro řemeslnou výrobu a stavební činnost, pro obchod a administrativu.
	Přípustné využití - stavby pro výrobu, skladování, výrobní a technické služby - stavby pro řemeslnou výrobu, opravy a mechanizaci - stavby pro obchod, služby a administrativu - stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, - zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná
	Podmíněně přípustné využití - stavby pro stravování a služby pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3 - stavby bytů a ubytovacích zařízení pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3
	Nepřípustné využití - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru - fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Výšková regulace:</u> pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží

PV	Plochy veřejného prostranství
	Hlavní využití Veřejná prostranství zřizovaná a užívaná ve veřejném zájmu
	Přípustné využití - pěší doprava související s dopravním systémem obce - prvky drobné architektury a mobiliáře včetně drobných staveb pro účely kulturní a církevní - stavby dětských hřišť, stavby veřejných sportovních hřišť

- zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity - zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná - zastávky a přístřešky pro hromadnou dopravu, stavby parkovacích a manipulačních ploch - úprava silnic a komunikací v šířkových parametrech dle příslušných norem - stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury - stavby vodních nádrží, úpravy vodních toků, plochy a stavby protipovodňových opatření
Podmíněně přípustné využití - plochy pro další stavby a zařízení slučitelná s účelem veřejných prostranství, pokud jsou ve veřejném zájmu - zařízení technických služeb za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
Nepřípustné využití - činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití - jakékoliv stavby a využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu veškeré plochy i zařízení kromě zařízení technické infrastruktury budou vždy veřejně přístupné

TI	Plochy technické infrastruktury
	Hlavní využití Plochy, stavby a zařízení k zajištění technické infrastruktury
	Přípustné využití - plochy pro vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení jako např. vodní zdroje, vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, - plochy a zařízení pro nakládání s odpady, - trafostanice, energetická vedení, - komunikační vedení a zařízení veřejné komunikační sítě, vysílače, apod. - plochy pro související dopravní infrastrukturu - plochy doprovodné a izolační zeleň
	Podmíněně přípustné využití při umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury je třeba dodržet výstupní limit VL3 - maximální dopad negativních vlivů
	Nepřípustné využití činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

Nezastavěné území

DI	Plochy dopravní infrastruktury
	Hlavní využití Plochy a zařízení silniční dopravy zahrnující silnice II. a III. třídy, místní komunikace I., II. a III. třídy a účelové komunikace, chodníky a stezky pro pěší nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti v nezastavěném území
	Přípustné využití - silnice II. a III. třídy – především úprava parametrů stávajících silnic, včetně ploch pro ostatní součásti komunikací (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření apod.) - místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty - chodníky a pěší stezky, cyklostezky - prvky drobné architektury a mobiliáře, zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity - liniová zeleň, doprovodná a izolační zeleň - drobné stavby pro účely kulturní a církevní - zastávky a přístřešky pro hromadnou dopravu - odstavné a parkovací plochy - stavby zařízení a sítí technické infrastruktury

- stavby na vodních tocích související s hlavním využitím - plochy a stavby protipovodňových opatření
Nepřípustné využití - činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití a plynulost dopravy - činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

L	Plochy lesní
	Hlavní využití les
	Přípustné využití - les a hospodaření v lese - stavby pro plnění funkcí lesa - vodní útvary - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi - stavební záměry a jiná opatření proti erozi - územní systému ekologické stability - zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.) - včelnice a včelíny bez pobytoových místností a bez přípojek technické infrastruktury - dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
	Podmíněně přípustné využití změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
	Nepřípustné využití - bydlení – včetně staveb pro bydlení - rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci - občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení - výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných - doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže - stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných - výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů - ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného - odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod. - obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Z	Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost
	Hlavní využití zemědělské obhospodařování pozemků
	Přípustné využití - zemědělské obhospodařování pozemků - změny druhu pozemků na: - trvalý travní porost - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umísťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu - vodní útvary

· stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi · stavební záměry a jiná opatření proti erozi · les včetně staveb pro plnění funkcí lesa · územní systém ekologické stability · zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační · drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.) · včelnice a včelíny bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury · dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení · dopravní a technická infrastruktura obecního významu
Podmíněně přípustné využití - změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že: ○ přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty ○ nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability) · změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že: ○ budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické) ○ o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
Nepřípustné využití · změna druhu pozemku na zahrada · bydlení – včetně staveb pro bydlení · rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci · občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení · výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných · doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže · stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných · výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů · ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného · odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě marigotek apod. · obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Plošná regulace:</u> · zastavěná plocha umísťovaných staveb a zařízení v nezastavěném území uvedených v přípustném nebo podmíněně přípustném využití (přístřešky a stavby pro pastevní chov koní a dobytka) je stanovena do 150 m² <u>Výšková regulace:</u> · pro nově umísťované stavby v nezastavěném území je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží, výška římsy max. 4,00 m · plošná i výšková regulace se vztahuje i na stavby skleníků nebo fóliovníků

ZK	Plochy přírodní – krajinná zeleň
	Hlavní využití Plochy přírodní, které nejsou určeny k zemědělskému využití
	Přípustné využití · využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu · mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění apod.) · stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny

- stavby účelových cest a komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě včetně výsadby doprovodné zeleně - drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) - činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území - protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny - stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků
Nepřípustné využití - změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability - zvyšování rozsahu zpevněných ploch - vymezení pozemků ploty, oplocenkami ani ohradníky - činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umísťování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území - stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných - všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob - výrobní elektriny z obnovitelných zdrojů

ZKB	Plochy přírodní – biopark
	Hlavní využití Plochy přírodní, které nejsou určeny k zemědělskému využití
	Přípustné využití - využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu - mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění apod.) - stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny - stavby účelových cest a komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě - umístění naučné stezky včetně zařízení pro informační servis - drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) - činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území - protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny - stavby malých vodních nádrží - voliéry pro ptáky - výběhy pro zvěř
	Nepřípustné využití - změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability - oplocení pozemku mimo přípustné - činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umísťování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území - všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob - stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

VV	Plochy vodohospodářské
	Hlavní využití vodohospodářské využití
	Přípustné využití - vodní útvary - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi - stavební záměry a jiná opatření proti erozi - územní systém ekologické stability

• zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační • drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.) • včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury • dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení • dopravní a technická infrastruktura obecního významu
Nepřípustné využití • jakákoli budova či přístřešek • bydlení – včetně staveb pro bydlení • rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci • občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení • výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie • doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže • takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území • stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných • výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů • ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného • odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maríngotek apod. • farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené

ZZK	Plochy prvků ÚSES – návrh založení na zemědělské půdě
	Hlavní využití Plochy ZPF určené k zajištění plnění funkcí ÚSES – platí pro LBK-1, IP-2, IP-5, IP-7 a IP-8 Prvky ÚSES jsou vymezeny v grafické části překryvem
	Přípustné využití • dosavadní využití • změna kultury orné půdy na trvalý travní porost • revitalizace vodních toků • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území • opatření pro udržení vody v krajině a k zachycení přívalových dešťů • protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny • výsadba ochranné a doprovodné zeleně
	Podmíněně přípustné využití • nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury a to pouze ve výjimečných případech, křížení ve směru kolmém na biokoridor; tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo ÚSES
	Nepřípustné využití • jakékoliv změny využití, které by znemožnily založení chybějících částí biokoridoru • stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných • výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů
	Plochy prvků ÚSES – regionální a lokální biocentra, lokální biokoridory, interakční prvky
	Hlavní využití Plochy jiného využití, které jsou určeny pro plnění funkcí ÚSES Prvky ÚSES jsou vymezeny v grafické části překryvem

Přípustné využití • současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené ÚP • využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu • na zemědělské půdě mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění) • na lesní půdě mimoprodukční funkce s preferováním podrostního hospodaření a původních druhů dřevin • stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny • stavby účelových cest a komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě s využitím i pro turistické a cyklistické stezky a hipostezky • drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území • opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny • stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků • protierozní opatření a opatření pro udržení vody v krajině a k zachycení přívalových dešťů
Podmíněné využití • nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, a to pouze ve výjimečných případech, křížení ve směru kolmém na biokoridor; tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo ÚSES
Nepřípustné využití • změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability • zvyšování rozsahu zpevněných nebo zastavěných ploch s výjimkou pozemků stávajících staveb • stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných • výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů

1.F.2. Koridory veřejné infrastruktury

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby veřejné infrastruktury. Tato území je třeba chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a rovněž následný přístup k těmto stavbám.

Koridory dopravní i technické infrastruktury nadmístního významu navazují na koridory v sousedním území, tj. ve správním území Jindřichova Hradce.

Působnost koridoru pro vedení veřejné infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou ÚP navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití.

V řešeném území jsou navrženy následující koridory veřejné infrastruktury:

Kód	Zařízení		Účel
K.1	DI	Dopravní infrastruktura	• Záměr na využití území vyplývající ze ZÚR JČK • D91/2.2 (dle ZÚR JČK) – koridor pro záměr obchvatu silnice I/34 – úsek Stráž nad Nežárkou – Jindřichův Hradec •
K.2	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce podél Vídeňské silnice k odbočce na Kohout
K.3	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce (sídliště Hvězdárna) do Dolní Pěny při západním okraji řešeného území • prostupnost krajiny • propojení obou sídel
K.4	DI	Dopravní infrastruktura	• Obnova původní hospodářské cesty z Dolní Pěny na sever směrem k Jiráskovu předměstí Jindřichova Hradce • Cesta doplněná jednostrannou alejí v celé délce (interakční prvek IP-2)

K.5	DI	Dopravní infrastruktura	• Příjezdová komunikace k ČOV při severozápadním okraji Dolní Pěny •
K.6	DI	Dopravní infrastruktura	• Přístupová komunikace k zastavitelné ploše přes soukromé pozemky
K.7	DI	Dopravní infrastruktura	• Přístupová komunikace od Vídeňské silnice k zastavitelné ploše určené pro kompostárnu
K.8	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce (sídliště Hvězdárna) do Dolní Pěny při západním okraji řešeného území včetně propojení na K.3 při hranici k.ú. Jindřichův Hradec • prostupnost krajiny • propojení obou sídel
K.9	DI	Dopravní infrastruktura	• Propojení pěších a cyklistických cest (K.3 a K.8) z Jindřichova Hradce do Dolní Pěny při okraji zastavěného území Dolní Pěny • prostupnost krajiny • propojení obou sídel
K.10	TI	Technická infrastruktura	• Koridor pro rekonstrukci a posílení nadzemního vedení VN 22 kV v ochranném pásmu stávajícího vedení v úseku od hranice řešeného území
K.11	TI	Technická infrastruktura	• Koridor pro posílení sítě VN v zastavitelné ploše Z.20 v úseku od hranice řešeného území včetně trafostanice – navazuje na koridor technické infrastruktury KT38 vymezený v ÚP Jindřichův Hradec
K.12	TI	Technická infrastruktura	• Koridor pro podzemní vedení VN 22 kV v úseku od hranice řešeného území k trafostanici TS KTW– navazuje na kabelové vedení směr Jindřichův Hradec
K.13	TI	Technická infrastruktura	• Koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Slavětice

1.F.3. Výstupní limity

<i>Kód</i>	<i>Výstupní limit</i>	<i>Podmínky</i>
VL1	Ochrana před hlukem z dopravy • platí při realizaci staveb pro bydlení a ostatních chráněných staveb i při realizaci staveb dopravních	• ve fázi projektové přípravy staveb je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku pro vnitřní i venkovní prostory
VL2	Ochrana před hlukem z trafostanice • platí při realizaci staveb pro bydlení a ostatních chráněných staveb i při realizaci staveb technické infrastruktury	• ve fázi projektové přípravy staveb je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku pro vnitřní i venkovní prostory
VL3	Maximální dopad negativních vlivů • platí pro plochy smíšené obytné (SO), plochy občanského vybavení (OV), plochy sportovní (S), plochy smíšené výrobní a zemědělské (VS), plochy průmyslové výroby a skladování (VP) • dále platí při umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury (TI) do ploch jiného využití, především pro plochy smíšené obytné (SO)	• výrobní i jiné provozovny, případně zařízení technické infrastruktury, umísťované do ploch smíšených obytných nesmí svými vlivy narušovat funkci bydlení • maximální hranice negativních vlivů v plochách se smíšeným využitím nesmí překročit hranici pozemku, náležejícího k provozovně • při umísťování staveb pro bydlení nebo jiných chráněných staveb do ploch jiného využití (např. plochy sportovní, plochy smíšené výrobní a zemědělské, plochy průmyslové výroby a skladování) je nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb

VL4	Maximální hranice negativního vlivu • Z16 – TI (ČOV) navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavěným a zastavitelným plochám v Horním Žďáru a v Dolní Pěně a to směrem západním do vzdálenosti 140 m, směrem jihovýchodním do vzdálenosti 100 m • Z19 – TI (skládky - třídění odpadu) navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavitelné ploše Z.18 (SO) a to směrem západním do vzdálenosti 120 m, na ostatní strany nesmí přesáhnout stanovené ochranné pásmo stávající řízené skládky • Z20 – VP (plocha průmyslové výroby, obchodu a skladování) max. hranice negativního vlivu v ploše průmyslové výroby, obchodu a skladování je stanovena s hranicí zastavitelné plochy Z.20 (VP a PV) a to včetně plochy (VP) stabilizované	• hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit, • v území mezi plochou navrženou pro centrální ČOV a maximální hranicí negativního vlivu ČOV není možno umísťovat stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury a protipovodňových opatření • v území mezi plochou navrženou pro rozšíření skládky a maximální hranicí negativního vlivu skládky není možno umísťovat stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury a protipovodňových opatření • dopad negativního vlivu ploch průmyslové výroby, obchodu a skladování nesmí překročit hranici plochy vymezené pro toto využití, do této plochy se započítává navazující plocha stabilizované výroby a související plochy veřejných prostranství
	•	
VL6	• Ochranné pásmo lesa ochrana PUPFL • ochrana staveb před pádem stromů	• stavby hlavní určené pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost budou umístěny v nejkratší vzdálenosti 25 m od hranice lesního pozemku

1.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

1.G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kód	Využití plochy		Účel VPS
VPS-1	DI	Dopravní infrastruktura	• Silnice I/34 – východní obchvat Jindřichova Hradce • Záměr na využití území vyplývající ze ZÚR JČK (D12/4.2)
VPS-2	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce podél Vídeňské silnice k odbočce na Kohout
VPS-3	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce do Dolní Pěny při západním okraji řešeného území • prostupnost krajiny • propojení obou sídel
VPS-4	DI	Dopravní infrastruktura	• Obnova původní hospodářské cesty z Dolní Pěny na sever směrem k Jiráskovu předměstí Jindřichova Hradce
VPS-5	DI	Dopravní infrastruktura	• Příjezdová komunikace k ČOV při severozápadním okraji Dolní Pěny

VPS-6	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce (sídliště Hvězdárna) do Dolní Pěny při západním okraji řešeného území včetně propojení s VPS-3 při hranici k.ú. Jindřichův Hradec • prostupnost krajiny • propojení obou sídel
VPS-7	DI	Dopravní infrastruktura	• Propojení pěších a cyklistických cest (VPS-3 a VPS-6) z Jindřichova Hradce do Dolní Pěny při okraji zastavěného území Dolní Pěny • prostupnost krajiny • propojení obou sídel
VPS-8	DI	Dopravní infrastruktura	• Propojení cyklotrasy sousedního správního území Jindřichova Hradce propojení obou sídel
VPS-9	TI	Technická infrastruktura	• Centrální ČOV severozápadně od Dolní Pěny
VPS-10	TI	Technická infrastruktura	• Rekonstrukce a posílení nadzemního vedení VN 22 kV v ochranném pásmu stávajícího vedení v úseku od hranice řešeného území
VPS-11	TI	Technická infrastruktura	• Nadzemní vedení VN 22kV pro posílení sítě VN v zastavitelné ploše Z.20 v úseku od hranice řešeného území včetně trafostanice
VPS-12	TI	Technická infrastruktura	• Podzemní vedení VN 22 kV v úseku od hranice řešeného území k trafostanici TS KTW– navazuje na kabelové vedení směr Jindřichův Hradec
VPS-13	TI	Technická infrastruktura	• dvojité vedení 400 kV Kočín – Slavětice

1.G.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚP vymezena.

1.G.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nejsou v ÚP navrhovány.

1.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 PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS.1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

V ÚP nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nemá negativní vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast. Žádná kompenzační opatření dle § 50 odst.6 stavebního zákona nebyla stanovena.

1.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

respektovat podmínku zpracování územní studie pro využití zastavitelných ploch:

- Z.05 – v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství
- Z.06 – v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha smíšená obytná
- Z.10 – v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha smíšená obytná
- Z.13 – v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství

respektovat podmínku zpracování územní studie pro využití ploch přestavby:

- P.20 – v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha smíšená obytná

v územních studiích řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, konkrétní vymezení veřejných prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. Územní studie budou též řešit podmínky využití dané pro jednotlivé zastavitelné plochy v kapitole 1.C.2.

lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu

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

Návrh zadání regulačního plánu Dolní Pěna lokalita SO.07a, SO.07b – regulační plán z podnětu

a) vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno plochami SO.07a, SO.07b a přilehlými veřejnými prostranstvími.

Hranici řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán musí vymežit, resp. rozdělit řešené území na jednotlivé pozemky, a to zejména pozemky nezastavitelné, volné krajiny, veřejných prostranství včetně pozemků izolační a doprovodné zeleně a jednotlivé stavební pozemky pro umístění stavebních záměrů zejména pro bydlení. Požadujeme vymezení veřejného prostranství včetně veřejné zeleně o minimální velikosti 1500 m². V regulačním plánu bude vymezeno maximálně 12 rodinných domů.

Do řešení je nutno zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Požadujeme, aby jednotlivé stavby a jejich prostorové uspořádání vycházelo z hodnot území. Urbanistickou i hmotovou strukturu požadujeme navrhnout tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny, s respektováním tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb. Požadujeme stanovit jednotný charakter zástavby. Požadujeme prověřit umístění shromažďovacího místa pro tříděný komunální odpad a stanovit podmínky pro umístění garáží, odstavných a parkovacích stání souvisejících s využitím pozemku. Požadujeme stanovit parametry stavebních záměrů umísťovaných v rámci veřejných prostranství, např. pergoly, hřiště.

Požadujeme stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně staveb vedlejších (velikost, výška, případně i materiálové provedení) zejména s ohledem na krajinný ráz a hodnoty

území:

- stanovit stavební a uliční čáry a umístění staveb na pozemku (zejména rodinných domů), zvážit možnost použití materiálů a barvy střech a fasád objektů
- stanovit výškovou hladinu zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu - zvážit možnost využití podkroví
- prověřit půdorysnou velikosti stavby, základní údaje o kapacitě stavby, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami apod.
- stanovit výšku, objem a tvar zástavby – např. maximální výšku římsy nebo hřebene nad úroveň přilehlého veřejného prostranství
- definovat zásady architektonického a urbanistického řešení
- stanovit druh zastřešení staveb (např. bude uveden sklon střech a druh a barvy střešní krytiny)
- stanovit zásady barevného řešení fasád
- stanovit zásady pro oplocení pozemků včetně směrem do veřejného prostranství
- požadujeme stanovit intenzitu využití pozemků a vymezit uliční prostor s respektováním zejména požadavků na vymezení a využívání pozemků a umístění staveb

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Jak již je výše uvedeno, musí celé řešení regulačního plánu zohlednit hodnoty území, zejména pak ty, které jsou součástí územního plánu. Dále požadujeme zohlednit krajinný ráz včetně přírodního charakteru území a charakteristické venkovské zástavby ve správním území obce. V regulačním plánu požadujeme prověřit a podpořit vytvoření zeleně včetně ozelenění směrem do volné krajiny, které by mělo umožnit pozvolný přechod sídlo – krajina (např. vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je několika metrový pruh trvalého travního porostu, sad navazující na obytné a hospodářské budovy nebo výsadba keřových porostů). Zeleň by se tak měla stát jedním z hlavních doprovodných prvků urbanizovaného prostředí, pomocí níž je možno zakomponovat stavby do okolní krajiny. Právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí nové výstavby ve volné krajině, která se stává významnou exponovanou lokalitou.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešené území je napojeno pozemní komunikací na místní komunikace v sídle a dále na dopravní síť v území. Požadujeme navrhnout trasy a případné přeložky veřejné dopravní a technické infrastruktury. Požadujeme prověřit kapacitu současného napojení lokality.

Komunikace uvnitř řešeného území budou navrženy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami. Je nutno zvážit účelnost návrhu alespoň jednostranného chodníku.

Při dopravním řešení je nutno mít na zřeteli průjezdnost vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky.

V rámci veřejných prostranství požadujeme zvážit možnost příležitostného parkování. Dále požadujeme zajištění propojení pro pěší a cyklisty se širším okolím. Provéřít ozelenění veřejných prostranství.

Provéřít parkovací a odstavná stání v rámci budoucích stavebních pozemků pro umístění stavebních záměrů zejména formou budov.

Provéřít možnosti zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod s ohledem na intenzitu využití v lokalitě. Požadujeme prověřit návrh jednotlivých uličních řadů vodovodu a řady pro oddílnou kanalizaci s připojením jednotlivých pozemků.

Bude prověřeno umístění sloupů veřejného osvětlení.

Rozvody jednotlivých sítí budou navrhovány převážně v komunikacích či veřejných prostranstvích. To

však není překážkou jejich řešení v rámci jiných pozemků.

Provéřit umístění dětského hřiště, popř. sportoviště.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Nejsou uplatněny. Požadujeme zvážit možnosti zařazení jednotlivých staveb veřejné infrastruktury jako veřejně prospěšných.

g) požadavky na asanace

Nejsou uplatněny.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Je nutno prokázat splnění právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví zejména je nutno minimalizovat negativní vlivy z potencionálních zdrojů negativních vlivů.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou stanoveny, neboť se jedná o regulační plán z podnětu.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou.

Změnu počtu, měřítek a druhu výkresů je nutno odsouhlasit se zástupcem pořizovatele.

Návrh zadání regulačního plánu Dolní Pěna lokalita Z.18 – regulační plán z podnětu

a) vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou Z.18.

Hranici řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán musí vymežit, resp. rozdělit řešené území na jednotlivé pozemky, a to zejména pozemky nezastavitelné, veřejných prostranství včetně pozemků pro izolační a doprovodné zeleně a jednotlivé stavební pozemky pro umístění stavebních záměrů – celkově maximálně 15 rodinných domů s tím, že na pozemcích p. č. 191/2, 191/3, 191/8 k. ú. Dolní Pěna bude umístěno maximálně 12 rodinných domů.

Do řešení je nutno zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

Provéřit využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hluk, prach, zápach, např. z blízké silnice II. třídy anebo skládky Fedrpuš, střelnice) a stanovit taková opatření či podmínky, které by tyto střet eliminovaly.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Požadujeme, aby jednotlivé stavby a jejich prostorové uspořádání vycházelo z hodnot území.

Urbanistickou i hmotovou strukturu požadujeme navrhnout tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny, s respektováním tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb. Požadujeme, aby stavby jako celek měly jednotný charakter. Požadujeme stanovit uliční a stavební čáry. Požadujeme prověřit umístění shromažďovacího místa pro tříděný komunální odpad a stanovit podmínky pro umístění garáží, odstavných a parkovacích stání souvisejících s využitím pozemku. Požadujeme stanovit parametry stavebních záměrů umisťovaných v rámci veřejných prostranství, např. pergoly, hřiště.

Požadujeme stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb zejména s ohledem na krajinný ráz:

- **stanovit stavební a uliční čáry a umístění staveb na pozemku (zejména rodinných domů)**
- **stanovit podlažnost odpovídající výškou venkovské zástavbě s ohledem na ochranu krajinného rázu - zvážit možnost využití podkroví**
- **prověřit půdorysnou velikosti stavby, základní údaje o kapacitě stavby, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami apod.**
- **stanovit výšku, objem a tvar zástavby – např. maximální výšku římsy nebo hřebene nad úroveň přilehlého veřejného prostranství**
- **definovat zásady architektonického a urbanistického řešení**
- **stanovit druh zastřešení staveb (např. bude uveden sklon střech a druh a barvy střešní krytiny)**
- **stanovit zásady barevného řešení fasád**
- **stanovit zásady pro oplocení pozemků včetně směrem do veřejného prostranství**
- **požadujeme stanovit intenzitu využití pozemků a vymezit uliční prostor s respektováním zejména požadavků na vymezování a využívání pozemků a umisťování staveb dle § 20 - § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Jak již je výše uvedeno, musí celé řešení regulačního plánu zohlednit hodnoty území, zejména pak ty, které jsou součástí územního plánu. Dále požadujeme zohlednit krajinný ráz včetně přírodního charakteru území a sice příměstského umístění, avšak stále s venkovským charakterem moderní zástavby. V regulačním plánu požadujeme prověřit a podpořit vytvoření zeleně včetně ozelenění směrem do volné krajiny, které by mělo umožnit pozvolný přechod sídlo – krajina (např. vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je několika metrový pruh trvalého travního porostu, sad navazující na obytné či hospodářské budovy nebo výsadba keřových porostů). Zeleň by se tak měla stát jedním z hlavních doprovodných prvků urbanizovaného prostředí, pomocí níž je možno zakomponovat stavby do okolní krajiny a případně odclonit od zdrojů negativních vlivů, např. skládka, silnice, střelnice. Právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí nové výstavby ve volné krajině, která se stává významnou exponovanou lokalitou. Současně je nutno respektovat dostatečnou vzdálenost od okraje lesa.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešené území je v těsné blízkosti silnice II/128 . Požadujeme navrhnout trasy a případné přeložky veřejné dopravní a technické infrastruktury. Požadujeme prověřit místa a kapacitu napojení lokality.

Komunikace uvnitř řešeného území budou navrženy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami. Je nutno zvážit účelnost návrhu alespoň jednostranného chodníku.

Při dopravním řešení je nutno mít na zřeteli průjezdnost vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky.

V rámci veřejných prostranství požadujeme zvážit možnost příležitostného parkování. Dále požadujeme zajištění propojení pro pěší a cyklisty se širším okolím. Prověřit ozelenění veřejných

prostranství.

Provéřit parkovací a odstavná stání v rámci budoucích stavebních pozemků pro umístění stavebních záměrů zejména formou budov.

Provéřit možnosti zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod s ohledem na intenzitu využití v lokalitě. Požadujeme prověřit návrh jednotlivých uličních řadů vodovodu a řady pro oddílnou kanalizaci s připojením jednotlivých pozemků.

Bude prověřeno umístění sloupů veřejného osvětlení.

Rozvody jednotlivých sítí budou navrhovány převážně v komunikacích či veřejných prostranstvích. To však není překážkou jejich řešení v rámci jiných pozemků.

Provéřit umístění dětského hřiště, popř. sportoviště.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Z ÚP nevyplývají. Požadujeme zvážit možnosti zařazení jednotlivých staveb veřejné infrastruktury jako veřejně prospěšných.

g) požadavky na asanace

Nejsou uplatněny.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Je nutno prokázat splnění právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví zejména je nutno minimalizovat negativní vlivy z potencionálních zdrojů negativních vlivů.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou stanoveny, neboť se jedná o regulační plán z podnětu.

k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou.

Změnu počtu, měřítek a druhu výkresů je nutno odsouhlasit se zástupcem pořizovatele.

Lhůta pro vydání obou regulačních plánů je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu

1.1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů (stran) územního plánu

22 (44)

Počet výkresů grafické části

3