

ÚZEMNÍ PLÁN

DOLNÍ PĚNA

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

<i>Správní orgán, který ÚP vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Dolní Pěna	
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	31. 10. 2016	
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</i>	Ing. arch. Zbyněk Hartmann	
<i>Funkce:</i>	Referent MěÚ Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování	
<i>Podpis:</i>		
		<i>otisk úředního razítka pořizovatele</i>
<i>Zpracovatel:</i>	Ing. arch. Dana Pavelková, Architektonický ateliér ARSPRO, Domoradická 87, 382 32 Český Krumlov	
<i>Zodpovědný projektant:</i>	Ing. arch. Dana Pavelková, ČKA 01633	
<i>Zodpovědný projektant pro část ÚSES:</i>	Ing. Jiří Wimmer	
<i>Datum:</i>	červen 2016	
		<i>Podpis a otisk razítka zpracovatele</i>

Obec Dolní Pěna

Zastupitelstvo obce Dolní Pěna, příslušné podle §6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití §43 odst. 4 stavebního zákona, §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti formou opatření obecné povahy

vydává

dne usnesením č. toto opatření obecné povahy č. 1/2016

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ PĚNA

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Příloha č. 1 – Textová část územního plánu Dolní Pěna

Příloha č. 2 – Grafická část územního plánu Dolní Pěna

Příloha č. 3 – Textová část odůvodnění územního plánu Dolní Pěna

Příloha č. 4 – Grafická část odůvodnění územního plánu Dolní Pěna

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
1.A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
	1.A.1. Řešené území.....	5
	1.A.2. Vymezení zastavěného území.....	5
1.B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
	1.B.1. Zásady a cíle celkové koncepce rozvoje obce Dolní Pěna	5
	1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot.....	6
1.C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE	10
	1.C.1. Zásady urbanistické koncepce	10
	1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch	12
	1.C.3. Vymezení a popis ploch přestavby.....	20
	1.C.4. Systém sídelní zeleně	23
1.D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.....	24
	1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury.....	24
	1.D.2. Koncepce vodního hospodářství	25
	1.D.3. Koncepce zásobování plynem, elektrickou energií, radiokomunikace.....	25
	1.D.4. Ochrana ovzduší, obnovitelné zdroje energie	26
	1.D.5. Koncepce nakládání s odpady	26
	1.D.6. Koncepce občanského vybavení	26
	1.D.7. Koncepce veřejných prostranství.....	27
	1.D.8. Požadavky civilní ochrany	27
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.....	28
	1.E.1. Celková koncepce uspořádání krajiny	28
	1.E.2. Rekreační využití a prostupnost krajiny.....	29
	1.E.3. Koncepce ÚSES	29
	1.E.4. Protierozní opatření.....	34
	1.E.5. Plochy pro dobývání nerostů.....	34
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).....	35
	1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	35
	1.F.2. Koridory veřejné infrastruktury.....	44
	1.F.3. Výstupní limity	45
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	47
	1.G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	47
	1.G.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	47
	1.G.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci	48
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	48
1.I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	48
1.J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A DOLOŽENÍ DOHODY O PARCELACI PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ	48
1.K.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	49
1.L.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	49
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

3.	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
3.A.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
3.B.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	50
3.C.	SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	51
	3.C.1. Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR 2008).....	51
	3.C.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK).....	51
3.D.	SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	52
3.E.	SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	53
	3.E.1. Zdůvodnění návrhu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití neuvedených ve vyhl. č. 501/2006 Sb.	53
3.F.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	53
3.G.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	53
3.H.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	54
3.I.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	54
3.J.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	54
	3.J.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	54
	3.J.2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	54
	3.J.3. Požadavky na rozvoj území obce.....	55
	3.J.4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	56
	3.J.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	56
	3.J.6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území	58
	3.J.7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	58
	3.J.8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	58
	3.J.9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	59
	3.J.10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose	60
	3.J.11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	60
	3.J.12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	60
	3.J.13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj v území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptací oblast.....	60
	3.J.14. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant.....	60
	3.J.15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	60
3.K.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	60
	3.K.1. Vymezení zastavěného území.....	60
	3.K.2. Zdůvodnění celkové koncepce	61
	3.K.3. Zdůvodnění navržené technické infrastruktury.....	64
	3.K.4. Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření.....	67
3.L.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	67
3.M.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	68
3.N.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	83
3.O.	VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK	83
4.	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	
4.1.	Koordinační výkres	měř. 1 : 5000
4.2.	Výkres širších vztahů	měř. 1 : 50000
4.3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	měř. 1 : 5000

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.A.1. Řešené území

Řešené území je katastrální území Dolní Pěna, které těsně navazuje na město a katastrální území Jindřichův Hradec.

Základní charakteristika území

Katastrální území:	Dolní Pěna
Počet obyvatel:	306 obyvatel (1.1.2013)
Celková rozloha území:	528 ha
Nadmořská výška území:	473 m n.m.

1.A.2. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území aktualizované k 1.1.2013 je vyznačeno v grafické části a sestává z vlastního sídla Dolní Pěna, dále několika samostatných ploch průmyslové výroby, které se prolínají s plochami průmyslové výroby v navazujících obcích, a plochy individuální rekreace – samostatné zahrádkářské kolonie.

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 nejvýraznějším příkladům zdejší architektury se řadí mohutné uzavřené dvorce pozdně klasicistního původu, tzv. vierkanty, 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 obětem 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 úprava 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 nejceněnější 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 zvlněné 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 s legislativní ochranou

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)	- Kulturní nemovité památky jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres). - Ochrana kulturních nemovitých památek vyplývá z platné legislativy - ze zákona o památkové péči. ⇒ Vlastník kulturní památky, který zamýšlí provést údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí, je povinen si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu s rozšířenou působností. Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.
<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 nejvýznamnějším příkladům zdejší architektury. Hodnotné území dotváří i menší chalupy a domky. Dvorce jsou umístěny na obou březích Pěněnského potoka relativně vysoko nad hladinou vody.	- Území je vyznačeno v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres). - 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°.

<u>Území s archeologickými nálezy:</u> Dolní Pěna ⇒ Střední a východní část obce – kategorie II - vyznačeno v grafické části (hlavní výkres, koordinací výkres) ⇒ Zbývající část zastavěné části sídla – kategorie III.	• Většina území Jihočeského kraje včetně řešeného území je územím s archeologickými nálezy, tzn. že může dojít při stavebních aktivitách k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. • Základní požadavky na ochranu památek a památkově chráněných území vyplývají ze zákona o památkové péči: ⇒ Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.
---	--

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, koordinací 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, koordinací 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 sklony 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, koordinací 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 sklony střech stávajících objektů. Pro hlavní objekty platí sklony 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 s legislativní ochranou

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Prvky regionálního systému ÚSES:</u> ⇒ regionální biocentrum RBC 1/RBC 207 (ZÚR) Líšný dvůr	• Biocentrum je tvořeno údolnicí Nežárky s přilehlou nivou a okolními lesními porosty a rozptýlenou zelení. • Ochrana je navržena formou vymezení územního systému ÚSES a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy prvků ÚSES (viz kap. 1.F.)
<u>Prvky lokálního systému ÚSES:</u> ⇒ lokální biocentra ⇒ lokální biokoridory ⇒ interakční prvky	• Návrhem ÚP je v řešeném území vymezen územní systém ekologické stability lokální úrovně. • Ochrana je navržena formou vymezení územního systému ÚSES a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy prvků ÚSES (viz kap. 1.F.).
Zachovalé přírodní plochy a významné krajinné prvky: ⇒ lesy ⇒ vodní plochy a toky ⇒ údolní nivy ⇒ liniové a bodové prvky zeleně ⇒ remízky ⇒ přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.	• Zachovalé přírodní plochy jsou jako přírodní hodnoty území chráněny v rámci ochrany krajinného rázu (viz kap. 1.E. Koncepce uspořádání krajiny). • Významné krajinné prvky jsou chráněny před rušivými zásahy, k případným zásahům do VKP je nutno vyžádat si stanovisko místně příslušného orgánu ochrany přírody. • Ochrana lesů a vodních ploch a toků je navržena formou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití příslušných funkčních ploch (plochy vodohospodářské V a plochy lesní NL – kap. 1.F.). • Dále je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení ÚSES a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy prvků ÚSES (viz kap. 1.F.)
ZPF – ochrana půdy, zvláště I. a II. třídy ochrany	• Návrhem ÚP jsou tyto plochy částečně dotčeny, jedná se o zastavitelné plochy převzaté z platné územně plánovací dokumentace

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. • Ochanné pásmo památných stromů dle zákč.114/92 Sb. činí kruh o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výšce 130 cm nad zemí.

Civilizační hodnoty

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Technická a dopravní infrastruktura:</u> ⇒ Nadzemní vedení elektrické energie VVN 110 KV ⇒ Nadzemní vedení VN a trafostanice ⇒ VTL plynovod a regulační stanice ⇒ Vodojem na Fedrpuši – zásobník a úpravna vody pro Jindřichův Hradec a okolí ⇒ Vodovodní řady – přívodní potrubí pitné vody ⇒ Čistírny odpadních vod (skupinové – pouze pro některé lokality) ⇒ Komunikační vedení a objekty ⇒ Silnice II. a III. třídy ⇒ Místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty	• Ochrana těchto hodnot spočívá v jejich stabilizaci. • Rozvoj technické i dopravní infrastruktury je řešen v návaznosti na rozvoj sídla (viz kap. 1.C. Urbanistická koncepce a kap. 1.D. Koncepce veřejné infrastruktury).
Plochy občanského vybavení	• Ochrana těchto hodnot spočívá především v jejich stabilizaci. • Nové plochy doplňují plochy pro bydlení v sídle Dolní Pěna a rozšiřují stabilizované plochy občanského vybavení v Horní Pěně. • Další rozvoj je umožněn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v rámci smíšených obytných ploch celého sídla stanovením podmínek pro plochy smíšené obytné SO (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
Plochy sportovní	• Ochrana těchto hodnot spočívá především v jejich stabilizaci. • Další rozvoj je kromě navržené rozvojové plochy při cestě na Kohout na severním okraji území umožněn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v rámci smíšených obytných ploch celého sídla stanovením podmínek pro plochy smíšené obytné SO a hlavně v rámci ploch veřejných prostranství VP (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
Plochy rekreace	• Ochrana těchto hodnot spočívá výhradně v jejich stabilizaci. • Další rozvoj je umožněn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci smíšených obytných ploch celého sídla stanovením podmínek pro plochy smíšené obytné SO (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)

Plochy průmyslové výroby a skladování, plochy smíšené výrobní a zemědělské	• Ochrana těchto hodnot spočívá v jejich stabilizaci, v řešeném území jsou plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování výhradně v návaznosti na sousední město Jindřichův Hradec. • Další rozvoj průmyslové výroby, obchodu a skladování je umožněn na navržených rozvojových plochách rozšiřujících plochy stávající při hranici s katastrálním územím a městem Jindřichův Hradec, pro které dotváří průmyslovou a obchodní zónu. Samostatné nové plochy nejsou v řešeném území vymezeny. • Malé a střední firmy hrají klíčovou roli v hospodářském rozvoji, jejich rozvoj je umožněn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené výrobní a zemědělské VS (viz kap. 1.C. Urbanistická koncepce, kap. 1.D. Koncepce veřejné infrastruktury a kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) • Stávající plochy smíšené výroby a zemědělství se vyskytují ve vlastním sídle Dolní Pěna a zajišťují většinu stávajících pracovních příležitostí přímo v sídle. Další rozvoj je umožněn na plochách navržených v návaznosti na zastavěné území sídla nebo v přímé vazbě s hospodařením na zemědělské půdě. • V případě menších firem nenarušujících okolní prostředí hlukem, prachem ani jiným způsobem je umožněn rozvoj i v rámci smíšených obytných ploch celého sídla stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné SO (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
Investice do půdy - meliorace	• Návrhem ÚP jsou tyto plochy částečně dotčeny, při jakékoliv činnosti na těchto plochách bude postupováno tak, aby nebyl narušen bezpečný odtok vody z těchto meliorovaných ploch.
Turistická trasa	• Ochrana turistické trasy spočívá ve stabilizaci cest a komunikací, po kterých turistické trasy územím procházejí.

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

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. vierkant, 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 zvlněné 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. V návaznosti na plochu severozápadně od sídla je navržena maximální hranice negativního vlivu navržené ČOV, tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Z jižní a západní strany zasahuje maximální hranice negativního vlivu navržené ČOV do sousedního katastrálního území Horní Žďár, které spadá do správního území města Jindřichův Hradec. Hranice je vymezena vzhledem k zastavěnému území i rozvojovým plochám určených k bydlení v obou obcích, směrem do volné krajiny není omezena. Maximální hranice negativního vlivu navržené ČOV je vymezena směrem západním do vzdálenosti 140 m a směrem jihovýchodním do vzdálenosti 100 m vždy od okraje vymezené plochy technické infrastruktury pro ČOV.

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. 2 rodinné domy. Hlavní objekty umísťovaných staveb lze situovat pouze v jižní části této plochy ve vzdálenosti max. do 50 m od plochy veřejného prostranství. Celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 30 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. 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. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod lze připustit individuální likvidaci odpadních vod.
Z.02	SO Smíšené obytné	Plocha ze severní strany komunikace při vjezdu do Dolní Pěny od Horního Žďáru navazuje na stávající parcelu s jedním rodinným domem. Plochu lze využít pouze jako rozšíření stávajícího pozemku rodinného domu a lze na ní umístit pouze stavby doplňkové ke stávajícímu hlavnímu objektu. Plocha zasahuje do lokálního biokoridoru LBK-3, vymezením zastavitelné plochy Z.02 zůstává biokoridor podél této plochy zachován v šířce min. 25 m. Dopravní připojení plochy je z jižní strany ke stávající místní komunikaci. Připojení na technickou infrastrukturu bude z hlavního objektu.
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. Celá plocha v šířce cca 25 m se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m.

Z.04	PV Veřejné prostranství	Plocha v západní části sídla Dolní Pěna při severní straně komunikace od Horního Žďáru v blízkosti mostku s kaplí přes Pěněnský potok. V těsné blízkosti plochy je umístěna trafostanice s kabelovým přívodem VN, přes plochu je vedeno podzemní potrubí přivaděče pitné vody nejen pro dolní Pěnu, ale i pro další obce (Malíkov), a dále podzemní dálkové vedení VTL plynovodu. Plocha je vymezena pro rozšíření veřejného prostranství s možností umístění dětského hřiště. Plocha zasahuje do lokálního biokoridoru LBK-3, který je od mostku s kaplí přes Pěněnský potok veden po veřejném prostranství na jihovýchod a dále podél bezejmenné vodoteče. Při cestě od mostku podél východní hranice navržené plochy bude zachován pás zeleně se vzrostlými dřevinami v šířce min. 5 m. Celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti více než 20 m od okraje pozemku lesa. Umístění oplocení, prvků městského mobiliáře a prvků vybavení dětského hřiště je možné připustit.
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 výstavby je realizace centrální ČOV v obci, v této ploše nelze připustit individuální likvidaci splaškových vod. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>dohoda o parcelaci</u>.
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 výstavby je realizace centrální ČOV v obci, v této ploše nelze připustit individuální likvidaci splaškových vod. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>dohoda o parcelaci</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. 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. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Podmínkou využití plochy je ponechání části plochy pro veřejné prostranství a to o celkové velikosti min. 2000 m² v souladu s vyhláškou o využití území stavebního zákona. Část plochy 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. Severní část plochy smíšené obytné je možno využít pro max. 10 rodinných domů. Hlavní objekty umísťovaných staveb lze situovat pouze v jižní části této plochy ve vzdálenosti max. do 50 m od vymezené plochy veřejného prostranství s komunikací. Při umísťování objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Jižní část plochy smíšené obytné je možno využít pro max. 10 rodinných domů. V rámci této plochy lze připustit i dvoupodlažní bytové objekty s obytným podkrovím za podmínky poskytování sociálních nebo zdravotních služeb (např. domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců apod.) a vymezení plochy veřejného prostranství. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Podmínkou výstavby je realizace centrální ČOV v obci, v této ploše nelze připustit individuální likvidaci splaškových vod.
	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. Při umísťování objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod je možno připustit individuální likvidaci odpadních vod.

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. Při umísťování nových staveb 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. Podmínkou výstavby je realizace centrální ČOV v obci, v této ploše nelze připustit individuální likvidaci splaškových vod. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>dohoda o parcelaci</u>.
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. Nová komunikace bude vedena směrem západo-j jižním a bude navazovat na stávající místní komunikace. 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 v souladu s vyhláškou o využití území stavebního zákona. 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. V rámci ochrany kulturních a urbanistických hodnot je nutné vymezit jako součást plochy Z.10 izolační pás zeleně oddělující novou zástavbu od původních selských dvorců. Při umísťování nových staveb 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. Plocha je vhodná pro max. 12 rodinných domů. Při umísťování objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Podmínkou výstavby je realizace centrální ČOV v obci, v této ploše nelze připustit individuální likvidaci splaškových vod. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>dohoda o parcelaci</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. 2 rodinné domy. Při umísťování nových staveb v návaznosti na urbanisticky hodnotné 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. Dopravní připojení plochy je z jižní 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 komunikace – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod lze připustit individuální likvidaci odpadních vod.
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. Při umísťování nových staveb 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. Dopravní připojení plochy je ze severní strany, pro příjezdovou komunikaci je vymezen koridor dopravní infrastruktury K.6. 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.
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 sklony 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. Hlavní objekty umísťovaných staveb lze situovat max. do vzdálenosti 30 m od vymezené plochy veřejného prostranství s komunikací. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod lze připustit individuální likvidaci odpadních vod.
	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 dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3 Dopravní připojení plochy je ze severní strany ke stávající místní komunikaci. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod lze připustit individuální likvidaci odpadních vod.
	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 Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod lze připustit individuální likvidaci odpadních vod.
	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 Pěňenského 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.

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. Celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa, v dalších stupních projektové dokumentace je nutno záměr projednat s dotčeným orgánem státní správy. 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 III/12848. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 2 rodinné domy. Celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m (VL6). Dopravní připojení plochy je z jihozápadní strany ze silnice III/12848 nebo z jihovýchodní strany z místní komunikace. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice III. 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 III/12848. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 12 rodinných domů. Celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 30 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Na východní okraj plochy zasahuje stanovené pásmo hygienické ochrany stávající řízené skládky Fedruš. Při umísťování objektů k bydlení je nutno toto pásmo respektovat. Dopravní připojení celé plochy k silnici III/12848 je možné ze severní strany po místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice III. 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. Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>dohoda o parcelaci</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 Eco skládky k třídění odpadu. 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 III/12848 přes pozemky sousedního katastrálního území Jindřichova Hradce, ze severozápadní a severovýchodní strany navazuje na dopravní kostru Jindřichova Hradce. Vymezenou plochou prochází nadzemní vedení VN, v jehož trase je vymezen koridor TI K.10 pro rekonstrukci a posílení nadzemního vedení VN v úseku od hranice řešeného území k trafostanici TS KTW v délce cca 550 m. 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. Z východní strany je veden od hranice řešeného území k trafostanici TS KTW v délce cca 150 m koridor TI K.12 pro podzemní vedení VN. Při umísťování objektů i zařízení je nutno respektovat stávající nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma i navržené koridory TI K.10, K.11 a K.12. 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 vodohospodářské	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. Likvidaci odpadních vod v této lokalitě zajišťuje lokální čistírna odpadních vod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 6 rodinných domů. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.02	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.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. 3 rodinné domy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1.
P.04	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.05	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.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. 5 rodinných domů. 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. 6 rodinných domů. 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. 6 rodinných domů. 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. Likvidaci 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. Likvidaci 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. Likvidaci 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 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 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.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 <u>dohoda o parcelaci</u>.

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. Hlavní objekt umísťovaných staveb lze situovat max. do vzdálenosti 30 m od západní hranice 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. Plocha je určena pro občanskou vybavenost, zejména objekty státní správy, školství, zdravotnictví, případně poskytování dalších služeb (např. knihovna, hasičská zbrojnice apod.) 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. Plocha je určena pro občanskou vybavenost, zejména objekty státní správy, školství, zdravotnictví, případně poskytování dalších služeb (např. knihovna, hasičská zbrojnice apod.) 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).

Při řešení uspořádání navržených ploch smíšených obytných Z.07, Z.09 a Z.10 bude vymezena plocha veřejného prostranství nejen s místní komunikací, ale i plocha veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území.

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 Pénou. 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 D12/4 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).

Na území obce Dolní Pěny tento koridor zasahuje v šířce 35 – 100 m a v délce cca 370 m, přičemž délka vlastního tělesa navrhované silnice, která zasáhne do správního území obce Dolní Pěny, je 212 m.

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. Pro připojení plochy Z.18 bude zřízena jedna křižovatka v místě stávající cesty.

Silnice III. třídy

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

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 přestaveb 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 Pěněnského 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 Pěněnského 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 Pěněnský 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 Pěněnský 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.

Kapacita kanalizační sítě je dostatečná.

Územním plánem je navrženo v obci Dolní Pěna vybudovat kompletní novou splaškovou kanalizační síť s vlastní ČOV, pro kterou je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.16. Po uvedení centrální ČOV do provozu bude napojena i stávající splašková kanalizace v uvedených lokalitách v západní části sídla s lokálními ČOV. Stávající kanalizace v obci bude 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. V řešeném území nejsou navrhovány žádné nové trasy VVN.

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 Kohouta 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 skládku odpadu (Eco-skládku) 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 nové 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.

Součástí rozvojových ploch Z.07, Z.09 a Z.10 bude plocha veřejného prostranství nejen pro místní komunikaci, ale i pro sídelní zeleň pro odpočinek a volnočasové vyžití obyvatel (viz kap. 1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch).

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.

Skládování 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 ukryvané 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.

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 spadá dle biogeografického členění České republiky do Třeboňského bioregionu (1.31). Bioregion leží na jihovýchodě jižních Čech, zabírá geomorfologický celek Třeboňská pánev, bez Lišovského prahu, a dále výběžky Křemešnické vrchoviny a Táborské pahorkatiny. Typická část bioregionu zahrnuje centrální sníženinu na křídových, neogenních a kvartérních sedimentech, s acidofilními doubravami, bory, olšinami a rašeliništi. Na plochých kopcích se vyskytují i bikové bučiny. Převažující biota vyskytující se v bioregionu jsou dubohledčnaté varianty 4.vegetačního stupně. Bioregion má plochu 1720 km².

Plošně převažujícími biochorami na území obce jsou –4RS Plošiny na kyselých metamorfitech v suché oblasti 4.v.s. a 4BS Erované plošiny na kyselých metamorfitech 4.v.s.. Západní část území zasahuje do biochory 4RU Plošiny na kyselých štěrkopiscích 4.v.s. podél toku Nežárky.

Dle 1.aktualizace ZÚR JČK je většina řešeného území vymezena jako krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny. Severní část řešeného území, která bezprostředně navazuje na průmyslovou část Jindřichova Hradce, je zahrnuta do silně urbanizované 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 protierozní 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 krajinnotvorné 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 krajinnotvorné 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

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní (lokální), regionální a nadregionální územní systém ekologické stability; souhrnně se tedy hovoří o územních systémech ekologické stability. Místní (lokální) územní systém ekologické stability zahrnuje i celý rozsah systémů regionálních a nadregionálních; jeho pozitivní působení na krajinu se uplatňuje nejvýrazněji na místní úrovni, která se stává praktickým vyústěním celého procesu územního zabezpečování ekologické stability.

Lokální územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území ze dvou lokálních biocenter a dvou lokálních biokoridorů, které vzájemně propojují lokální a regionální biocentra. Interakčních prvků je v území vymezeno celkem devět. Při západním okraji zasahuje do řešeného území regionální biocentrum RBC 672 – Líšný dvůr, zde pod označením RBC-1.

Kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci pro krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, remízy, vodoteče), zejména pak předělující plochy zemědělské.

Územní systém ekologické stability v řešeném území je vyznačen v grafické části (hlavní výkres) a je vymezen formou překryvu.

Biocentra

Biocentrum (centrum biotické diverzity) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridory

Biokoridor (biotický koridor) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být, tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Biokoridory tedy zprostředkovávají tok biotických informací v krajině. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry (délka a šířka), stav trvalých ekologických podmínek a struktura i druhové složení biocenóz.

Interakční prvek

Interakční prvek je skladební prvek ÚSES, který nemusí navazovat na biocentra a biokoridory a tvořit s nimi funkční síť. Působí pouze jako relativně stabilní část krajiny s pozitivním vlivem na své okolí. Za interakční prvek ÚSES můžeme považovat např. doprovodnou zeleň podél komunikace, pokud nespojuje žádná biocentra, remízky, skupiny stromů ve volné krajině apod. V plochách interakčních prvků nelze likvidovat drobné vodní plochy a souvislé porosty nelesní zeleně.

Regulativy pro prvky ÚSES mají dvě základní funkce:

- 1) zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
 - 2) zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních
- Na jejich základě je omezeno vlastnické právo tam, kde jsou pro to splněny podmínky vyplývající z Ústavní listiny, Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně ZPF (neboli mimo oblast územního plánování). V ostatních případech zůstává vlastnické právo na stávající využití území zachováno. Regulativy jsou podkladem pro správní řízení, a liší se podle konkrétního prvku ÚSES.

Ochrana, doplnění a další rozvoj jednotlivých prvků ÚSES je zajištěn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy s prvky ÚSES (viz kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Vymezené prvky ÚSES a navržená opatření

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBC-1 (dle ZUR RBC 672)	Líšný dvůr
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Regionální	103,376 ha	3AB3, 4AB-B3, 3BC-C 4-5	Les, ostatní plocha, vodní tok, TTP	
Charakteristika	Biocentrum je tvořeno údolnicí Nežárky s přilehlou nivou a okolními lesními porosty a rozptýlenou zelení. Nežárka má přirozené, místy i upravené koryto toku. V lesních porostech v biocentru převažuje SLT OK kyselý dubobukový bor, dále 3K kyselá dubová bučina. V bezprostřední blízkosti toku Nežárky je biocentrum tvořeno TTP a zatravněnou plochou s rozptýlenou zelení – převážně vrby a olše. Extenzivní louky a travinobylinné porosty místy ruderalizované, s druhy sv. <i>Calthion</i> a sv. <i>Molinion caeruleae</i> . Na ladem ležících plochách jednotlivě i skupinovitě náletové dřeviny. Břehové porosty s dominantní olší šedou (<i>Alnus incana</i>) a vrbou křehkou (<i>Salix fragilis</i>), dále javor klen (<i>Acer psedudoplatanus</i>), bříza bílá (<i>Betula pendula</i>), smrk ztepilý (<i>Picea abies</i>), křovité vrby (<i>Salix sp.</i>).				
Doporučení	Břehové porosty pouze se zdravotní a výchovnou probírkou. Travinobylinné porosty ponechat bez zásahů, sečené plochy dále extenzivně udržovat, hmotu odstranit mimo plochu biocentra. V lese hospodaření zaměřené na prostorově a druhově diferencované porosty s důrazem na podporu listnáčů a jedle dle příslušné SLT. Přirozená dřevinná skladba: OK – sm 0-+, bo 8-9, db +-2, bk 0-1, bř +-1, 3K – jd 0-1, bo 0-1, db 2-4, bk 3-6, lp +-1, bř +-1.				
Katastr. území	Dolní Pěna, Horní Žďár, Jindřichův Hradec				
Kateg. ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok, niva				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-1	Pěněnský potok
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	7,668 ha	4AB-B4, 3B-BC4-5, 3AB3	Ostatní plocha, vodní plocha, TTP, orná půda	
Charakteristika	Spojuje LBC-1 s RBC-1. 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. V trase drobné vodní nádrže téměř bez doprovodné vegetace. Úzký pruh podél toku s ruderalizovanou vegetací. V dolní části Pěněnský potok s vyvinutými břehovými porosty a korytem v přírodě blízkém stavu, v porostech dominantní olše (<i>Alnus sp.</i>) a vrby (<i>Salix sp.</i>).				
Návrh na doplnění	V nevyhovujícím úseku revitalizovat údolnici vodoteče, výsadba břehových porostů, zatravnění stanoviště vhodnou směsí. Podél vodoteče doplnit výsadby břehových porostů tak, aby byla umožněna údržba toku, vhodné druhy: olše šedá (<i>Aldus incana</i>), jasan ztepilý (<i>Fraxinus excelsior</i>), střemcha hroznovitá (<i>Prunus padus</i>), javor mléč (<i>Acer platanoides</i>).				
Katastr. území	Dolní Pěna, Horní Žďár u Jindřichova Hradce				
Kateg. ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-2	K Malíkovu
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	5,006 ha	3B-BC 4-5, 4AB-B4, 4B3	Ostatní plocha, zamokřená plocha, TTP, les	
Charakteristika	Spojuje LBC-2 s LBC-1, odbočuje z LBK-1. V horní části prochází lesními prostory s převahou smrku a borovice, s příměsí listnáčů, převažuje SLT 4H – hlinitá bučina. Dále pokračuje podél drobné vodoteče a soustavou drobných rybníků k LBC-2. Extenzivní louky a travinobylinné porosty, vyvinuté v nivě podél toku, s druhy sv. <i>Calthion</i> a sv. <i>Molinion caeruleae</i> . Na ladem ležících plochách jednotlivě i skupinovitě náletové dřeviny. Břehové porosty i nálety s dominantní olší šedou (<i>Alnus incana</i>) a vrbou křehkou (<i>Salix fragilis</i>), bříza bílá (<i>Betula pendula</i>), smrk ztepilý (<i>Picea abies</i>), křovité vrby (<i>Salix sp.</i>). Vodoteč v upraveném ale přirozeně revitalizujícím korytě vlivem zanedbané údržby.				
Doporučení	Břehové porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka. Podél vodoteče doplnit výsadby břehových porostů tak, aby byla umožněna údržba toku, vhodné druhy: olše šedá (<i>Aldus incana</i>), jasan ztepilý (<i>Fraxinus excelsior</i>), střemcha hroznovitá (<i>Prunus padus</i>), javor mléč (<i>Acer platanoides</i>). V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby. Výchovné zásahy zaměřit na podporu stanovištně původních dřevin (především buku a jedle), obnovní způsoby navrhnout jemnější, pokud možno využívat přirozeného zmlazení. V ploše biokoridoru nepoužívat nepůvodní dřeviny (jedle obrovská, douglaska tisolistá apod.). <i>Přirozená dřevinná skladba: 4H</i> – jd +-2, db +-3, bk 5-7, hb 0-1, jv 0-1, lp +-2, (js,jl)+, (tř,os) 0-+.				
Katastr. území	Dolní Pěna, Malíkov nad Nežárkou				
Kateg. ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-1	V kozinách
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	17,344 ha	5B3, 4AB-B4, 3B-BC 4-5	Les, vodní tok, ostatní plocha, TTP, vodní plocha, orná půda	
Charakteristika	Lokální biocentrum v údolnici Pěněnského potoka a jeho pravostranného drobného přítoku, na svazích částečně lesní porosty, převažující SLT 5S – svěží jedlová bučina. Porosty mimo les tvoří převážně listnáče javory (<i>Acer sp.</i>), jasan (<i>Fraxinus excelsior</i>), dub letní (<i>Quercus robur</i>), na vlhkých místech olše (<i>Alnus sp.</i>) a vrby (<i>Salix sp.</i>). Travinobylinné porosty na vlhkých místech opuštěné, s počínající sukcesí dřevin, s druhy sv. <i>Calthion</i> . Louky polokulturní, pravidelně kosené.				
Doporučení	V lesních porostech hospodaření zaměřené na prostorově a druhově diferencované porosty s důrazem na podporu listnáčů a jedle dle příslušné SLT. Přirozená dřevinná skladba: 5S – sm +-2, jd 3-4, bk 4-7, jv ++, lp +-1, (js,jl) +. Louky pravidelně kosit. Dřevinné porosty mimo lesní půdu pouze s nezbytnou zdravotní probírkou, v případě potřeby dosadba dřevin (javory, dub, jasan). Možnost vytvoření vodních nádrží na pravostranném přítoku Pěněnského potoka.				
Katastrální území	Dolní Pěna, Horní Pěna				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-2	Třešňový rybník
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	9,154 ha	3B-BC 4-5	Vodní tok, vodní plocha, ostatní plocha	
Charakteristika	Biocentrum tvoří soustava tří menších rybníků a podmačené pozemky s vyvinutými dřevinnými nárosty. V porostech převažuje olše (<i>Alnus sp.</i>) a vrby (<i>Salix sp.</i>). Travinobylinné porosty částečně ruderalizované, s druhy sv. <i>Calthion</i> .				
Doporučení	Rybníky i okolní porosty bez zásahů, v případě čištění uložit sediment na deponii mimo plochu biocentra. V případě potřeby doplnit výsadby břehových porostů, vhodné druhy: olše lepkavá (<i>Alnus glutinosa</i>), jasan ztepilý (<i>Fraxinus excelsior</i>), střemcha hroznovitá (<i>Prunus padus</i>), dub letní (<i>Quercus robur</i>).				
Katastrální území	Dolní Pěna, Horní Žďár, Malíkov nad Nežárkou				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, vodní plocha				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-1	Rybníček
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	0,475 ha	3B-BC 4-5	Vodní plocha, ostatní plocha	
Charakteristika	Malý rybníček s břehovým porostem s převahou vrby (<i>Salix sp.</i>). Význam především pro obojživelníky v zemědělské krajině.				
Doporučení	Zdravotní prořezávka v případě potřeby, jinak bez zásahů. Do mezer dosadba dřevin, vhodné druhy olše (<i>Alnus sp.</i>), duby (<i>Quercus sp.</i>).				
Katastr. území	Dolní Pěna				
Kateg. ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní plocha				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-2	Velká strana
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	0,567 ha	3B3	Ostatní plocha, orná půda	
Charakteristika	3				
Návrh na založení	Výsadba stromořadí, porosty budou sloužit jako potravní a hnízdní příležitosti především pro ptactvo, vhodně rozčlení krajinu. Vhodné druhy: lípa velkolistá (<i>Tilia platyphyllos</i>), javor klen (<i>Acer pseudoplatanus</i>), bříza bílá (<i>Betula pendula</i>), jeřáb ptačí (<i>Sorbus aucuparia</i>), třešeň ptačí (<i>Prunus avium</i>).				
Katastr. území	Dolní Pěna				
Kateg. ochrany	-				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-3	Remízek I
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	0,548 ha	4AB3	Ostatní plocha, les	
Charakteristika	Malý remízek v rozsáhlém bloku orné půdy. Porosty slouží jako potravní a hnízdní příležitosti především pro ptactvo, vhodně rozčleňují krajinu.				
Doporučení	Dřevinné porosty pouze se zdravotní probírkou, jinak bez zásahů.				
Katastrální území	Dolní Pěna				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-4	Remízek II
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	0,779 ha	4AB-B3	Ostatní plocha, les	
Charakteristika	Malý remízek v rozsáhlém bloku orné půdy. Porosty slouží jako potravní a hnízdní příležitosti především pro ptactvo, vhodně rozčleňují krajinu.				
Doporučení	Dřevinné porosty mimo les pouze se zdravotní probírkou, jinak bez zásahů.				
Katastrální území	Dolní Pěna				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-5	Fedruš
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	0,179 ha	4AB3	Ostatní plocha	
Charakteristika	Místní komunikace bez doprovodné vegetace.				
Návrh na založení	Výsadba jednostranného stromořadí, má především krajinotvorný význam. Vhodné druhy: javor mléč (<i>Acer platanoides</i>), javor klen (<i>Acer pseudoplatanus</i>), jasan ztepilý (<i>Fraxinus excelsior</i>) a lípa srdčitá (<i>Tilia cordata</i>).				
Katastrální území	Dolní Pěna				
Kategorie ochrany	-				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-6	Pěněnský potok
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	1,838 ha	4AB3, 3B-BC 4-5	Vodní tok, ostatní plocha	
Charakteristika	Koryto toku a úzký pruh přilehlých pozemků procházejících zastavěným územím obce Dolní Pěna. Vzhledem k historicky vzniklému stavu je koryto silně pozměněné, napřímené a zahloubené. Břehové porosty jsou vyvinuty pouze na okrajích obce, jinak se jedná o jednotlivé stromy na břehu toku.				
Doporučení	Zdravotní prořezávka stávajících porostů v případě potřeby, jinak bez zásahů. Do mezer podle možností (prostorové a vlastnické vztahy) dosadba dřevin, vhodné druhy lípy (<i>Tilia sp.</i>), javory (<i>Acer sp.</i>). javor mléč (<i>Acer platanoides</i>), javor klen (<i>Acer pseudoplatanus</i>), jasan ztepilý (<i>Fraxinus excelsior</i>), lípa srdčitá (<i>Tilia cordata</i>), dub letní (<i>Quercus robur</i>). V dlouhodobém horizontu revitalizovat tok přírodě blízkým způsobem s ohledem na protipovodňová opatření.				
Katastrální území	Dolní Pěna				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-7	Pěněnský potok
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	0,393 ha	3B3	Ostatní plocha, orná půda	
Charakteristika	Polní cesta v rozsáhlém bloku orné půdy, bez vegetace.				
Návrh na založení	Výsadba stromořadí, porosty budou sloužit jako potravní a hnízdní příležitosti především pro ptactvo, vhodně rozčlení krajinu. Vhodné druhy lípa velkolistá (<i>Tilia platyphyllos</i>), javor klen (<i>Acer pseudoplatanus</i>), bříza bílá (<i>Betula pendula</i>), jeřáb ptačí (<i>Sorbus aucuparia</i>), třešeň ptačí (<i>Prunus avium</i>).				
Katastrální území	Dolní Pěna				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-8	Na pískách
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1,997 ha	4AB-B3, 3BC-C 4-5, 5AB3	TTP, orná půda, vodní plocha, vodní tok, ostatní plocha	
Charakteristika	Prochází podél napřímené bezejmenné vodoteče a břehovými partiemi Malíkovského rybníka. Travinobylinné porosty ruderalizované, vyvinuté v úzkém pruhu podél toku, s fragmenty společenstev sv. <i>Calthion</i> . Břehové porosty pouze v dolním úseku s dominantní olší šedou (<i>Alnus incana</i>) a vrbami (<i>Salix sp.</i>), hráze s dominantními duby (<i>Quercus sp.</i>). Vodoteč v dolní části v přirozeném korytě, ve střední části upraveno zahloubením a napřímením. Luční porosty polokulturní, pravidelně sečené.				
Návrh na doplnění	Vodní tok revitalizovat v úseku mezi IP-1 a břehovými partiemi rybníka. Břehové porosty pouze se zdravotní a výchovnou probírkou. Travinobylinné porosty ponechat bez zásahů, podél toku výsadba dřevin přirozené skladby (olše šedá, jasan ztepilý, javory, vrby), v nivě nezalesňovat smrkem. Možnost vytvoření drobných vodních nádrží.				
Katastrální území	Dolní Pěna				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				IP-9	K Fedrpuši
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1,938 ha	4AB-B4, 3B-BC4-5	Les, TTP, vodní tok, vodní plocha, ostatní plocha, orná půda	
Charakteristika	Travní porosty s rozptýlenou zelení podél cest, dále podél drobné vodoteče v lesním komplexu (lesní porosty zasahují do IP-9 pouze okrajově). Součástí je i malý rybníček. Louky polokulturní, pravidelně sečené s ochuzenou druhovou skladbou. V údolnici v lesním komplexu opuštěné travinobylinné plochy s počínajícím zarůstáním náletem dřevin – olše, vrby, společenstva s druhy sv. <i>Calthion</i> .				
Doporučení	Louky v biokoridoru pravidelně kosit. Nezalesňovat stanovištně nevhodnými dřevinami (např. smrk, borovice). Úsek na orné půdě zatravnit, pravidelně kosit. Podél polních cest doplnit v případě potřeby zeleň výsadbami stanovištně vhodných stromů (jeřáb ptačí, bříza bělokorá, jasan ztepilý, javor klen).				
Katastrální území	Dolní Pěna				
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní plocha, vodní tok				

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 střídát 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 krajinnotvornými 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. Při stavebních úpravách objektů s dochovanými půdorysy původních zemědělských usedlostí respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů. U novostaveb respektovat měřítko tradiční dochované zástavby v souladu se svým okolím. Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v obci respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškové hladiny stávajících objektů a sklonů střech, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na původní selské usedlosti rozmístěné většinou na vyvýšených částech sídla. Preferovat spojení stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku, omezit samostatné drobné stavby na minimum, preferovat sedlové střechy. Neorientovat stavby při okraji sídel hlavními štíty do volné krajiny.

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, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků • zeleň veřejná, ochranná a liniová • stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény
	Podmíněně přípustné využití • bytové domy s poskytováním sociálních a zdravotnických služeb – např. domy s pečovatelskou službou, penziony pro seniory apod. – platí pouze pro jižní část plochy Z.07 a v zastavěném území při splnění prostorových podmínek uspořádání a ochrany krajinného rázu • 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 každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vymezuje současně s touto zastavitelnou plochou také související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace - 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> - pro navržené zastavitelné plochy je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví, pouze pro jižní část plochy Z.07 je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví - pro nově umísťované objekty v zastavěném území je stanovena 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> - ve vymezeném urbanisticky hodnotném území je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku - 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
	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 III. třídy – respektovat VL1. - v lokalitě na Kohoutu je veškerá výstavba nových objektů o zastavěné ploše >30m² včetně stavebních úprav za účelem rozšíření obytné plochy stávajících objektů určených k rekreaci podmíněna výstavbou domovní ČOV (likvidací odpadních vod na vlastním pozemku).
	Nepřípustné využití - stavby pro individuální bydlení v lokalitě na Kohoutu a při Vídeňské silnici - v lokalitě na Kohoutu rozšíření hlavního objektu o pobytové místnosti s příslušenstvím určené k rodinné rekreaci >25% prvně zkolaudované zastavěné plochy bez napojení na ČOV (bez likvidace odpadních vod na vlastním pozemku) - v lokalitě na Kohoutu nové stavby určené k rekreaci o vnitřní užitné ploše >35m² bez napojení na ČOV (bez likvidace odpadních vod na vlastním pozemku) - 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 - objekty údržby a pro uložení zahradnických potřeb - 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 - pozemek zeleně se dá použít k rekreaci pouze v případě, že nebudou překročeny zákonné limity hluku - stavby zahradních domků je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice III. třídy – respektovat VL1. - veškeré stavby je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do koridoru dopravní infrastruktury K.2 pro umístění cyklotrasy. - veškerá výstavba nových objektů o zastavěné ploše >30m² určených k rekreaci podmíněna výstavbou domovní ČOV (likvidací odpadních vod na vlastním pozemku).
	Nepřípustné využití - stavby pro individuální bydlení - stavby určené k rekreaci o vnitřní užitné ploše >35m² bez napojení na ČOV (bez likvidace odpadních vod na vlastním pozemku) - 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 - 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 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 - stavby pro ochranu obyvatelstva - plochy a stavby veřejných prostranství včetně staveb církevních a kulturních - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků - stavby drobných vodních nádrží a vodních toků – jezírka, fontány, vodní kaskády apod. - zeleně veřejná, izolační, ochranná a doprovodná - stavby garáží, parkovacích a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití

Podmíněně přípustné využití - zařízení technických služeb za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území - 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 umístovaných 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 <u>Výšková regulace:</u> - pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví <u>Prostorová regulace:</u> - ve všech navržených plochách je nutno 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 - zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity - 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 – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umístovaných staveb – 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 umístovaných 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 jezdeckví 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 <u>Výšková regulace:</u> - pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví <u>Prostorová regulace:</u> - ve všech navržených plochách je nutno 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, pěstivatelství 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 pěstování ovoce, zeleniny, květin, okrasných a ovocných dřevin apod. - 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, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků - 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 – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umístěvaných staveb – 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>Výšková regulace:</u> pro navržené plochy je stanovena 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 umístěvaných 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 umístěvaných 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 zeleně •	
Podmíněně přípustné využití • plochy pro občanské vybavení, provozovny a služby, výrobu a sklady a další stavby a zařízení, které svým funkčním využitím doplňují plochy technické infrastruktury nebo jsou ve veřejném zájmu • 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 dopravní kostry v území 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. násypy, 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

NL	Plochy lesní
	Hlavní využití Plochy určené k plnění funkcí lesa
	Přípustné využití • oplocenky a zařízení sloužící k zajišťování provozu lesních školek • stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny • informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku a cykloturistiku • drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES • opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny a k zachycení přívalových dešťů • nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury • výstavba malých vodních nádrží a úpravy (revitalizace) vodních toků k vodohospodářským účelům
	Podmíněně přípustné využití • stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti bez pobytových místností (např. stavby lehkých přístřešků, stavby pro skladování krmiva, včelíny apod.) a to za podmínky, že slouží k hospodaření v lese nebo k myslivosti a ochraně přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.) v krajině
	Nepřípustné využití • činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování 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

NZ	Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost
	Hlavní využití Plochy zemědělského půdního fondu - hospodaření na zemědělské půdě
	Přípustné využití • plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu včetně účelových komunikací pro obsluhu území • změny kultur v rámci zemědělských pozemků • stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny • informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku a cykloturistiku • drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) • plochy doprovodné a izolační zeleň • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES • protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny • stavby malých vodních nádrží, revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití - změny na lesní půdu (PUPFL) nebo vodní plochy s výjimkou zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany - ohradníky a oplocení za podmínky zachování prostupnosti krajiny - stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. otevřené přístřešky pro pastevní chov skotu, ovcí, koní apod., napáječky, ohradníky, stavby pro letní ustájení skotu, ovcí, koní apod., stavby pro skladování sena a slámy, stavby včelínů, posedů apod. – ne stavby pro velkokapacitní chov ustájeného dobytka) za podmínky dodržení podmínek plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu
Nepřípustné využití - činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování 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
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Plošná regulace:</u> - zastavěná plocha umístovaných 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 umístované 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 umístování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území - stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny - všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob

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
Podmíněně přípustné využití • voliéry pro ptáky druhově blízkých podmínkám jihočeské krajiny za podmínky nenarušení prostupnosti krajiny a zachování funkčního prvku ÚSES • výběhy pro zvěř druhově blízkou podmínkám jihočeské krajiny za podmínky nenarušení prostupnosti krajiny a zachování funkčního prvku ÚSES
Nepřípustné využití • změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability • oplocení pozemku • 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 • revitalizace vodních toků • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES • úpravy vodních toků při křížení s liniovými stavbami technické a dopravní infrastruktury • zařízení a stavby technické infrastruktury pro odvod povrchových, případně vyčištěných splaškových vod z území (např. výústní objekty) • opatření a zařízení nezhoršující životní prostředí a životní podmínky, neomezující hlavní funkci	
Nepřípustné využití • jakékoliv využití, zhoršující výše uvedené podmínky nad stanovenou hranici • stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny	

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 dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny	
	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 dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny	

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.

Žádné navržené koridory dopravní i technické infrastruktury nespojují správní území obcí Dolní Pěna a Horní Pěna.

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 • D12/5 (dle ZÚR JČK) – koridor pro záměr obchvatů silnice I/34 – úsek Stráž nad Nežárkou – Jindřichův Hradec • Délka navržené silnice I.třídy procházející územím obce Dolní Pěny je v její ose 212 m
K.2	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce podél Vídeňské silnice k odbočce na Kohout v délce 633 m
K.3	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce (sídliště Hvězdárna) do Dolní Pěny při západním okraji řešeného území v délce 1,6 km • 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 v délce 945 m • 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 • Předpokládaná délka komunikace je 160 m
K.6	DI	Dopravní infrastruktura	• Přístupová komunikace k zastavitelné ploše přes soukromé pozemky v délce cca 60 m
K.7	DI	Dopravní infrastruktura	• Přístupová komunikace od Vídeňské silnice k zastavitelné ploše určené pro kompostárnu v délce cca 180 m – úpravou a rozšířením stávající hospodářské cesty
K.8	DI	Dopravní infrastruktura	• Pěší a cyklistická cesta z Jindřichova Hradce (sídliště Hvězdárna) do Dolní Pěny při západním okraji řešeného území v délce 1,8 km 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 v délce cca 425 m • 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 v délce cca 550 m
K.11	TI	Technická infrastruktura	• Koridor pro posílení sítě VN v zastavitelné ploše Z.20 v úseku od hranice řešeného území v délce cca 120 m 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 v délce cca 110 m – navazuje na kabelové vedení směr Jindřichův Hradec

1.F.3. Výstupní limity

Kód	Výstupní limit	Podmínky
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 (Eco skládka - 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 Eco skládky a maximální hranicí negativního vlivu Eco 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
VL5	Investice do půdy • ochrana melioračních zařízení • ochrana pozemků proti zamokření	• pokud zastavitelné plochy zasahují na plochy, na kterých je provedeno odvodnění (meliorace), je nutno před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch
VL6	Hranice 50 m od okraje lesa • ochrana PUPFL • ochrana staveb před pádem stromů	• při umísťování staveb hlavních je nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 25 m • při umísťování staveb vedlejších nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 10 m, • při umísťování oplocení nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 5 m.

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 (D12/5)
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 v délce 1,6 km - 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 v délce 1,8 km 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 v délce cca 425 m - prostupnost krajiny - propojení obou sídel
VPS-8	DI	Dopravní infrastruktura	- Propojení cyklotrasy sousedního správního území Jindřichova Hradce v délce cca 240 m - 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 v délce cca 550 m
VPS-11	TI	Technická infrastruktura	Nadzemní vedení VN 22kV pro posílení sítě VN v zastavitelné ploše Z.20 v úseku od hranice řešeného území v délce cca 120 m včetně trafostanice
VPS-11	TI	Technická infrastruktura	Podzemní vedení VN 22 kV v úseku od hranice řešeného území k trafostanici TS KTW v délce cca 110 m – navazuje na kabelové vedení směr Jindřichův Hradec

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 POŘÍZENÍ A DOLOŽENÍ DOHODY O PARCELACI PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Vymezené plochy územním plánem, ve kterých je pořízení a doložení dohody o parcelaci podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, jsou uvedeny v následující tabulce.

Vymezení a popis ploch podmíněných pořízením a doložením dohody o parcelaci jsou uvedeny v kapitole 1.C. - Urbanistická koncepce (resp. 1.C.2 – Vymezení a popis zastavitelných ploch a 1.C.3 – Vymezení a popis ploch přestavby) a v grafické části – výkres členění ploch, hlavní a koordinační výkres.

Ozn. plochy	Využití plochy	Požadavky a podmínky
Z.05	SO	Dohoda o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury pro celou řešenou plochu. Nutno respektovat stávající veřejnou infrastrukturu včetně jejich OP.
Z.06	SO	Dohoda o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury pro celou řešenou plochu. Nutno respektovat stávající veřejnou infrastrukturu včetně jejich OP.
Z.09	SO	Dohoda o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury pro celou řešenou plochu, možno řešit samostatně nebo společně s plochou Z.10. Nutno respektovat stávající veřejnou infrastrukturu včetně jejich OP.
Z.10	SO	Dohoda o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury pro celou řešenou plochu, možno řešit samostatně nebo společně s plochou Z.09. Nutno respektovat stávající veřejnou infrastrukturu včetně jejich OP. Nutno splnit podmínku na vymezení plochy veřejného prostranství viz kap. 1.C.2.
Z.18	SO	Dohoda o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury pro celou řešenou plochu. Nutno respektovat stávající veřejnou infrastrukturu včetně jejich OP.
P.20	SO	Dohoda o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury pro celou řešenou plochu. Nutno respektovat stávající veřejnou infrastrukturu včetně jejich OP.

Podmínka doložení dohody o parcelaci není omezena žádnou lhůtou a nemůže být stavebním úřadem opomenuta. Řešení hranic pozemků je dohodou o parcelaci určeno závazně.

1.K. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nemá negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

1.L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová (výroková) část obsahuje 44 strany textu (strany 5 až 49 tohoto opatření, strany 1 až 4 obsahují titulní stranu a obsah).

2. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část je nedílnou součástí ÚP a obsahuje 3 následující výkresy:

- | | |
|--|----------------------|
| 2.1. Výkres základního členění území | měř. 1 : 5000 |
| 2.2. Hlavní výkres | měř. 1 : 5000 |
| 2.3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření | měř. 1 : 5000 |

3. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

3.A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Dolní Pěna je pořízen z rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 13. 6. 2011. Pořizovatel, tj. MěÚ J. Hradec ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracoval zadání, které bylo po řádném projednání schváleno 27. 12. 2012. Návrh Vypracovala Ing. arch. Dana Pavelková.

Společné jednání se konalo 5. 5. 2014. Vyjádřilo se 14 dotčených orgánů, obě sousední obce a přišla 1 připomínka. Nejobtížnější bylo dohodnutí záborů ZPF, kde původní stanovisko bylo jednoznačně nesouhlasné. Návrh byl upraven podle výsledků dohod a požadavků obce, která mj. bere na sebe požadavek na umístění kompostárny, provozně závislé na místní jahodárně a potvrdila koncepci odkanalizování na vlastní čistírnu odpadních vod, a to se souhlasem města Jindřichův Hradec. Po potvrzení o odstranění nedostatků krajským úřadem mohlo být zahájeno řízení o vydání územního plánu.

Veřejné projednání se konalo dne 5. 10. 2015. Do sedmi dnů, tj. do 12. října došla stanoviska KÚ Jčk odboru ŽPZaL (nesouhlasné) a souhlasná stanoviska HZS, MěÚ odd. pam. péče, KÚ Jčk odboru OREG a ministerstva obrany k měněným částem návrhu. Došly dvě připomínky a jedna námítka. Vypořádání stanoviska z hlediska ochrany ZPF bylo dohodnuto a spolu s návrhem na vypořádání námitek a připomínek; bylo projednáno dle §53 stavebního zákona. Návrh byl podle výsledků projednání upraven. Byla snížena výměra kompostárny, vyloučen zábor II. třídy ochrany, zúženy regulativy kompostárny a doplněno odůvodnění. Úprava není podstatná a nevyžaduje opakování veřejného projednání.

Během veřejného projednávání došlo také k obnově katastrálního operátu a proto byly výkresy bez změny obsahu převedeny na nový mapový podklad. Ve více případech se mírně změnila výměry jednotlivých záborů.

K návrhu na vypořádání námitek a připomínek přišlo 6 stanovisek, většinou souhlasných, pouze KHS požadovala, aby u námítky byl řešen i hluk. Po zapracování tohoto požadavku bylo s KHS dohodnuto vypořádání stanoviska. Krajský úřad odbor ŽPZaL vydal k čistopisu nové stanovisko s definitivní výměrou záboru. Poté bylo možno přikročit k vydání ÚP.

3.B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Sousední územní celky

Západní hranice:	Horní Žďár u Jindřichova Hradce
Severozápadní hranice:	Jindřichův Hradec
Severovýchodní hranice:	Otín u Jindřichova Hradce
Jihovýchodní hranice:	Horní Pěna
Jižní hranice:	Malíkov nad Nežárkou

Širší územní vztahy

Obec s rozšířenou působností:	Jindřichův Hradec
Krajská správa:	Krajský úřad Jihočeského kraje
Stavební úřad:	Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování
Matriční úřad:	Městský úřad Jindřichův Hradec
Finanční úřad:	Finanční úřad Jindřichův Hradec

Řešené území obce Dolní Pěna se nachází v okrese Jindřichův Hradec 5 km jižně od Jindřichova Hradce, mezi silnicemi I. a II. třídy, v převážně zemědělské krajině, 473 m n.m. Obec Dolní Pěna se rozkládá v údolí Pěněnského potoka a navazuje na Horní Pěnu a Horní Žďár. Spádovost je jednoznačně směřována do Jindřichova Hradce.

Na správní území obce Dolní Pěny bezprostředně navazuje správní území Jindřichova Hradce a správní území Horní Pěny. Územní plán respektuje především dopravní propojení s Jindřichovým Hradcem, v ÚP jsou navrženy koridory pro pěší i cyklotrasy, navržená výrobní zóna při severním okraji řešeného území respektuje členění ploch v sousedním území včetně napojení na navržené účelové i místní komunikace.

Z Vídeňské silnice je přístupná řízená skládka komunálního odpadu města Jindřichův Hradec i řešeného území, která se nachází v sousedním katastrálním území Otín u Jindřichova Hradce. Přímou na hranici téhož katastrálního území se nachází vodojem – zásobník a úpravna pitné vody pro Jindřichův Hradec, z kterého je připojeno i řešené území Dolní Pěny, kromě zahrádkářské kolonie na Kohoutu.

Při východním okraji sídla Dolní Pěny je navržena plocha občanské vybavenosti pro biopark v návaznosti na plochu bioparku řešenou v Horní Pěně.

Sousedních správních území se přímo dotýká i návrh lokálního systému ÚSES, při východní, jižní i západní hranici řešeného území jsou vymezeny prvky lokálního ÚSES, na které částečně navazují prvky lokálního ÚSES v sousedním území. Do řešeného území dále zasahuje regionální systém ÚSES v podobě regionálního biocentra RBC 672 Líšný dvůr.

3.C. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.C.1. Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR 2008)

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti ani žádné rozvojové osy vymezené v PÚR ČR 2008. Řešené území není součástí žádné specifické oblasti republikového významu.

Naplnění priorit dle PÚR ČR 2008 v rámci řešeného území:

(14) Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem podmínek využití území chrání přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jsou respektovány hodnoty s legislativní ochranou, pro ochranu a rozvoj ostatních hodnot území jsou stanoveny podmínky.

(15) V návrhu územního plánu je upřednostněno smíšené využití zastavěného i zastavitelného území (plochy smíšené obytné, plochy smíšené výroby a zemědělství) umožňující polyfunkční využití území.

(16) V návrhu územního plánu je upřednostněno komplexní řešení – nové zastavitelné plochy jsou navrženy pouze v lokalitách navazujících na současné zastavěné území, v souladu s požadavky obce.

(17) Územním plánem jsou vymezeny dostatečné zastavitelné plochy pro vytváření pracovních příležitostí v obci. Nové plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající dopravní skelet i na již zastavěné výrobní a smíšené plochy.

(18) Územní plán vymezuje plochy pro bydlení s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení především rozvoj služeb, drobné řemeslné výroby i hospodaření a tím vytváří odpovídající podmínky pro podnikání a vznik pracovních příležitostí a zároveň umožňuje rozšíření služeb a občanské vybavenosti v obci.

(22) Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro novou občanskou vybavenost s poskytováním služeb především v oblasti turistiky a hipoturistiky.

(23) Územní plán zachovává prostupnost krajiny a obnovou a výstavbou nových cest ji zvyšuje.

(27) Územní plán řeší stav i návrh veřejné infrastruktury v území.

(28) Ochrana kvalitních prostorů ve městě a okolních sídlech a ochrana veřejné infrastruktury je zakotvena v koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

(30) V návrhu územního plánu je řešena nová technická infrastruktura v obci, především likvidace odpadních vod včetně návrhu plochy pro umístění centrální ČOV. Zásobování kvalitní pitnou vodou je v řešeném území stabilizováno.

3.C.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 3. aktualizace)

Řešené území je zahrnuto do rozvojové osy nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“. Stanovená koncepce podporuje dobrou dopravní dostupnost Jindřichova Hradce, který pro řešenou obec zajišťuje veškerou vyšší a z větší části i základní veřejnou vybavenost a hlavně pracovní příležitosti. (Obec Dolní Pěna v současné době vykazuje nulovou nezaměstnanost.) Na druhou stranu umožňuje obyvatelům sousedního správního území příležitost k odpočinku, relaxaci a volnočasovým aktivitám (turistika, cykloturistika, jezdeckví apod.) zajištěním dobré prostupnosti krajiny s návazností na dopravní kostru sousedních území.

Dle 1. aktualizace ZÚR JČK je většina řešeného území vymezena jako krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny. Severní část řešeného území, která bezprostředně navazuje na průmyslovou část Jindřichova Hradce a na které je navržena zastavitelná plocha průmyslové výroby, obchodu a skladování Z.20, je zahrnuta do silně urbanizované krajiny.

Z hlediska zachování a obnovy charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy jsou stanoveny podmínky pro ochranu stávajících hodnot území, tj. nejen přírodních ale i architektonických a urbanistických (viz kap. 1.B.2.).

Z hlediska hospodářského rozvoje je umožněno využívat plochy a objekty k podnikání prakticky v celém zastavěném území.

V plochách smíšených obytných je v rámci podmínek pro využití ploch možné využívat objekty nebo umísťovat nové stavby pro drobnou podnikatelskou činnost řemeslnou, pro obchod a služby. Rozvoj podnikání formou samostatné zemědělské výroby, řemeslné výroby, dopravy, obchodu či dalších služeb je umožněn v rámci stabilizovaných i navržených ploch výroby a skladování a smíšených ploch výrobních a zemědělských.

Při západním okraji řešeného území je v souladu se záměrem D12/4 dle ZÚR JČK (1.aktualizace) vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury K.1 pro část východního obchvatu sídla Horní Ždár (silnice I/34). Na území obce Dolní Pěny tento koridor zasahuje v šířce 35 – 100 m a v délce cca 370 m, přičemž délka vlastního tělesa navrhované silnice, která zasáhne do správního území obce Dolní Pěny, je cca 212 m. Koridor vede lesem podél stávající silnice I/34 a zároveň regionálním biocentrem Líšný dvůr, které je rovněž obsaženo v ZÚR JČK. Jedná se o začátek obchvatu v místě napojení na stávající silnici I/34, zásah do biocentra je minimální. S ohledem na návaznosti na sousední území a na zakotvení v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci je koridor územním plánem Dolní Pěny respektován.

Z hlediska vodohospodářského je navržena koncepce likvidace odpadních vod včetně vymezení plochy pro centrální čistírnu odpadních vod, která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou.

3.D. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrhem územního plánu dochází k vytvoření podmínek a k vyváženému vztahu pro udržitelný rozvoj území, tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Dojíždění za prací velké části obyvatelstva je vyváženo možností bydlení v příznivém životním prostředí. Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí hlavně v menších sídlech řešeného území je v územním plánu podpořena a rozvíjena funkce smíšená obytná.

Základem vyváženého vztahu je důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání sídla. Stabilizace a ochrana stávajících hodnot a zachování přírodních zdrojů jsou základem řešení územního plánu. Navržené změny využití nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

Cíl územního plánování stanovený stavebním zákonem je ochrana krajiny ve veřejném zájmu, ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Základem přijatého řešení je koncepce založená na veřejném zájmu, na zhodnocení vysokých kvalit území, které představují přírodní hodnoty a urbanistická a architektonická hodnota sídla. Ochrana hodnot v území je dostatečně navržena ve výrokové části územního plánu. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot je navržena tak, aby byl zachován tradiční ráz sídla a zároveň byl umožněn jeho další rozvoj. Zastavitelné plochy doplňují funkčně i prostorově proluky při okraji sídla a dotváří tak celistvost obce. Při dodržení podmínek stanovených pro ochranu hodnot území dojde k zachování rázu sídla a jeho zapojení do krajiny. Při formování urbanistické koncepce rozvoje bylo zohledněno původní prostorové a funkční uspořádání a rozložení obce v krajině i s ohledem na konfiguraci terénu.

Jedním z hlavních úkolů územního plánování je prověření a posouzení potřeby změn v území.

Vymezené zastavěné území Dolní Pěny není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití v tomto sídle je navržena formou přestaveb proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území.

Navržené zastavitelné plochy jsou převzaty z platné územně plánovací dokumentace a jsou vymezeny vždy v těsné vazbě na zastavěná území. Pouze z jižní strany Dolní Pěny je vymezena nová plocha smíšené výroby a zemědělství 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 apod. Druhá nově navržená zastavitelná plocha je vymezena při severním okraji sídla Dolní Pěny a je určena pro využití sportovní a to pro jezdeckou turistiku jako zastávka na hipostezce a dále pro rozšíření ploch sportu v obci pro stavby sportoviště bez nároků na budovy, především plochy pro výcvik koní a další sportoviště, např. kurty pro tenis, odbíjenou, plážový volejbal, minigolf, lanové centrum apod.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují variantní využití zemědělských areálů pro jiné výrobní činnosti nebo služby.

Veškeré plochy pro bydlení jsou navrženy s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení drobnou řemeslnou výrobu, hospodaření a služby a tím zároveň vytvořit odpovídající podmínky pro podnikání i vznik pracovních příležitostí. Vytvoření dostatečného počtu a druhu pracovních míst v obci není reálné, vždy bude třeba počítat s převážujícím vyjížděním za prací mimo obec.

Urbanistická koncepce je stanovena s ohledem na architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní i civilizační hodnoty území. Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území, zejména při umísťování, uspořádání a řešení nových staveb nejen v navržených rozvojových plochách, ale rovněž v zastavěném území.

3.E. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Při pořizování územního plánu Dolní Pěny bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část ÚP je vypracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část ÚP je zpracována v měř. 1:5000, výkres širších vztahů v měř. 1:50000.

3.E.1. Zdůvodnění návrhu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití neuvedených ve vyhl. č. 501/2006 Sb.

V územním plánu jsou navrženy plochy, které jsou odlišné od vyhlášky vzhledem k potřebě vymezení užšího využití nebo rozdílné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

S Plochy sportovní

Plochy sportovní zahrnují pozemky především plošných hřišť a sportovních zařízení, dětských hřišť různých kategorií, otevřených i krytých tribun apod. a jsou určeny především pro volnočasové aktivity obyvatel Dolní Pěny. Plochy sportovní jsou vymezeny odděleně od ploch občanského vybavení, aby hlavně stávající sportovní plochy zůstaly zachovány a nedošlo k jejich záměně na jiné využití občanského vybavení.

ZKB Plochy přírodní – biopark

Plocha je vymezena pro umístění bioparku – naučné stezky s doprovodnými informačními tabulemi, voliérami s ptactvem druhově blízkým místním podmínkám, ohradami se zvěří rovněž druhově blízkou místním podmínkám apod., vše vhodně zakomponované do nenarušené přírodní plochy. Navržený biopark zasahuje do lokálního biokoridoru, proto má stanoveny specifické podmínky pro realizaci.

NBK Plochy prvků ÚSES – návrh založení na zemědělské půdě

Plocha je vymezena pro založení nových prvků ÚSES na zemědělské půdě. Jedná se o doplnění nefunkční části lokálního biokoridoru LBK-1 a založení interakčních prvků IP-2, IP-5, IP-7, IP-8 a IP-9, zajišťujících doplnění zeleně do intenzivně využívané zemědělské krajiny.

Dále jsou stanoveny podmínky pro využití ploch prvků územního systému ekologické stability, které jsou vymezeny na plochách s jiným využitím – lesních, zemědělských, vodohospodářských a rovněž ploch dopravní infrastruktury.

3.F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán je navržen v souladu s požadavky stavebního zákona a dalších právních předpisů. Stanoviska a připomínky dotčených orgánů jsou respektovány, žádný rozpor nebylo nutno řešit. Vypořádání stanovisek ministerstva obrany, ministerstva dopravy, KHS, MěÚ odboru ŽP a KÚ odboru ŽPZaL byla dohodnuta. Návrh je v souladu se ZÚR Jihočeského kraje ve znění 3.aktualizace, nicméně až poté, kdy byla na upozornění KÚ doplněna návaznost koridoru KT pro vysoké napětí a respektování vymezených krajinných typů dle kapitoly f) ZÚR. Proto bylo zahájeno řízení o územním plánu teprve po obdržení potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků podle §50 odst. 8 stavebního zákona.

3.G. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčené orgány neuplatnily požadavky na ÚP z hlediska vlivu na životní prostředí a vyloučily významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Z těchto důvodů nebyly vzneseny požadavky na posouzení vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj.

3.H. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovisko nebylo vydáno, protože vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

3.I. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Viz 3.H.

3.J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu Dolní Pěny bylo schváleno usnesením č. 6 Zastupitelstva obce Dolní Pěna ze dne 27. 12. 2012.

Návrh územního plánu byl zpracován v souladu se schváleným zadáním ÚP Dolní Pěna. V návrhu ÚP byla při vymezování rozvojových ploch zároveň stanovena ochrana všech hodnot v území, urbanistických, architektonických, kulturních i přírodních. V souvislosti s tím byly stanoveny takové podmínky využití, které upřednostní hlavní využití pro bydlení a zároveň umožní další rozvoj ve formě možnosti různého typu podnikání.

3.J.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti ani žádné rozvojové osy vymezené v PÚR ČR 2008 a ani není součástí žádné specifické oblasti republikového významu. Pro správní území obce nejsou stanoveny žádné konkrétní záměry vyplývající z PÚR. Navržená urbanistická koncepce je v souladu s obecnými požadavky vyplývajícími z politiky územního rozvoje.

Řešené území je zahrnuto do rozvojové osy nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“. Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČk ve znění 3. aktualizace) vyplývají pro správní území obce Dolní Pěna priority pro rozvoj socioekonomických aktivit v rámci vymezené rozvojové osy především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Jindřichův Hradec, a dále požadavky na ochranu kulturních a urbanistických hodnot území v rámci rozvojové osy, zejména ochranu venkovského rázu sídel a jejich převážně obytný charakter a ochranu pohledově významných panoramat sídel i krajiny. Další požadavky pro správní území obce Dolní Pěna vyplývají ze záměru D12/4 dle ZÚR JČk, kterým je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci východního obchvatu sídla Horní Žďár (silnice I/34 v úseku Stráž nad Nežárkou – jižní okraj Jindřichova Hradce). Řešení ÚP Dolní Pěna je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ve znění 3. aktualizace) a jejími požadavky – viz kap. 3.C.2.

Sousedních správních území se přímo dotýká stabilizovaná i navržená koncepce dopravní a technické infrastruktury v řešeném území a souvisí s nimi i návrh lokálního systému ÚSES – viz kap. 3.C.3. Na území Horní Pěny navazuje plocha občanské vybavenosti, řešená v obou správních územích.

V kap. 1.B. jsou vymezeny urbanistické, architektonické, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty v řešeném území a stanoveny podmínky jejich ochrany a rozvoje.

3.J.2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně plánovacích podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů vyplynuly limity využití území a další limitující skutečnosti dle ÚAP a doplňujících P+R, které byly při návrhu nových rozvojových ploch respektovány.

- ⇒ Zastavěné území vymezené platným územním plánem obce Dolní Pěna bylo prověřeno a aktualizováno ke dni 1.1. 2013. Zastavitelné plochy dle platné územně plánovací dokumentace byly převzaty.
- ⇒ Územním plánem Dolní Pěna jsou respektovány nemovité kulturní památky a území s archeologickými nálezy, vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty místního významu a stanoveny podmínky pro jejich ochranu a rozvoj – viz kap. 1.B.2.
- ⇒ Územním plánem Dolní Pěna jsou vymezena nezastavitelná území v řešeném území se stanovením podmínek pro jejich využití. Systém ochrany přírody a krajiny zahrnuje ochranu významných přírodních prvků v řešeném území – viz kap. 1.B.2.

- ⇒ Územním plánem Dolní Pěna jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury na obnovu původních hospodářských cest pro zachování propustnosti krajiny a dostupnosti zemědělských pozemků i místních částí obce.
- ⇒ **ÚSES**
Při západní hranici řešeného území do správního území obce Dolní Pěna zasahuje regionální biocentrum RBC-1/RBC 672 Líšný dvůr dle ZÚR JČk ve znění 3. aktualizace. Územním plánem Dolní Pěna jsou dále vymezeny prvky lokálního územního systému ekologické stability lokálního významu – lokální biocentra, lokální biokoridory a interakční prvky a navržena jejich ochrana, u prvků částečně funkčních jsou navržena opatření na doplnění nefunkčních částí, některé interakční prvky jsou navrženy nově k založení.
- ⇒ **Zemědělský půdní fond (ZPF)**
Územním plánem Dolní Pěna jsou vymezeny nezastavitelné plochy zemědělské půdy určené pro zemědělskou výrobu a nezastavitelné plochy přírodní. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL je uvedeno v kap. 3.N.
- ⇒ U zastavitelných ploch v pásmu ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je stanoveno omezení umísťování staveb dle druhu stavby – viz výstupní limity, kap. 1.F.3.
- ⇒ Stará ekologická zátěž - územním plánem nejsou na ploše bývalé skládky vymezeny žádné zastavitelné plochy.
- ⇒ Celé území řešené územním plánem je zahrnuto do oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší. V řešeném území není povoleno umísťování staveb a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.
- ⇒ Ochranná a bezpečnostní pásma vedení technické infrastruktury jsou návrhem ÚP respektována.
- ⇒ Při severovýchodním okraji navazuje na řešené území plocha řízené skládky na Fedrpuši. Ochranné pásmo zasahuje do území Dolní Pěny. V ochranném pásmu skládky je vymezena plocha technické infrastruktury pro rozšíření provozu řízené skládky pro třídění odpadu.
- ⇒ Pro zastavitelné plochy, které zasahují do ochranného pásma silnic, je stanovena podmínka VL1 - ochrana před hlukem z dopravy – viz kap. 1.F.3.

3.J.3. Požadavky na rozvoj území obce

Demografický vývoj v posledních letech zaznamenal velký nárůst, to je způsobeno blízkostí a snadnou dostupností velkého města – Jindřichova Hradce. V obci však chybí některá základní veřejná vybavenost jako je likvidace odpadních vod, obchod minimálně se základními potravinami, příp. se smíšeným zbožím, mateřská školka apod.

V platném ÚP Dolní Pěny jsou vymezeny dostatečné plochy pro bydlení (resp. smíšené obytné), pro udržitelný rozvoj obce je nutná realizace minimálně této uvedené vybavenosti. To je zajištěno stanovením podmínek využití vymezených ploch smíšených obytných.

V obci je zastoupeno bydlení v rodinných domech, menší část objektů slouží k individuální rekreaci jednak ve formě rekreačních chalup, jednak v chatových a zahrádkářských koloniích. Většina objektů je trvale obydlena. Rozvoj sídla je zaměřen na zlepšování kvality bydlení s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel zachováním kvalitního prostředí. Veškeré plochy pro bydlení jsou navrženy s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení občanskou vybavenost, drobnou řemeslnou výrobu, hospodaření a služby a tím zároveň vytvořit odpovídající podmínky pro podnikání i vznik pracovních příležitostí. Vytvoření dostatečného počtu a druhu pracovních míst v obci není reálné, vždy bude třeba počítat s převažujícím vyjížděním za prací mimo obec.

Vymezené zastavěné území Dolní Pěny není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití v tomto sídle je navržena formou přestaveb proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území tak, aby bylo účelně využité.

V rámci zastavěného území obce Dolní Pěna jsou v západní části sídla částečně realizovány lokality se zástavbou rodinných domů. V těchto lokalitách je zastavěno 50% připravených parcel, dalších 50%, což představuje 37 stavebních parcel o velikosti 800-1000m², je připraveno k zástavbě rodinnými domy. Tyto lokality jsou odkanalizovány na lokální (skupinové) čistírny odpadních vod. Další již zrealizovaná lokalita se zástavbou rodinnými domy je při severním okraji sídla Dolní Pěna, zde je zastavěna větší část stavebních parcel, zbývá 10 volných parcel o velikosti cca 1000m². V této lokalitě bylo umožněno individuální čištění odpadních vod.

Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny vždy v těsné vazbě na zastavěná území. V krajině nejsou vymezovány žádné nové samostatné plochy pro stavby s výjimkou ploch a koridorů pro stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu ve vazbě na zastavěné území a navržené rozvojové plochy.

Velká pozornost je věnována zakomponování zeleně do intenzivně využívané zemědělské krajiny, jsou navrženy nové prvky ÚSES k založení na zemědělské půdě. Spolu s členěním zemědělské půdy je řešena prostupnost krajiny obnovou původních hospodářských cest a tím podpořena nemotorová doprava – pěší a cyklistické propojení především s Jindřichovým Hradcem.

Záměrům vlastníků na rozšíření zastavitelných ploch v Dolní Pěně bylo vyhověno. Záměr vybudování rybníků v Rücklově údolí je umožněn v rámci stanovených podmínek využití pro plochy s rozdílným využitím. Záměru vlastníka na stavbu rodinného domu v chatové kolonii Kohout nebylo vyhověno, tato oblast není napojena na veřejnou technickou infrastrukturu, vodovod prochází pouze při severním okraji této lokality, kanalizace za silnicí II. třídy. Voda z vlastních studen nesplňuje parametry pitné vody. Pozemky veřejných prostranství nesplňují parametry veřejných prostranství mezi pozemky s rodinnými domy a s ohledem na velikost jednotlivých parcel určených k individuální rekreaci není ani možné veřejné prostranství rozšířit tak, aby bylo dostatečné k umístění veškeré potřebné veřejné infrastruktury pro zástavbu bydlení a pro odpovídající dopravní napojení. Vybudování celé technické a dopravní infrastruktury by bylo zcela neekonomické, prioritou obce je centrální ČOV a splašková kanalizace v sídle Dolní Pěna. Severozápadní svah Kohoutu je v mírně zvlněné krajině velmi pohledově exponovaným prvkem a je nežádoucí zde umísťovat stavby, které by ovlivnily horizont v dálkových pohledech.

3.J.4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce je stanovena s ohledem na architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní i civilizační hodnoty území.

Rozvojové plochy vymezené v platné územně plánovací dokumentaci jsou zachovány a doplněny několika novými v těsné vazbě na zastavěné území, určenými především pro rozvoj zemědělské výroby a pro rozvoj sportu. Je kladen větší důraz na řešení krajiny, především na doplnění zeleně do intenzivně využívané zemědělské krajiny, jsou navrženy nové prvky ÚSES k založení na zemědělské půdě. Koncepce lokálního ÚSES respektuje návaznosti na sousední území.

Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně prostorového uspořádání území, zejména při umísťování, uspořádání a řešení nových staveb nejen v navržených rozvojových plochách, ale rovněž v zastavěném území. Důležitou podmínkou při realizaci rozvojových ploch smíšeného obytného využití je zachování kvalitního zapojení sídla do krajiny prostřednictvím sídelní zeleně, což umožní především plochy zahrad a sídelní zeleně orientované do krajiny.

Ochrana hodnot je stanovena v kap. 1.B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

3.J.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

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. V souladu se záměrem D12/4 dle ZÚR JČK ve znění 3. aktualizace je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury K.1 na ochranu území pro realizaci východního obchvatu sídla Horní Žďár (silnice I/34 v úseku Stráž nad Nežárkou – jižní okraj Jindřichova Hradce). Na území obce Dolní Pěny tento koridor zasahuje v šířce 35 – 100 m a v délce cca 370 m, přičemž délka vlastního tělesa navrhované silnice, která zasáhne do správního území obce Dolní Pěny, je 212 m.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna úprava silnic II. a III. třídy i místních komunikací včetně zřizování chodníků v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

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 (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

U veškerých zastavitelných ploch a ploch přestavby je stanoveno připojení na dopravní infrastrukturu, uspořádání zastavitelných ploch Z.09 a Z.10 bude řešeno v podrobnější dokumentaci.

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury na obnovu původní cestní sítě, která umožní především pěší a cykloturistické napojení na Jindřichův Hradec a zároveň prostupnost urbanizované krajiny.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou:

Zásobování pitnou vodou v řešeném území je zachováno beze změn, stávající zdroje pitné vody jsou respektovány. Převážná většina rozvojových ploch je navržena v sídle Dolní Pěna, kde je umožněno připojení na veřejný vodovodní řad v obci. Rozvojové plochy podél Vídeňské silnice je možné připojit na přívodní potrubí z vodojemu do Jindřichova Hradce. Na toto vedení nelze připojovat jednotlivé parcely, ale vždy celou lokalitu (nebo její část).

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy veřejných prostranství je umožněno vybudování veřejného vodovodu pro zásobování ploch individuální rekreace na Kohoutu.

Kanalizace:

Pro veškeré navržené i stabilizované plochy řešeného území je navržena koncepce likvidace splaškových vod. V údolí Pěněnského potoka při severozápadním okraji sídla Dolní Pěny je navržena plocha technické infrastruktury pro umístění centrální ČOV, realizace splaškové kanalizace je umožněna v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Toto řešení bylo již prověřeno v platném ÚP Dolní Pěny.

V uplynulých letech bylo uvažováno s další variantou likvidace splaškových vod v sídle Dolní Pěna. Ta představovala odvedení splaškových vod z obce do přečerpávací stanice v západní části obce, v místě dnešní lokální ČOV při částečně zrealizovaného sídliště rodinných domků v blízkosti mostku s kaplí. Z přečerpávací stanice měly být odpadní splaškové vody čerpány výtlačným potrubím do místa likvidace, tj. ČOV v Jindřichově Hradci. Na tuto variantu však obec nedostala příspěvek (dotace) a investor technického vybavení rozestavěného sídliště byl nucen likvidaci vyřešit lokální (skupinovou) ČOV s odvedením vyčištěných vod do recipientu – Pěněnského potoka.

Zásobování plynem

Řešeným územím prochází od severu k jihu vedení VTL plynovodu. Při jihozápadním okraji Dolní Pěny je situována regulační stanice plynu, ze které je plynofikována obec Dolní Pěna. Žádné nové dálkové trasy STL nebo VTL plynovodu nejsou v řešeném území navrhovány, realizace místního veřejného řadu je umožněna v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásobování elektrickou energií:

Elektrická energie v řešeném území je distribuována pomocí nadzemního vedení VN 22kV a osmi distribučních trafostanic.

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 technické infrastruktury 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.

Odpadové hospodářství

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. Nádobu na tříděný recyklovatelný odpad lze umístit v podstatě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

Při severovýchodním okraji katastrálního území je navržena plocha technické infrastruktury pro třídění odpadu, která navazuje na zastavěnou plochu sousedního katastrálního území na skládku odpadu (Eco-skládku) na Fedrpuši.

Kompostárnu lze umístit výhradně v ploše Z22 smíšené výroby a zemědělství k tomu účelu navržené.

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, přitom ale sestává z mnoha drobných pozemků /o výměrách od 15 do 150 arů/ různých soukromých vlastníků. Tato plocha není nijak dopravně připojena. Rekultivace celé skládky se předpokládá o výšce 3 – 4 m a je nad možností obce.

Ochrana ovzduší, obnovitelné zdroje energie

V územním plánu nejsou navrženy žádné plochy výroby, které by mohly být zdrojem způsobujícím nadměrné znečišťování ovzduší.

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.

Občanské vybavení

V řešeném území je vymezeno několik stabilizovaných ploch občanského vybavení, ve střední části Dolní Pěny jsou vymezeny nové plochy občanského vybavení 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.

Ve všech plochách smíšeného obytného využití je v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožněno i umístění staveb a zařízení občanské vybavenosti.

Veřejná prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství zůstávají zachovány. 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.

Pietní místo při památníku obětem první světové války lze vymezit v rámci podmínek pro využití ploch veřejných prostranství.

3.J.6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

V textové části ÚP (kap. 1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot) jsou v souladu se zadáním vymezeny urbanistické, architektonické, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty, které je třeba respektovat, a stanoveny podmínky jejich ochrany a možného rozvoje. Graficky vyjádřitelné hodnoty území jsou vyznačeny v hlavním a koordinačním výkrese. Vyhodnocení splnění požadavků na ochranu a rozvoj v území je uvedeno v kap. 3.C a také 3.G.2.

3.J.7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V textové i grafické části ÚP jsou v souladu se zadáním vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o plochy technické infrastruktury a koridory veřejné infrastruktury.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy, ke kterým bude uplatňováno předkupní právo.

3.J.8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Ochrana veřejného zdraví

Spolu s plochou technické infrastruktury pro ČOV je navržena maximální hranice negativního vlivu navržené ČOV, tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit (viz kap. 1.F.3. Výstupní limity).

Územním plánem jsou navrženy plochy smíšené obytné v hlukové zátěži silnice II. třídy. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že v objektech pro bydlení nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

ÚP je řešen v souladu s platnými předpisy regulujícími civilní ochranu, zvláště pak s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (viz kap. 1.D.8. Požadavky civilní ochrany).

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází výhradní ložisko nerostných surovin.

Ochrana před povodněmi a jinými přírodními jevy

V rámci podmínek pro využití ploch zemědělských v zastavěném území a prakticky všech ploch v nezastavitelném území jsou umožněna opatření k zadržení vody v krajině a k zachycení přívalových dešťů, protierozní opatření jsou doporučena hlavně na svažité orné půdě v blízkosti zastavěných ploch.

Zátopové území Pěněnského potoka je respektováno, v zátopovém území nejsou navrženy žádné rozvojové plochy.

Ochrana ZPF a PUPFL

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa je uvedeno v kap. 3.J. tohoto odůvodnění návrhu včetně vyčíslení rozdílu proti záborům dosavadního územního plánu.

3.J.9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Požadavky i střety zájmů a problémů v území jsou řešeny v jednotlivých kapitolách v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Požadavky na řešení

- Střet koridoru pro silnici I. třídy a RBC Líšný dvůr
 - ⇒ koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury K-1 pro část východního obchvatu Jindřichova Hradce (silnice I/34) je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JČK). Na území obce Dolní Pěny tento koridor zasahuje v šířce 35 – 100 m a v délce cca 370 m včetně ochranného pásma plánovaného obchvatu,
 - ⇒ Koridor vede lesem podél stávající silnice I/34 a zároveň regionálním biocentrem Líšný dvůr, které je rovněž obsaženo v ZÚR JČK. S ohledem na návaznosti na sousední území a na zakotvení v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci je koridor územním plánem Dolní Pěny respektován;
- Urbanisticky narušený prostor bývalé návsi, kde je dnes zahrádková kolonie:
 - ⇒ 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;
 - ⇒ Stanovením podmínek pro využití ploch určených pro individuální rekreaci včetně podmínek plošného a prostorového využití a ochrany krajinného rázu je umožněna změna na veřejné prostranství;
 - ⇒ Stanovením podmínek pro využití ploch určených pro individuální rekreaci je v jedné části mimo zátopové území Pěněnského potoka umožněna změna na rodinné bydlení;
- Střet zastavitelných ploch s plochami I. a II. třídy ochrany ZPF:
 - ⇒ Do ploch I. a II. třídy ochrany ZPF zasahují pouze zastavitelné plochy převzaté z platné územně plánovací dokumentace (ÚP obce Dolní Pěna z roku 2002 včetně veškerých změn);
 - ⇒ Nově navržené rozvojové plochy do ploch I. a II. třídy ochrany ZPF nezasahují;
- Plocha bývalé skládky:
 - ⇒ Bývalá skládka je zahrnuta, žádná činnost zde nepokračuje. Územním plánem nejsou na ploše bývalé skládky vymezeny žádné zastavitelné plochy, pouze při jejím okraji je vymezen koridor pro obnovu pěší a cyklistické trasy;
- Vzhled zahrádkové kolonie na Kohoutu v dálkových pohledech:
 - ⇒ Severozápadní svah Kohoutu, kde se nachází zahrádková kolonie, je v mírně zvlněné krajině velmi pohledově exponovaným prvkem a je nežádoucí zde umísťovat stavby, které by ovlivnily horizont v dálkových pohledech;
 - ⇒ Stanovením podmínek pro využití ploch určených pro individuální rekreaci včetně podmínek plošného a prostorového využití a ochrany krajinného rázu je omezena další výstavba, znehodnocující panoramatické pohledy na Kohout;
- Posoudit a v případě potřeby vymezit plochu pro nakládání s odpady:
 - ⇒ Svoz komunálního odpadu zajišťuje pro obec oprávněná osoba;
 - ⇒ Vzhledem k velikosti obce není vymezena plocha pro zřízení vlastního sběrného dvora tříděného odpadu;
 - ⇒ Kompostárnu lze umístit výhradně v ploše smíšené výroby a zemědělství k tomu účelu navržené.

- Dořešit přístup na pozemky pč. 411, 412/1 a 1045; určit optimální rozsah plochy bydlení, zvážit možnost rozšíření severním směrem:
 - ⇒ Zastavitelná plocha Z.06 zahrnující uvedené parcely je převzata z platné územně plánovací dokumentace (ÚP obce Dolní Pěna z roku 2002 včetně veškerých platných změn) a je určena pro využití smíšené obytné;
 - ⇒ Plocha tvoří okraj sídla a s ohledem na množství nezastavěných pozemků není žádoucí sídlo dále rozšiřovat;
 - ⇒ Uspořádání plochy (vymezení stavebních parcel a ploch veřejného prostranství) bude řešeno dohodou o parcelaci, která podmiňuje další rozhodování v území.

3.J.10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose

Obec Dolní Pěna leží v rozvojové ose nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“, stanovené v PÚR ČR 2008 a zpřesněné v ZÚR JČK.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vymezeny ve výkrese základního členění území. Podmínky a možnosti napojení na veřejnou infrastrukturu jsou uvedeny v kap. 1.C.2 a 1.C.3, podmínky pro umístění staveb v plochách s rozdílným využitím jsou uvedeny v kap. 1.F.1.

3.J.11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územním plánem není vymezena žádná plocha ani koridor, ve kterých je pořízení a vydání územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

3.J.12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Územním plánem nejsou vymezeny žádné návrhové plochy ani koridory k prověření změn jejich využití regulačním plánem.

3.J.13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj v území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Dotčeným orgánem není stanoven požadavek zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí, dotčený orgán vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Viz kap. 3.H.

3.J.14. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant

Požadavek na zpracování konceptu ověřujícího variantní řešení nebyl v zadání uplatněn.

3.J.15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Kapitola je splněna v plném rozsahu.

Viz kap. 1.M a 3.D.

3.K. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Pro návrh ÚP Dolní Pěna byly použity následující podklady:

Katastrální mapa k.ú. Dolní Pěna pro měřítko 1:5000;

Evidence katastru nemovitostí;

Mapa obcí s rozšířenou působností v měř. 1:50000, 1.vydání r. 2008 (stav k roku 2006);

Vlastní prohlídka řešeného území;

Územně analytické podklady poskytnuté MÚ Vimperk;

Návrh Plánu ÚSES pro území obce Dolní Pěna - Ing. Jiří Wimmer, Ing. Šedivý 2013;

Návrh ZÚR Jihočeského kraje;

Politika územního rozvoje ČR;

Mapa radonového indexu ČR;

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje

3.K.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Dolní Pěna je vymezeno platným Územním plánem obce dolní Pěna z roku 2002. V rámci doplňujících průzkumů a rozborů bylo aktualizováno k 1. 1. 2013 a sestává z vlastního sídla Dolní Pěna, dále několika samostatných ploch průmyslové výroby, které se prolínají s plochami průmyslové výroby v navazujících obcích, a plochy individuální rekreace – samostatné zahrádkářské kolonie.

Součástí zastavěného území obce Dolní Pěna jsou v západní části sídla částečně realizované lokality se zástavbou rodinných domů. V těchto lokalitách je vybudována technická infrastruktura a částečně i dopravní infrastruktura a v současné době je zastavěno 50% připravených parcel, dalších 50%, což představuje 37 stavebních parcel o velikosti 800-1000m², je připraveno k zástavbě rodinnými domy. Veškeré volné parcely jsou připojeny na veřejnou infrastrukturu včetně odkanalizování na ČOV, v lokalitě jsou umístěny dvě lokální (skupinové) čistírny odpadních vod. Návrh zastavitelných ploch vychází z platného územního plánu obce a je doplněn o konkrétní záměry obce a vlastníků.

3.K.2. Zdůvodnění celkové koncepce

Hodnoty území

Cíl územního plánování stanovený stavebním zákonem je ochrana krajiny ve veřejném zájmu, ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Základem přijatého řešení je koncepce založená na veřejném zájmu, na zhodnocení kvalit území, které představují především přírodní hodnoty a urbanistické a architektonické hodnoty sídla.

Obec Dolní Pěna, dříve též Dolní Pěnná, známá pod německým názvem Nieder-Baumgarten, náležela k panství Jindřichův Hradec až do roku 1848. Toto panství, v pořadí osmé největší dominium v jižních Čechách, postupně vlastnili páni z Hradce, Slavatové a nakonec Czerninové.. Její historie je úzce svázána s blízkou Horní Pěnou a městem Jindřichův Hradec. K osídlení došlo během 13.-14. století během velké kolonizace Jindřichohradecka. První písemná zmínka o obci Dolní Pěna je z roku 1359.

K nejpůsobivějším příkladům zdejší architektury se řadí mohutné uzavřené dvorce pozdně klasicistního původu, tzv. vierkantý, i menší chalupy a domky. Ve střední části vsi se nachází novorománská kaple nejsvětějšího srdce Páně s věžičkou a hodinami. Před ní stojí kamenný kříž a památník obětem první světové války. Na dolním konci obce nalézáme výklenkovou kapličku s barokní sochou sv.Jana Nepomuckého, postavenou na kamenném klenutém mostku přes Pěněnský potok.

Obec se rozkládá na obou březích Pěněnského potoka. Dolní (západní) část obce tvoří již z větší části novodobá výstavba, ve střední a hlavně východní části jsou dochovány původní uzavřené dvorce (vierkantý) umístěné relativně vysoko nad Pěněnským potokem. Toto území je v grafické části vyznačeno jako urbanisticky hodnotné území a jednotlivé dvorce jsou vymezeny jako urbanisticky významné stavby.

V dálkových pohledech na střední a východní část obce se uplatňuje především věžička novorománské kaple a některé původní mohutné dvorce, je tedy třeba zachovat stávající panorama bez rušivých prvků novodobých staveb.

Územním plánem Dolní Pěna jsou respektovány nemovité kulturní památky a území s archeologickými nálezy, vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty místního významu a stanoveny podmínky pro jejich ochranu a rozvoj – viz kap. 1.B.2.

Preferované využití - bydlení

Řešené území je zahrnuto do rozvojové osy nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“. Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 3. aktualizace) vyplývají pro správní území obce Dolní Pěna priority pro rozvoj socioekonomických aktivit v rámci vymezené rozvojové osy především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Jindřichův Hradec. Pro udržitelný rozvoj je nutné stabilizovat velikost obce. To je zajištěno stanovením podmínek využití vymezených ploch smíšených obytných.

V obci je zastoupeno bydlení v rodinných domech, menší část objektů slouží k individuální rekreaci jednak ve formě rekreačních chalup, jednak v chatových a zahrádkářských koloniích. Většina objektů je trvale obydlena. Rozvoj sídla je zaměřen na zlepšování kvality bydlení s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel zachováním kvalitního prostředí. Veškeré plochy pro bydlení jsou navrženy s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení občanskou vybavenost, drobnou řemeslnou výrobu, hospodaření a služby a tím zároveň vytvořit odpovídající podmínky pro podnikání i vznik pracovních příležitostí. Vytvoření dostatečného počtu a druhu pracovních míst v obci není reálné, vždy bude třeba počítat s převažujícím vyjížděním za prací mimo obec. Vymezené zastavěné území Dolní Pěny není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití v tomto sídle je navržena formou přestaveb proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území tak, aby bylo účelně využité.

V rámci zastavěného území obce Dolní Pěna jsou v západní části sídla částečně realizované lokality se zástavbou rodinných domů. V těchto lokalitách je zastavěno 50% připravených parcel, dalších 50%, což představuje 37 stavebních parcel o velikosti 800-1000m², je připraveno k zástavbě rodinnými domy. Tyto lokality jsou odkanalizovány na lokální (skupinové) čistírny odpadních vod.

Další již zrealizovaná lokalita se zástavbou rodinnými domy je při severním okraji sídla Dolní Pěna, zde je zastavěna větší část stavebních parcel, zbývá 10 volných parcel o velikosti cca 1000 m². V této lokalitě bylo umožněno individuální čištění odpadních vod.

Rozvojové zastavitelné plochy určené k bydlení (smíšené obytné) jsou vesměs převzaty z platného ÚPO, možnost výstavby na těchto plochách je však omezena minimálně do doby, než bude v obci vybudována technická infrastruktura. Většina ploch je podmíněna realizací centrální ČOV v obci, případně dalšími požadavky na organizaci území.

V okrajových parcelách, které tvoří přechod sídla do krajiny, jsou v podmínkách plošného uspořádání stanoveny plochy, kde je možno situovat stavby a kde musí být ponechány zahrady. V podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu je stanovena přípustná výška zástavby.

V navržených zastavitelných plochách při zaplnění všech ploch je možno zrealizovat max. 74 RD, to představuje nárůst cca 185 obyvatel. Z toho 48 parcel pro RD je podmíněno výstavbou centrální ČOV. Do doby, než bude v obci vybudována splašková kanalizace a centrální ČOV, je tedy možné v rozvojových plochách využít k výstavbě rodinných domů max. 26 parcel pro cca 65 obyvatel.

Zastavitelné plochy mimo zastavěné území

– max. počet domů a orientační počet obyvatel:

Číslo plochy	Využití plochy		Podmínky realizace	Počet RD	Počet obyvatel
Z.01	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	2	5
Z.05	SO	Smíšené obytné	Výstavba podmíněna realizací centrální ČOV	8	20
Z.06	SO	Smíšené obytné	Výstavba podmíněna realizací centrální ČOV	5	12,5
Z.07	SO	Smíšené obytné	Výstavba podmíněna realizací centrální ČOV	20	50
Z.09	SO	Smíšené obytné	Výstavba podmíněna realizací centrální ČOV	3	7,5
Z.10	SO	Smíšené obytné	Výstavba podmíněna realizací centrální ČOV	12	30
Z.11	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	2	5
Z.12	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
Z.13	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	5	12,5
Z.14	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	2	5
Z.17	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Možnost napojení na veřejnou kanalizační stoku	2	5
Z.18	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Možnost napojení na veřejnou kanalizační stoku	12	30
Zastavitelné plochy – součet:				74	185

Zastavitelné plochy v zastavěném území (proluky)

– max. počet domů a orientační počet obyvatel:

Číslo plochy	Využití plochy		Podmínky realizace	Počet RD	Počet obyvatel
P.01	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcely připojeny ke skupinové ČOV	6	15
P.02	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcela připojena ke skupinové ČOV	1	2,5
P.03	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcely připojeny ke skupinové ČOV	3	7,5
P.04	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcely připojeny ke skupinové ČOV	2	5
P.05	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcela připojena ke skupinové ČOV	1	2,5
P.07	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcely připojeny ke skupinové ČOV	2	5

P.08	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcela připojena ke skupinové ČOV	1	2,5
P.09	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcely připojeny ke skupinové ČOV	5	12,5
P.10	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcely připojeny ke skupinové ČOV	6	15
P.11	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Parcely připojeny ke skupinové ČOV	6	15
P.12	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
P.13	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
P.14	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	3	7,5
P.15	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
P.16	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
P.17	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
P.18	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
P.19	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
P.20	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	3	7,5
P.21	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Umožněna individuální likvidace odpadních vod	1	2,5
Plochy proluk v zastavěném území – součet:				47	117,5

V části zastavitelné plochy Z.08 je kromě rodinných domů a dalších staveb přípustných a podmíněně přípustných umožněno i umístění domů s pečovatelskou službou, penzionů pro seniory apod. při dodržení podmínek prostorového uspořádání. Rovněž v zastavěném území je možno tyto objekty zřízovat, a to např. přestavbou bývalých selských dvorců.

Rekreace

V řešeném území se nachází několik lokalit užívaných k individuální rekreaci, jedná se o chatové (zahrádkářské) kolonie, které užívají převážně obyvatelé Jindřichova Hradce.

Vzhledem k odlišnému charakteru území, ve kterém se jednotlivé lokality užívané k individuální rekreaci nacházejí, jsou stanoveny podmínky pro využití ploch určených pro individuální rekreaci včetně podmínek plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro jednotlivé lokality odlišné.

Rozsáhlá zahrádkářská kolonie se nachází na severozápadním svahu kopce Kohout. 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.

Severozápadní svah Kohoutu, kde se nachází zahrádková kolonie, je v mírně zvlněné krajině velmi pohledově exponovaným prvkem a je nežádoucí zde umísťovat stavby, které by ovlivnily horizont v dálkových pohledech. Stanovením podmínek pro využití ploch určených pro individuální rekreaci včetně podmínek plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu je omezena další výstavba, znehodnocující panoramatické pohledy na Kohout.

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. Stanovením podmínek pro využití ploch určených pro individuální rekreaci včetně podmínek plošného a prostorového využití a ochrany krajinného rázu je umožněna změna na veřejné prostranství. V jedné části, pouze mimo zátopové území Pěněnského potoka, je umožněna změna na rodinné bydlení a to za podmínky sloučení vždy několika parcel do jedné o velikosti min. 1000 m².

Občanské vybavení

V obci se nachází pouze obecní úřad a hasičská zbrojnice. Na území vlastního sídla obce působí několik podnikatelů: pěstování a prodej jahod, zahradnictví specializované na pěstování a prodej trvalek, hlavně skalniček, včelařská farma – výroba a prodej včelích produktů a malá hospoda s prodejem nápojů a studenou kuchyní.

V obci je možnost sportovního vyžití v nedávno vybudovaném sportovním areálu, kde je možnost několika míčových sportů – fotbal, tenis, volejbal,.. Na areál 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.

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.

Pro udržitelný rozvoj území i s ohledem na nárůst obyvatel v posledních letech jsou územním plánem vymezeny nové plochy občanského vybavení ve střední a severní 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 (vstupní) objekt 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.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství mají velký význam pro život v každé obci, neslouží pouze pro umísťování staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro obyvatele obce i její návštěvníky to jsou místa vzájemných setkávání. Součástí veřejných prostranství jsou kromě komunikací a chodníků hlavně plochy veřejně přístupné zeleně, veřejné parky, pietní místa, vodní plochy a toky, veřejně přístupné sportovní plochy, apod. Základní hodnotou, která by měla být sledována, je celistvost stávajícího i nově vznikajícího veřejného prostranství.

Stávající plochy veřejných prostranství zůstávají zachovány, jedná se především o pozemky návesního 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. Jejich rozvoj se v Dolní Pěně předpokládá především jejich stabilizací a revitalizací.

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.

Součástí rozvojových ploch Z.07, Z.09 a Z.10 bude, v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, plocha veřejného prostranství nejen pro místní komunikaci, ale i pro sídelní zeleň pro odpočinek a volnočasové vyžití obyvatel (viz kap. 1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch).

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).

3.K.3. Zdůvodnění navržené technické infrastruktury

Dopravní řešení

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. Tato silnice I. třídy spojuje řešené území s Jindřichovým Hradcem od západní strany pomocí místní komunikace přes Horní Žďár.

Silnice I. třídy I/34 je zahrnuta dle ZÚR JČk (ve znění 3. aktualizace) do záměru obchvatů silnice I. třídy ve třech samostatných úsecích mezi Českými Budějovicemi a Jindřichovým Hradcem.

Řešeného území obce Dolní Pěny se týká úsek D12/4 – nespojitý úsek silnice I/34 v části východního obchvatu sídla Horní Ždár. Šířka celého koridoru včetně ochranného pásma se pohybuje v rozmezí 200 – 350 m. Na území obce Dolní Pěny tento koridor zasahuje v šířce 35 – 100 m a v délce cca 370 m, přičemž délka vlastního tělesa navrhované silnice, která zasáhne do správního území obce Dolní Pěny, je 212 m.

Koridor vede lesem podél stávající silnice I/34 a zároveň regionálním biocentrem Líšný dvůr, které je rovněž obsaženo v ZÚR Jčk. Jedná se o začátek obchvatu v místě napojení na stávající silnici I/34, zásah do biocentra je minimální. S ohledem na návaznosti na sousední území a na zakotvení v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci je koridor územním plánem Dolní Pěny respektován, v rámci řešeného území není stanovena variantní trasa.

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. To představuje největší dopravní problém v řešeném území, protože je v současné době jedinou komunikací využívanou pro nemotorovou dopravu mezi Dolní Pěnou a Jindřichovým Hradcem. Územním plánem je vymezen koridor dopravní infrastruktury pro chodník a cyklostezku od Jindřichova Hradce směrem na Kohout. Úprava šířkových parametrů silnice dle příslušných norem je 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. Pro připojení plochy Z.18 bude zřízena jedna odbočka v místě stávající cesty. K silnici II. třídy není možné parcely připojovat jednotlivě.

Řešeným územím dále 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 téměř ve všech plochách v území (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití). Jiné úpravy komunikace nejsou navrhovány.

Samostatné nové plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny v nových zastavitelných plochách v rámci ploch určených pro veřejné prostranství s komunikací. Vymezené zastavitelné plochy, plochy přestaveb i plochy stabilizované jiného využití, které jsou připojeny ke stávajícím místním komunikacím, umožňují v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití úpravu stávajících komunikací 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.

Dalším problémem je omezená prostupnost navazující zemědělské krajiny, hlavně směrem na sever od Dolní Pěny. Z důvodu zajištění další bezpečné dostupnosti Jindřichova Hradce, jak pro pěší, tak pro cyklisty, je právě mezi Dolní Pěnou a Jindřichovým Hradcem vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury (K.2-K.4 a K.8-K.9) na obnovu původních hospodářských cest, zajišťujících především prostupnost urbanizované krajiny, ale i spolu s výsadbou jednostranné aleje, případně jiné doprovodné zeleně, další krajinotvorné prvky.

Územním plánem nejsou navrženy 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 ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací. Při výpočtu potřebného počtu parkovacích míst dle čl. 14.1.11 normy se doporučuje použít hodnoty součinitele vlivu stupně automobilizace $k_a = 1.0$ (pro stupeň automobilizace 1:2.5).

Garážování osobních aut obyvatel rodinných domů je nutné zajistit na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech. Stavební úřad by neměl povolit stavbu ani jednoho obytného domu či souboru, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu pokrytu beze zbytku na vlastním pozemku jako součást stavby (rovněž pro stupeň automobilizace 1:2.5).

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 Pěněnského 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.

Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou v řešeném území je zachováno beze změn, stávající zdroje pitné vody jsou respektovány. Veškeré rozvojové plochy je možno připojit na veřejný vodovodní řad.

Rozvojové plochy podél Vídeňské silnice je možné připojit na přírodní potrubí z vodojemu do Jindřichova Hradce. Na toto vedení nelze připojovat jednotlivé parcely, ale vždy celou lokalitu (nebo její část).

Rozvod veřejného vodovodu je umožněn v rámci podmínek pro využití ploch pro veřejná prostranství i v zahrádkářské kolonii na Kohoutu, kde voda z vlastních studen je nevyhovující a uživatelé zahrádek jsou odkázáni na dovoz pitné vody.

Kanalizace

V obci Dolní Pěna je vybudována pouze dešťová kanalizace. Recipientem je Pěněnský potok, který prochází obcí a do kterého jsou dešťové vody vypouštěny dvěma výustěmi. Část vodoteče je zatrubněná a na ni jsou připojeny ostatní sběrače. Dvě nové lokality pro výstavbu rodinných domů v západní části sídla, které se postupně naplňují, mají vybudovanou splaškovou kanalizaci a lokální (skupinové) čistírny odpadních vod.

Pro veškeré navržené i stabilizované plochy řešeného území je navržena koncepce likvidace splaškových vod. V údolí Pěněnského potoka při severozápadním okraji sídla Dolní Pěny je navržena plocha technické infrastruktury pro umístění centrální ČOV, realizace splaškové kanalizace je umožněna v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající kanalizace v obci bude nadále využita pro odvod dešťových vod. Kapacita kanalizační sítě je dostatečná.

V uplynulých letech bylo uvažováno s další variantou likvidace splaškových vod v sídle Dolní Pěna. Ta představovala odvedení splaškových vod z obce do přečerpávací stanice v západní části obce, v místě dnešní lokální ČOV při částečně zrealizovaného sídliště rodinných domků v blízkosti mostku s kaplí. Z přečerpávací stanice měly být odpadní splaškové vody čerpány výtlačným potrubím do místa likvidace, tj. ČOV v Jindřichově Hradci. Na tuto variantu však obec nedostala příspěvek (dotace) a investor technického vybavení rozestavěného sídliště byl nucen likvidaci vyřešit lokální (skupinovou) ČOV s odvedením vyčištěných vod do recipientu – Pěněnského potoka.

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 rozšířením technické infrastruktury v této lokalitě není uvažováno.

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

Zásobování plynem

Řešeným územím prochází od severu k jihu vedení VTL plynovodu. Při jihozápadním okraji Dolní Pěny je situována regulační stanice plynu, ze které je plynofikována obec Dolní Pěna. Žádné nové dálkové trasy STL nebo VTL plynovodu nejsou v řešeném území navrhovány, realizace místního veřejného řadu je umožněna v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Veškeré zastavitelné plochy v obci Dolní Pěna je možno plynofikovat prodloužením plynovodního řadu v obci, výrobní plochy na severu území je možno připojit k plynovodnímu řadu podél Vídeňské silnice na území Jindřichova Hradce.

Zásobování elektrickou energií:

Elektrická energie v řešeném území je distribuována pomocí nadzemního vedení VN 22kV a osmi distribučních trafostanic.

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 je možno stávající trafostanice posílit nebo je možné 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.

3.K.4. Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření

Veřejně prospěšné stavby

Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně ploch k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro tento účel v souladu se stavebním zákonem v platném znění.

Jedná se především o místní komunikace a účelové cesty s využitím pro cyklistické trasy a zajištění prostupnosti urbanizované krajiny, vybudování splaškové kanalizace a čistírny odpadních vod s příjezdovou komunikací a část východního obchvatu silnice I/34, který po vybudování zasáhne na území Dolní Pěny při jeho západní hranici, a dále rekonstrukce a doplnění nadzemního i podzemního vedení VN 22 kV při severním okraji řešeného území, pro zajištění dostatečné kapacity elektrické energie zastavitelné plochy Z.20 pro průmyslovou výrobu, obchod a skladování.

Jedná se o stavby zřizované a užívané ve veřejném zájmu.

3.L. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Využití zastavěného území:

Vymezené zastavěné území Dolní Pěny není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití v tomto sídle je navržena formou přestaveb proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území tak, aby bylo účelně využité. Jedná se o částečně realizované zastavitelné plochy prověřené platným ÚP Dolní Pěny.

Rozvojové zastavitelné plochy určené k bydlení (smíšené obytné) byly prověřeny v platném ÚPO, možnost výstavby na těchto plochách je však omezena minimálně do doby, než bude v obci vybudována technická infrastruktura. Většina ploch je podmíněna realizací centrální ČOV v obci, případně dalšími požadavky na organizaci území.

V rámci zastavěného území obce Dolní Pěna jsou v západní části sídla částečně realizovány lokality se zástavbou rodinných domů. V těchto lokalitách je zastavěno 50% připravených parcel, dalších 50%, což představuje 37 stavebních parcel o velikosti 800-1000m², je připraveno k zástavbě rodinnými domy. Další již zrealizovaná lokalita se zástavbou rodinnými domy je při severním okraji sídla Dolní Pěna, zde je zastavěna větší část stavebních parcel, zbývá 10 volných parcel o velikosti cca 1000m².

Demografický vývoj:

	r. 2001	r. 2011
Počet obyvatel	113	262
Z toho ve věku 0-14	19	58
Z toho ve věku 15-64	77	183
Z toho ve věku 65 a více	17	21
Počet rodinných domů	50	94
Počet bytů	50	103

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

V současné době je v obci 333 osob trvale přihlášených k pobytu ve 123 rodinných domech.

Dle uvedené statistické tabulky je patrný mezi lety 2001 a 2011 více než dvojnásobný nárůst obyvatel, tj. 149 obyvatel ve 44 domech. Během dalších dvou let nárůst obyvatel dále stoupá a to o 71 obyvatel ve 29 domech. Dle těchto údajů i celostátního trendu je patrné, že obložnost bytů i rodinných domků klesá. Dalším faktorem je věková struktura obyvatel. V obci přibývá mladých lidí, průměrný věk obyvatel je 34,4 let. Počet obyvatel ve věku do 14 let je trojnásobný oproti počtu obyvatel nad 65 let.

Dle celostátních prognóz by měl sice počet obyvatel v Jihočeském kraji spíše stagnovat, s ohledem na demografické údaje a vazbu na Jindřichův Hradec ale lze i dále předpokládat nárůst min. o 50%.

Počet obyvatel: 333
Obložnost bytu: 2,5
Nárůst o 50%: 166 obyvatel, 66 RD

V navržených zastavitelných plochách při zaplnění všech ploch je možno zrealizovat max. 74 RD, to představuje nárůst cca 185 obyvatel. Z toho 48 parcel pro RD je podmíněno výstavbou centrální ČOV. Do doby, než bude v obci vybudována splašková kanalizace a centrální ČOV, je tedy možné v rozvojových plochách využít k výstavbě rodinných domů pouze 26 parcel pro cca 65 obyvatel. Veškeré rozvojové plochy pro nové bydlení (kromě 1RD) byly již prověřeny v platném ÚPO Dolní Pěna.

3.M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části

Vyhodnoceny jsou veškeré rozvojové plochy zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) je pětímístný číselný kód, který vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

V celém území obce Dolní Pěna jsou následující BPEJ - dle zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy dle vyhlášky MZ ČR č.327/1998Sb. v platném znění (vyhláška MZ ČR č.546/2002 Sb.):

I.třída ochrany	II.třída ochrany	III.třída ochrany	IV.třída ochrany	V.třída ochrany
7.29.01	7.22.10	7.22.12	7.21.10	7.22.52
7.29.11	7.29.04	7.22.13	7.21.12	7.22.53
	7.32.01	7.29.14	7.21.13	7.29.54
	7.32.11	7.32.04	7.22.42	7.32.41
		7.47.02	7.29.41	7.32.44
		7.50.01	7.29.51	7.32.51
		7.50.11	7.32.14	7.32.54
		7.64.01	7.47.12	7.37.16
		7.64.11	7.50.04	7.37.56
			7.50.14	7.40.67
			7.51.11	7.40.68
			7.53.01	7.40.77
			7.53.11	7.40.89
				7.47.11
				7.65.01
				7.66.01
				7.67.01
				7.68.11
				7.73.11

Klimatický region

Kód regionu	7
Symbol regionu	MT 4
Charakteristika regionu	mírně teplý, vlhký
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	5 - 15
Vláhová jistota	> 10
Průměr ročních teplot v °C	6 - 7
Průměrný roční úhrn srážek v mm	650 – 750

Charakteristika hlavních půdních jednotek v řešeném území:

HPJ 21	Půdy arenického subtypu, regozemě, paradenziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech
HPJ 22	Půdy arenického subtypu, regozemě, paradenziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na mírně těžších substrátech typu hlinitý písek nebo písčitá hlína s vodním režimem poněkud příznivějším než předcházející HPJ 21

HPJ 29	Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovitě, s převažujícími dobrými vláhovými poměry
HPJ 32	Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu
HPJ 37	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorníci od 30cm silně skeletovitě nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovitě, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
HPJ 40	Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici
HPJ 47	Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodnětěžší až středně skeletovitě, se sklonem k dočasnému zamokření
HPJ 50	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které jsou v HPJ 48, 49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovitě, se sklonem k dočasnému zamokření.
HPJ 51	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na zahliněných šterkopiscích, terasách a morénách, zrnitostně lehké nebo středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovitě, s nepravidelným vodním režimem závislým na srážkách
HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), střednětěžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovitě, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
HPJ 64	Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovitě
HPJ 65	Gleje akvické, histické, modální zrašelinělé, organozemě glejové na nivních uloženinách, svahovinách, horninách limnického terciéru i flyše, lehké až velmi těžké s vyšším obsahem organických látek, vlhčí než HPJ 64
HPJ 66	Stagnogleje modální i histické na píscích, jílech, slínech a nivních uloženinách, lehké až velmi těžké s vyšším obsahem organických látek, velmi nepříznivý vodní režim, nevhodné pro jeho úpravu
HPJ 67	Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné.
HPJ 68	Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašeliněné na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.
HPJ 73	Kambizemě oglejené, pseudogleje glejové i hydroeluviální, gleje hydroeluviální i povrchové, nacházející se ve svahových polohách, zpravidla zamokřené s výskytem svahových pramenišť, středně těžké, až středně skeletovitě

Kombinační čísla vyskytující se v řešeném území:

01	sklonitost 0 - 3°, úplná rovina, rovina,
	expozice všesměrná,
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
02	sklonitost 0 - 3°, úplná rovina, rovina,
	expozice všesměrná,
	slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 10 - 25%
	půda hluboká,
04	sklonitost 0 - 3°, úplná rovina, rovina,
	expozice všesměrná,
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
10	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda bezskeletovitá, s příměsí, s celkovým obsahem skeletu 10 - 25%
	půda hluboká,
11	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,

12	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 10 - 25%
	půda hluboká,
13	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká,
14	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
16	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda mělká,
41	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká
42	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 10 - 25%
	půda hluboká,
44	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
51	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
52	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 10 - 25%
	půda hluboká,
53	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká,
54	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
56	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda mělká,
67	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
68	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda středně skeletovitá, silně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu > 25%
	půda hluboká, středně hluboká, mělká

77	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
89	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, středně skeletovitá, silně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká, mělká

Charakteristika hlavních půdních jednotek v řešeném území:

Do I. třídy ochrany jsou zařazeny produkčně i mimoprodukčně nejčinnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v rovinném nebo jen málo sklonitém terénu, bez – nebo slabě skeletovitě, hluboké až velmi hluboké, s dobrou retencí a infiltrací vody a živin.

Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nadprůměrné hydrologické vlastnosti.

Ve III. třídě ochrany jsou vymezeny půdy (stanoviště) v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou funkcí produkční i průměrnými charakteristikami pro ochranu vod.

Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s podprůměrnými charakteristikami zvláště produkčními. Jsou zde však také půdy (stanoviště) s poměrně dobrými vlastnostmi hydrologickými, které však bylo nutno méně uvažovat.

V. třída ochrany obsahuje půdy s nízkou produkční schopností, tj. půdy např. mělké, silně skeletovitě, velmi svažité, chladné či naopak výsušné, hydromorfní či erozně ohrožené, nebo s extrémním zrnitostním složením. Většinou jde o půdy v zemědělském sektoru více či méně postradatelné.

Návrh záborů ZPF

Rozvojové plochy vymezené Územním plánem obce Dolní Pěna z roku 2002 včetně jeho následných změn č.1 – č.4 jsou zachovány a doplněny několika novými v těsné vazbě na zastavěné území, určenými především pro rozvoj zemědělské výroby a pro rozvoj sportu. Je kladen větší důraz na řešení krajiny, především na doplnění zeleně do intenzivně využívané zemědělské krajiny, jsou navrženy nové prvky ÚSES k založení na zemědělské půdě.

Zábor ZPF pro plochy zastavitelné mimo zastavěné území i pro proluky v zastavěném území vymezené a vyhodnocené v platné ÚPD představuje 48,7401 ha. Nárůst záboru ZPF pro nově navržené rozvojové plochy, viz podrobné odůvodnění dále, je **5,5590 ha**. Celkový zábor ZPF činí **53,6704 ha**.

Návrh záborů PUPFL

V ÚP Dolní Pěna je vymezen koridor dopravní infrastruktury v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a to koridor K.1 pro plánovaný záměr obchvatů silnice I. třídy I/34.

Koridor vede lesem podél stávající silnice I/34 a zároveň regionálním biocentrem Líšný dvůr, které je rovněž obsaženo v ZÚR JČK. S ohledem na návaznosti na sousední území a na zakotvení v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci je koridor územním plánem Dolní Pěny respektován a zpřesněn, v rámci řešeného území není stanovena žádná variantní trasa. Jedná se o jedinou plochu určenou k vynětí z PUPFL o ploše 0,6032 ha, která je v řešeném území vymezena.

Investice do půdy - odvodnění

Dle mapových podkladů jsou v ÚP zakresleny pozemky, kde byly uskutečněny investice za účelem zlepšení její úrodnosti (meliorace). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o intenzivně využívanou zemědělskou krajinu, je většina zemědělských ploch meliorována. Zastavitelné plochy zasahují do okrajových částí těchto meliorovaných ploch, ale nezasahují v žádném případě do kmenových tras odtokového vedení. Výstavba na těchto plochách bude řešena tak, aby nedošlo ke změně odtokových poměrů na meliorovaných plochách.

Zemědělská prvovýroba

Areály zemědělské prvovýroby jsou v řešeném území zachovány, rozvoj zemědělské výroby a dalších činností na těchto plochách je umožněn v rámci stanovených podmínek využití pro plochy smíšené výrobní a zemědělské.

Při jižním okraji obce se nachází zemědělské pozemky využívané pro pěstování jahod. Ve vazbě na zastavěné území je vymezena zastavitelná plocha pro rozvoj respektive vybudování potřebného hygienického i technického zázemí této zemědělské výroby.

Pozemkové úpravy

V době vyhodnocení vlivů na ZPF nejsou v rozsahu řešeného územní dokumentací rozpracovány žádné pozemkové úpravy.

Grafické znázornění

V grafické části odůvodnění územního plánu jsou v příloze 4.3. – výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL – uvedeny hranice zastavěného území, vyznačeny plochy s odlišnými třídami ochrany ZPF a plochy, na kterých byly provedeny investice do půdy (meliorace). V souladu s navrženým členěním území jsou zde vyznačeny plochy záborů zemědělského půdního fondu spolu s vyznačenými hranicemi bonitovaných půdně ekonomických jednotek.

Ve výkrese jsou rovněž zobrazeny půdy nezemědělské, včetně ploch vodních a vodohospodářských a ploch pozemků lesa.

Odůvodnění navrženého řešení

ZPF

Dle 1.aktualizace ZÚR JČK je většina řešeného území vymezena jako krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny. Severní část řešeného území, která bezprostředně navazuje na průmyslovou část Jindřichova Hradce a na které je navržena zastavitelná plocha průmyslové výroby, obchodu a skladování Z.20, je zahrnuta do silně urbanizované krajiny.

Vymezené rozvojové plochy jsou z převážné části již prověřeny a převzaty ze stávající platné územně plánovací dokumentace – ÚPO Dolní Pěna včetně následných změn č.1 – č.4. Výstavba na těchto plochách je však regulována splněním podmínek stanovených v kap. 1.C.2. vymezení a popis zastavitelných ploch a v kap. 1.F. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití, přípustného využití, podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Důležitou podmínkou při realizaci rozvojových ploch smíšeného obytného využití je zachování kvalitního zapojení sídla do krajiny prostřednictvím sídelní zeleně, což umožní především plochy zahrad a sídelní zeleně orientované do krajiny. Ochrana hodnot je stanovena v kap. 1.B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Tyto převzaté rozvojové plochy jsou doplněny pouze několika novými zastavitelnými plochami většinou v těsné vazbě na zastavěné území, určenými především pro rozvoj zemědělské výroby, pro rozvoj sportu a pro vybudování nutné technické infrastruktury.

Řešené území je zahrnuto do rozvojové osy nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“ s předpokladem vyššího podílu zastavěných a tudíž i zastavitelných území pro využití ne jenom k bydlení a rekreaci, ale také z důvodu udržitelného rozvoje v území, (to znamená pro vytvoření dostatečného množství pracovních míst, zajištění sportovního a kulturního vyžití obyvatelstva apod.) pro využití průmyslové i zemědělské výroby, obchodu a skladování. To s sebou přináší samozřejmě i vyšší nároky na nové plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury.

Z.08 (zábor č.52)

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.

Navržená rozvojová plocha je určena pro využití sportovní a to především pro jezdeckou turistiku jako zastávka na hipostezce. Záměrem investora je na vlastním pozemku vybudovat zázemí pro odpočinek pro koně a odpočinek a jiné další vyžití pro jezdce i ostatní návštěvníky. Na navržené ploše je uvažován přístřešek pro odpočinek, nakrmení a napojení koňů, doplněný skladem krmení a technickým a hygienickým zázemím provozovatele. Dále je plánován objekt s občerstvením a hygienickým zázemím pro všechny návštěvníky, zpevněné manipulační a odstavné plochy, dětský koutek a další sportovní a rekreační plochy. Na areál navazují zemědělské a přírodní pozemky s rybníčky pro možnost plavení koní i další aktivity ve volné krajině. Kromě sportovního a rekreačního vyžití vzniknou výstavbou areálu a jeho uvedením do provozu v obci další pracovní příležitosti.

Z.14 (zábor č.55)

Rozvojová 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. Navržená zastavitelná plocha je určena pro využití smíšené výrobní a zemědělské pro stavby a zařízení technického a hygienického zázemí stabilizované místní firmy zabývající se především pěstováním jahod, ale i dalších plodin, jako jsou brambory, mák modrý, kmín dvouletý, ostropestřec mariánský apod.

V současné době produkce jahod (i ostatních plodin) končí sklizní, tříděním a expedicí. Pro zabezpečení chodu celého komplexu a hlavně pro další rozvoj firmy je nezbytné vybudování dostatečných třídíren a skladů a to nejen skladů vypěstovaných produktů, ale především skladů potřebného technického zabezpečení, strojní techniky, slámy k ochraně jahodníků apod. Sklizeň jahod, ale i jiných plodin, je sezónní záležitost, v prvním týdnu sklizně přijíždí do areálu nárazově až 3000 zákazníků denně.

Je tedy nezbytně nutné mít vymezenou dostatečnou plochu pro odstavení vozidel a manipulaci s produkty. Pro zaměstnance i brigádníky je nutné vybudování odpovídajícího hygienického a případně i ubytovacího zázemí.

Dalším záměrem provozovatele je zemědělské přebytky zpracovávat na žádané výrobky. Jedná se především o jahodovou stoprocentní šťávu, jahodové marmelády, mražené, případně i sušené jahody. K tomu je zapotřebí vybudovat odpovídající výrobní halu. Pro kvalitní bezetržatové zpracování surovin je nutná těsná vazba výroby a technického zázemí na obhospodařované pozemky. Prodej veškerých produktů a výrobků bude realizován ve farmářském obchodě, který bude součástí celého komplexu.

V současné době je část uvedených provozů (kanceláře, malá sušička kmínu a máku, skladové a expediční prostory) umístěna v části areálu uprostřed zastavěného území, kde další rozvoj je omezen jednak z hlediska prostorového, ale hlavně z hlediska návaznosti na plochy s využitím smíšeným obytným. V této části areálu je vhodné soustředit prodej, kanceláře, hygienické a ubytovací zázemí. Ostatní provozy a manipulační plochy je třeba soustředit na okraj sídla, v těsné návaznosti na obdělávané pozemky. Firma v současnosti zaměstnává několik stálých pracovníků a v sezóně najímá větší množství brigádníků. Plánovaným rozvojem firmy dojde i k nárůstu dalších pracovních příležitostí přímo v obci.

Z.15 (zábor č.51)

Biopark (Zoopark Na Hrádečku)

Při východní hranici řešeného území v těsné vazbě na konec sídla Horní Pěny je navržena rozvojová plocha určená pro občanskou vybavenost – biopark s vnitřním i venkovním chovem vybraných druhů zvířat a ptactva. Na samém konci obce Horní Pěna vzniká soukromý zoopark s rozlohou cca 10 ha.

Pojmenování bylo odvozeno od historického názvu kopce, na kterém se zoopark nachází. Budování zooparku předcházely soukromé sbírky mnoha druhů převážně terarijních zvířat. S postupným rozšiřováním o další druhy se zrodila myšlenka na vybudování zooparku přístupného široké veřejnosti. Celý projekt je na Jindřichohradecku naprosto ojedinělý. V současnosti zde návštěvníci mohou vidět téměř 100 druhů zvířat, např. 8 druhů drápkatých opic, lemury, velbloudy, lamy, klokany, osly, 3 druhy pštrosů, nosály, mývaly, dikobrazy, varany, krokodýly a další. Protože Zoopark Na Hrádečku je ještě ve výstavbě, jsou návštěvy umožněny pouze formou komentovaných prohlídek v určených dnech a časech. Areál navazuje na rodinný dům majitelů, v kterém se momentálně nachází terária a expozice drápkatých opiček, za domem jsou vybudované venkovní výběhy kopytníků a pštrosů. Vstup veřejnosti do areálu přes rodinný dům však není možný.

Záměrem majitelů je právě zpřístupnění zooparku široké veřejnosti. Z toho důvodu je vymezena plocha při východní hranici řešeného území obce Dolní Pěny určená pro vybudování vstupního objektu s prodejem vstupenek a suvenýrů a s parkovištěm s dostatečným počtem odstavných míst pro vozy návštěvníků. V blízkosti vstupu je uvažováno s výstavbou vzdělávacího centra s restaurací a nezbytným zázemím pro návštěvníky, technickým zázemím pro provoz areálu a dále zázemím a případně byty pro zaměstnance. Součástí plochy budou samozřejmě pěší i obslužné komunikace s nástupem na naučnou stezku, manipulační plochy, dětský koutek ve vazbě na otevřené výběhy drobných kopytníků (koziček, poníků). Volné plochy budou doplněny doprovodnou a izolační zelení, případně dalšími výběhy volně chovaných zvířat. Celý areál je z hlediska zabezpečení majetku, osob i zvířat nutno oplotit. Rozvoj zooparku je zahrnut do programu výchovy a vzdělávání pro rodiny s dětmi a pro rozvoj aktivit s dětmi.

Z.22 (zábor č.56)

Dalším záměrem provozovatele jahodárny je vybudovat centrální kompostárnu pro širší zájmové území, tj. nejen pro obec Dolní Pěnu, ale i okolní obce.

Navržená plocha severovýchodně od sídla Dolní Pěna je určena pro využití smíšené výrobní a zemědělské pro likvidaci biologického odpadu kompostováním s opětovným použitím jako hnojiva na zemědělsky využívané pozemky. Tato plocha je dobře dopravně připojitelná a situována tak, aby případné negativní vlivy nenarušily hlavně funkci bydlení v řešeném ani sousedním území.

V současné době firma provozuje deset tzv. malých kompostovacích zařízení o povolené kapacitě do 150 tun biologického odpadu na zemědělské půdě vždy v blízkosti jednotlivých obcí. Do budoucna je však tento způsob naprosto nevyhovující. Řešení je právě ve vybudování zpevněné a vodohospodářsky zabezpečené kompostárny o ploše min. 10000 m², která je potřebná pro přípravu dovezeného materiálu, vlastní kompostovací proces, dozrávání a skladování hotového kompostu. K tomu jsou dále potřebné manipulační plochy, přístřešky na uložení techniky a nezbytné hygienické a technické zázemí.

Kapacita uvedeného zařízení je uvažována 5000 tun biologického odpadu. Kompostovací proces probíhá 60 dnů v hromadách 3,00m širokých a 1,50m vysokých, překopávaných překopávačem kompostu.

Zpracováním biologického odpadu na přírodní hnojivo s využitím na vlastních obhospodařovaných pozemcích nebude docházet k úbytku živin v půdě, naopak budou umožněny lepší výnosy plodin bez použití chemických hnojiv.

Při výběru plochy pro umístění kompostárny bylo posuzováno několik variant z různých hledisek:

1) Plocha smíšená výrobní a zemědělská Z.14:

Při kompostování biologického odpadu bude zpracováván mimo jiné chlévský hnůj a drůbeží trus získaný od místních chovatelů. Při kompostovacím procesu se uvolňuje zápach, může docházet k vícečetnému množení hmyzu, každodenní soustavné pojíždění traktorů při ukládání a překopávání kompostované hmoty ruší bezprostřední okolí hlukem. Z hygienických důvodů nelze plochu vymezit v blízkosti jiné zástavby nebo v plochách určených pro jiné využití /smíšené obytné, občanskou vybavenost, rekreaci, sport nebo průmyslovou výrobu/. Ze stejných důvodů je provoz kompostárny neslučitelný s jakýmkoliv potravinářským provozem. Dopravní připojení plochy Z.14 určené pro rozvoj jahodárny je po místních komunikacích v obci, které není možné rovněž z hygienických důvodů využívat pro přepravu biologického odpadu. Přestože se jedná o zemědělskou výrobu, nelze kompostárnu v ploše Z.14 umístit – viz kap. 1.F.1.

2) Plocha bývalé skládky odpadu Na pískách:

Plocha bývalé skládky Na pískách při severozápadním okraji území zaujímá rozlohu cca 5 ha, přitom ale sestává z mnoha drobných pozemků /o výměrách od 15 do 150 arů/ různých soukromých vlastníků. Tato plocha není nijak dopravně připojena. Pro provoz kompostárny je třeba plocha o výměře 1,0 – 1,5 ha. Rekultivace celé skládky o výšce 3 – 4 m je zjevně nad možností investora.

3) Plocha průmyslové výroby a skladování Z.20:

Řešené území obce Dolní Pěny se nachází v rozvojové ose nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“ s předpokladem vyššího podílu zastavěných a tudíž i zastavitelných území pro využití ne jenom k bydlení a rekreaci, ale také pro využití průmyslové i zemědělské výroby, obchodu a skladování. To s sebou přináší samozřejmě i vyšší nároky na nové plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury – viz kap. 1.F.2.

Navržená plocha průmyslové výroby, obchodu a skladování je dopravně dostupná silnicí II.třídy přes sousední území Jindřichova Hradce ze silnice I.třídy I/34, která vede jižním okrajem Jindřichova Hradce ve vzdálenosti necelý kilometr od této lokality.

Plocha průmyslové výroby a skladování na severu území v přímé vazbě na zastavěné území sousedního okresního města Jindřichova Hradce plní úlohu průmyslové a obchodní zóny i (nebo především) pro okresní město, které má být podle krajského Programu rozvoje ekonomickým motorem regionu. Tato lokalita výroby (a obchodu) se posiluje technickou infrastrukturou (viz kap. 1.D.3.) a je připravena pro tzv. silné investory, kteří budou schopni vytvořit velké množství pracovních příležitostí. V současné době není sice celá využita a její zastavování nepostupuje tak rychle, jak se původně předpokládalo, koncepčně však má svůj význam trvale a jednou bude zřejmě celá zastavěna. Účelem čtyřletých periodických vyhodnocování územních plánů tudíž není každé čtyři roky měnit koncepci a tuto plochu nějak redukovat a v budoucnu zase zvětšovat. Metodika pro výpočet velikosti plochy pro výrobu neexistuje, není tedy reálné dokazovat, že je tato plocha příliš velká či naopak příliš malá nebo právě „akorát“. Význam této plochy je nutno posuzovat v kontextu širších vztahů. Naštěstí je tu i nadřazená územně plánovací dokumentace, která právě širší vztahy řeší. A právě tato dokumentace, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, stanovuje pro předmětné území charakter osídlení (vymezený krajinný typ) jako krajinu s vyšší mírou urbanizace, tedy stejný typ, jaký platí například pro centrum Jindřichova Hradce. Toto určení je závazné.

Statistické posouzení podle zákonem stanovených kritérií, tj. podle účelu jen do několika nejzákladnějších kategorií (výroba celkem) a pro území přesně podle katastrálních hranic je nezbytné podle zákona. Závěry, vyvozené z těchto čísel, by však měly brát zřetel také na skutečnou strukturu osídlení, na vnější vazby a technické a hygienické důvody, jinak jsou zavádějící a v konečném důsledku neposlouží ochraně ZPF ani životního prostředí.

Těsná vazba celého řešeného území na sousední okresní město Jindřichův Hradec a provázanost jednotlivých ploch a funkcí je zřejmá z kap. 1.D.1-3 a dále z kap. 1.F.2.

Provoz kompostárny, která je zemědělskou výrobou, není v ploše výroby a skladování umožněn, naopak by se mohl dostat do konfliktu s jinými záměry, jejichž umístění je ve výrobní zóně žádoucí, a to hlavně z důvodů hygienických – viz kap. 1.F.1.

Na velké části plochy průmyslové výroby a skladování, hlavně na celém jejím jihozápadním okraji orientovaném do krajiny, jsou provedeny meliorace. Na meliorovaných plochách nelze provoz kompostárny umístit – viz odst. 4).

4) Jinde v krajině – v řešeném území obce Dolní Pěny:

Při výběru nové plochy pro kompostárnu mimo již zmíněné plochy je nutno zohlednit další limitující faktory. Nezastavěné území tvoří z velké míry zemědělská půda.

Zastavěné území vlastní obce Dolní Pěna vede v celé šířce řešeného území od západní až k východní hranici a rozděluje celé území na jižní a severní část. Jižní (menší) částí vedou dva vodní toky a podél nich soustava několika rybníků. Téměř celá tato plocha je meliorována. Severní část je ze západní a severní strany lemována stabilizovanými i navrženými plochami výroby (odst. 3)), při severovýchodním okraji se vyskytují plochy rekreace a navržené plochy bydlení. Zbývající zemědělská plocha je z velké části meliorována, na části jsou vedeny vodní toky a soustavy rybníků – viz grafická část – příloha 4.1. Koordinační výkres.

Na všech zmiňovaných místech nelze kompostárnu umístit z důvodu nitrátové směrnice (předpis EU 91/676/EHS, vytvořený na ochranu vod před znečištěním dusičnany ze zemědělství). Všechny doporučené plochy buď celou výměrou anebo z části spadají do míst, kde nelze uložit statková hnojiva (týká se také kompostování). Jsou zde ochranná pásma vodotečí nebo jsou tyto pozemky meliorované, což je z hlediska zmiňované směrnice nepřijatelné.

Okrajové části zemědělské půdy většinou navazují na zastavěné nebo zastavitelné plochy nebo jsou dopravně nedosažitelné.

5) Zachování stávajícího řešení – tzn. deset malých kompostáren přímo na zemědělské půdě v okolních obcích:

Stávající řešení sice odpovídá současné legislativě, není však příliš ekonomické a otázkou je, jak dlouho bude udržitelné, než se v jednotlivých obcích dostane do konfliktu s okolím. Kompostárny na volné zemědělské půdě nejsou vodohospodářsky zabezpečené a jsou právě zdrojem dusičnanů, které mohou způsobovat znečištění podzemních vod.

Závěrem:

Vybrané místo pro kompostárnu žádná uvedená omezení nemá, je z velké části na půdách horší bonity (IV.stupeň ochrany), navíc je dobře přístupné po stávající hospodářské cestě napojené na silnici II/128. Vzhledem ke konfiguraci terénu a navazujícím lesním pozemkům z východní strany nehrozí konflikt se stávajícím zastavěným územím ani s jinými záměry v území.

Plocha kompostárny je potřebná pro obec nejenom z hlediska pracovních příležitostí, které přinese, ale i pro provoz, další rozvoj a konkurenceschopnost jahodárny, která je důležitým zaměstnavatelem v obci. Obě provozovny jsou na sobě částečně závislé. Veškeré získané produkty budou zpětně zpracovány do půdy za účelem zlepšování úrodnosti celé užívané plochy orné půdy provozovatelem.

Dále jsou v území vymezeny koridory dopravní infrastruktury, převážně se jedná o koridory pro obnovu původní cestní sítě k využití pro lepší prostupnost krajiny, zejména pro pěší a cyklistickou dostupnost okolních obcí, hlavně Jindřichova Hradce. Spolu s obnovou cestní sítě souvisí i návrh výsadby jednostranných alejí podél těchto cest jako krajinotvorných prvků.

Je kladen velký důraz na řešení krajiny, především na doplnění zeleně do intenzivně využívané zemědělské krajiny, jsou navrženy nové prvky ÚSES k založení na zemědělské půdě. Jedná se o doplnění dvou biokoridorů, v obou případech revitalizací vodních toků, a o založení tří interakčních prvků – jednostranných alejí podél účelových komunikací.

Vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno v příložených tabulkách.

Lesní půdní fond

V ÚP Dolní Pěna je vymezen koridor dopravní infrastruktury v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a to koridor K.1 pro plánovaný záměr obchvatů silnice I. třídy I/34.

Silnice I. třídy I/34 je zahrnuta dle ZÚR JČK do záměru obchvatů a homogenizací silnice I. třídy v pěti samostatných úsecích mezi Českými Budějovicemi a Jindřichovým Hradcem.

Řešeného území obce Dolní Pěny se týká úsek D12/5 - východní obchvat Jindřichova Hradce. Šířka celého koridoru včetně ochranného pásma dle ZÚR JČK se pohybuje v rozmezí 200 – 350 m. Na území obce Dolní Pěny je tento koridor zpřesněn na šířku 100 m, do řešeného území zasahuje v šířce 35 – 100 m a v délce cca 370 m, přičemž délka vlastního tělesa navrhované silnice, která zasáhne do správního území obce Dolní Pěny, je 212 m.

Koridor vede lesem podél stávající silnice I/34 a zároveň regionálním biocentrem Líšný dvůr, které je rovněž obsaženo v ZÚR JČK. S ohledem na návaznosti na sousední území a na zakotvení v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci je koridor územním plánem Dolní Pěny respektován a zpřesněn, v rámci řešeného území není stanovena žádná variantní trasa. Jedná se o jedinou plochu určenou k vynětí z PUPFL, která je v řešeném území vymezena.

Vyhodnocení záboru PUPFL je uvedeno v příložené tabulce.

Závěr

Územní plán Dolní Pěna je v souladu s podmínkami ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

Územní plán Dolní Pěna respektuje ustanovení § 14 zákona č.289/95 Sb. – lesní zákon. Dostavbou obce Dolní Pěna v souladu s tímto územním plánem nedojde k narušení funkcí lesa v řešeném území.

Tabulky „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“:

1) Plochy záborů již vyhodnocených v platné územně plánovací dokumentaci (ÚPO Dolní Pěna z roku 2002 včetně změn č.1-4):

a. Plochy zastavitelné mimo zastavěné území:

Obec:	Dolní Pěna	Katastrální území:		Dolní Pěna		Místní části:		---							str. 1
Číslo záboru	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění	
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
1	Smíšené obytné	0,7943						0,7943				0,1389	0,6554		
2	Smíšené obytné	0,2557	0,0330					0,2227	0,0109				0,2448		
3	Smíšené obytné	1,6836	1,1769					0,5067	0,2800	0,3866	0,4026	0,2262	0,3922	1,4467	
4	Smíšené obytné	1,0998	0,0998								1,0998				
5	Smíšené obytné	2,0983	0,6602					1,4381			1,7083		0,3900		
6	Smíšené obytné	1,4011						1,4011			1,1024		0,2987		
7	Smíšené obytné	0,2894						0,2894	0,0298			0,2596			
8	Smíšené obytné	1,7315	1,2933					0,4382	1,6721	0,0076		0,0518			
9	Smíšené obytné	0,3359						0,3359				0,3017	0,0342		
10	Smíšené obytné	0,2353						0,2353			0,0243		0,2110		
11	Smíšené obytné	0,6174						0,6174		0,0377	0,0275	0,3517	0,2005	0,1855	
12	Smíšené obytné	0,1623						0,1623		0,1623				0,0688	
13	Smíšené obytné	0,1985	0,1985						0,0012	0,1973				0,1705	
14	Smíšené obytné	0,1829	0,1829										0,1829	0,1813	
15	Smíšené obytné	0,2949				0,2949			0,2056		0,0893				
16	Smíšené obytné	2,8522	2,8522						1,4980	0,4411	0,6060	0,3071			
Plochy smíšené obytné celkem:		14,2331	7,4968			0,2949		6,4414	3,6976	1,2286	5,0602	1,6370	2,6097	2,0528	

Obec: Dolní Pěna		Katastrální území: Dolní Pěna							Místní části: ---					str. 2
Číslo záboru	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
17	Veřejné prostranství	0,1935	0,0549					0,1386			0,1693		0,0242	
18	Veřejné prostranství	0,0842						0,0842		0,0595	0,0015	0,0232		0,0709
19	Veřejné prostranství	1,6734	1,5452					0,1282	0,5298	0,0886	0,7588	0,1991	0,0971	0,5372
Plochy veřejného prostranství celkem:		1,9511	1,6001					0,3510	0,5298	0,1481	0,9296	0,2223	0,1213	0,6081
20	Průmyslová výroba a skladování	1,0393	1,0393						0,3075	0,7318				
21	Průmyslová výroba a skladování	3,5872	3,5872						1,1909	1,3429	1,0295		0,0239	
22	Průmyslová výroba a skladování	7,5822	7,5822						3,3268	1,2715	2,9026	0,0813		0,5684
23	Průmyslová výroba a skladování	3,9810	3,9810						1,0736		0,6425	2,2649		1,2785
24	Průmyslová výroba a skladování	4,6704	2,7771					1,8933	2,1787		2,3215	0,1702		4,6704
25	Průmyslová výroba a skladování	0,7880	0,0495					0,7385			0,6715		0,1165	0,7880
26	Průmyslová výroba a skladování	2,6895	2,6895						0,0303		2,6353		0,0239	1,5210
Plochy prům. výroby a skladování celkem:		24,3376	21,7058					2,6318	8,1078	3,3462	10,2029	2,5164	0,1643	8,8263
27	Technická infrastruktura	1,5361	1,5361						0,8349	0,2988	0,2980		0,1044	
Plochy technické infrastruktury celkem:		1,5361	1,5361						0,8349	0,2988	0,2980		0,1044	
ZÁBOR ZPF CELKEM		42,0579	32,3388			0,2949		9,4242	13,1701	5,0217	16,4907	4,3757	2,9997	11,4872

- 1) **Plochy záborů již vyhodnocených v platné územně plánovací dokumentaci (ÚPO Dolní Pěna z roku 2002 včetně změn č.1-4):**
b. **Plochy zastavitelné v zastavěném území (proluky):**

Obec: Dolní Pěna		Katastrální území: Dolní Pěna							Místní části: ---					str. 3
Číslo záboru	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
28	Smišené obytné	0,7141	0,5743					0,1398	0,0025	0,0737	0,4888	0,0546	0,0945	
29	Smišené obytné	0,0930	0,0930							0,0879		0,0051		
30	Smišené obytné	0,2692	0,2692										0,2692	0,1827
31	Smišené obytné	0,2116	0,2116							0,2011		0,0105		
32	Smišené obytné	0,0841	0,0841							0,0032		0,0621	0,0188	0,0785
33	Smišené obytné	0,4144	0,4144						0,1272	0,2564		0,0308		0,4144
34	Smišené obytné	0,2085	0,2085							0,0053		0,2032		0,1181
35	Smišené obytné	0,1102	0,1102						0,1102					0,1102
36	Smišené obytné	0,7128	0,7128						0,6566			0,0562		0,7128
37	Smišené obytné	0,5272	0,5272						0,1383	0,2218		0,1671		0,1798
38	Smišené obytné	0,5495	0,5495						0,5368	0,0024	0,0103			0,0076
39	Smišené obytné	0,1136						0,1136			0,1136			
40	Smišené obytné	0,0923						0,0923			0,0923			
41	Smišené obytné	0,3154						0,3154			0,3154			
42	Smišené obytné	0,2209	0,2209						0,1834		0,0375			
43	Smišené obytné	0,1024						0,1024			0,1024			
44	Smišené obytné	0,1010						0,1010			0,1010			
45	Smišené obytné	0,1055						0,1055	0,1051		0,0004			
46	Smišené obytné	0,1544						0,1544			0,1544			
47	Smišené obytné	0,7276						0,7276		0,0218	0,0611		0,6447	0,1035
48	Smišené obytné	0,2248	0,2248						0,2236	0,0012				0,2037
Plochy smíšené obytné celkem:		6,0535	4,2005					1,8530	2,0837	0,8748	1,4782	0,5896	1,0272	2,1113
ZÁBOR ZPF CELKEM		6,0535	4,2005					1,8530	2,0837	0,8748	1,4782	0,5896	1,0272	2,1113

2) **Plochy záborů nově navržených rozvojových ploch (nárůst oproti platnému ÚPO Dolní Pěna):**

Obec:	Dolní Pěna	Katastrální území:	Dolní Pěna	Místní části:					---					str. 4
Číslo záboru	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
49	Smíšené obytné	0,0327						0,0327					0,0327	0,0144
Plochy smíšené obytné celkem:		0,0327						0,0327					0,0327	0,0144
50	Občanská vybavenost	0,2285						0,2285					0,2285	
51	Občanská vybavenost	0,9569						0,9569					0,9569	
Plochy občanské vybavenosti celkem:		1,1854						1,1854					1,1854	
52	Sportovní	0,5640						0,5640	0,1831		0,3708		0,0101	
Plochy sportu celkem:		0,5640						0,5640	0,1831		0,3708		0,0101	
53	Veřejné prostranství	0,0473	0,0473						0,0094	0,0379				0,0445
54	Veřejné prostranství	0,0652						0,0652					0,0652	0,0652
Plochy veřejných prostranství celkem:		0,1125	0,0473					0,0652	0,0094	0,0379			0,0652	0,1097
55	Smíšené výroby a zemědělství	1,7470	1,7470						0,0165	0,0303	1,3385		0,3616	1,5648
56	Smíšené výroby a zemědělství	0,7500	0,7500									0,7179	0,0321	
Plochy smíř. výroby a zemědělství celkem:		2,4970	2,4970						0,0166	0,0303	1,3385	0,7179	0,3937	1,5648
57	Technická infrastruktura	0,1926						0,1926					0,1926	
Plochy technické infrastruktury celkem:		0,1926						0,1926					0,1926	
58	Koridor dopravní infrastruktury	0,2028	0,1064					0,0964	0,1584		0,0444			
59	Koridor dopravní infrastruktury	0,1119	0,1119							0,0056	0,0115	0,0948		
60	Koridor dopravní infrastruktury	0,1038	0,0344					0,0694	0,0266		0,0724	0,0048		0,1038
61	Koridor dopravní infrastruktury	0,3134	0,2918					0,0216	0,0124		0,0964	0,2046		0,2271
62	Koridor dopravní infrastruktury	0,0045				0,0045							0,0045	
63	Koridor dopravní infrastruktury	0,0756	0,0756						0,0186	0,0123		0,0447		
64	Koridor dopravní infrastruktury	0,1628	0,1628								0,1132	0,0496		
Koridory dopravní infrastruktury celkem:		0,9748	0,7829			0,0045		0,1874	0,2160	0,0179	0,3379	0,3985	0,0045	0,3925
ZÁBOR ZPF CELKEM		5,5590	3,3272			0,0045		2,2273	0,4251	0,0861	2,0472	1,1164	1,8842	2,0814

Plochy záborů ZPF dle způsobu využití – celkové součty:

Obec: Dolní Pěna		Katastrální území: Dolní Pěna							Místní části: ---					str. 5
Ozn.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
	Plochy smíšené obytné	20,31935	11,6973			0,2949		8,3271	5,7813	2,1034	6,5384	2,2266	3,6696	4,1785
	Plochy občanské vybavenosti	1,1854						1,1854					1,1854	
	Plochy sportu	0,5640						0,5640	0,1831		0,3708		0,0101	
	Plochy veřejných prostranství	2,0636	1,6474					0,4162	0,5392	0,1860	0,9296	0,2223	0,1865	0,7178
	Plochy průmyslové výroby a sklad.	24,3376	21,7058					2,6318	8,1078	3,3462	10,2029	2,5164	0,1643	8,8263
	Plochy smíš. výroby a zemědělství	2,4970	2,1970						0,0166	0,0303	1,3385	0,7179	0,3937	1,5648
	Plochy technické infrastruktury	1,7287	1,5361					0,1926	0,8349	0,2988	0,2980		0,2970	
	Plochy dopravní infrastruktury	0,9748	0,7829			0,0045		0,1874	0,2160	0,0179	0,3379	0,3985	0,0045	0,3925
ZÁBOR ZPF CELKEM		53,6704	39,8665			0,2994		13,5045	15,6789	5,9826	20,0161	6,0817	5,9111	15,6799

Plochy záborů ZPF – celkové součty:

Obec: Dolní Pěna		Katastrální území: Dolní Pěna							Místní části: ---					str. 5
Ozn.	Plochy záborů ZPF	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
1.a	Zábory ZPF vyhodnocené v platné ÚPD plochy zastavitelné - mimo zastavěné území	42,0579	32,8455			0,2949		8,9175	13,1701	5,0217	16,4907	4,3757	2,9997	12,1964
1.b	Zábory ZPF vyhodnocené v platné ÚPD plochy zastavitelné - v zastavěném území	6,0535	4,2005					1,8530	2,0837	0,8748	1,4782	0,5896	1,0272	2,1113
2.	Zábory ZPF nově navržených rozvojových ploch	5,5590	3,3272			0,0045		2,2273	0,4251	0,0861	2,0472	1,1164	1,8842	2,0814
ZÁBOR ZPF CELKEM		53,6704	40,3732			0,2994		12,9978	15,6789	5,9826	20,0161	6,0817	5,9111	16,3891

3) **Plochy záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL):**

Obec: Dolní Pěna		Katastrální území: Dolní Pěna		Místní části: ---	str. 6
Číslo záboru	Způsob využití plochy	Zábor PUPFL (ha)		Investice do půdy (ha)	
L.1	Koridor dopravní infrastruktury	0,6032			
ZÁBOR PUPFL CELKEM		0,6032			

3.N. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Dne 9. 10. 2015 byl na obecní úřad v Dolní Pěně doručen dopis Vladimíra Zádrapy, Ivana Kuchyňky a Ivany Kuchyňkové, nadepsaný „Připomínky vlastníků pozemků k územnímu plánu Dolní Pěna“. Byli vyzváni, aby dopis poslali nejpozději 12. 10. 2015 pořizovateli. K osobnímu doručení došlo až 13. 10. 2015. Formálně jde o pozdě podanou námitku, nicméně s jejím obsahem byl pořizovatel i obec seznámeni ještě před uplynutím zákonné lhůty. Dopis je nadepsán jako „připomínky“, avšak dva z podepsaných, Vladimír Zádrapa, J. Hradec, Vajgar 591 a Ing. Ivan Kuchyňka, Mezná 50, pošta 393 01 Pelhřimov, jsou spoluvlastníky pozemků pč. 250/6, 250/7, 250/8 a 250/9, a požadují změnu návrhu, takže tato část dopisu je námitkou. Namítající požadují pro předmětné pozemky regulativ obdobný jako v minulém územním plánu a nevidí žádný důvod pro změnu a snížení hodnoty svého majetku. Slibují, že obci darují část pozemků pro vedení plánované cyklostezky.

Námitce se **vyhovuje**.

Odůvodnění

Na pozemky existuje územní rozhodnutí z 30. 10. 1995, které lze pokládat za stále platné, protože většina zahrádkářských chat byla postavena. Měly by tedy být zakresleny jako soukromá zeleň, stav, stejně jako v předchozím územním plánu. Regulativy odpovídají regulativům předchozího územního plánu. Doplněno upozornění KHS, že pozemek zeleně se dá použít k rekreaci pouze v případě, že nebudou překročeny zákonné limity hluku, což nemění smysl regulativu, protože to vyplývá přímo ze zákona.

3.O. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu pro společné jednání:

K návrhu pro společné jednání přišla obsáhlá připomínka paní Jany Horníkové, statek „U pejska a kočičky“, Dolní Pěna 19. Kritizuje novou výstavbu v obci a požaduje zachování rázu starší části obce. V Pokynech bylo projektantovi uloženo prověřit jednotlivé podněty této připomínky, nicméně nebylo požadováno vynechat všechny návrhové plochy v okolí statku, resp. celé starší části obce, aby nebyla narušena celková urbanistická koncepce návrhu. Ochrana celého urbanisticky hodnotného území je územním plánem řešena.

K návrhu pro veřejné projednání:

Vladimír Zádrapa, J. Hradec, Vajgar 591 a Ivana Kuchyňková, Dolní Pěna 51, spoluvlastníci pozemků pč. 32 a 58 k. ú. D. Pěna, připomínají v tomtéž dopise jako v předešlé kapitole, že hodlají na svých pozemcích vybudovat soustavu rybníků, užitečných pro retenci vody v krajině. Jde o připomínku, protože je takto deklarována a neobsahuje žádný požadavek na návrh. Připomínka byla vzata na vědomí s tím, že regulativy předmětných parcel záměr umožňují.

Dne 5. 10. 2015 se Ing. Pillerová za KHS omluvila z veřejného projednání a zároveň nadiktovala pořizovateli připomínku, kterou tlumočil pořizovatel na jednání: V textové části je opomenuto uvedení výstupního limitu VL3 u technické infrastruktury. Toto opomenutí je v čistopise odstraněno.

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Martin Matoušek
starosta obce

.....
Iveta Maxová
místostarostka obce