

ZMĚNA Č.3 ÚP MYDLOVARY

NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ



TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti

OOP

Datum nabytí účinnosti:

Vydávající správní orgán:
Zastupitelstvo obce Mydlovary

Pořizovatel a oprávněná osoba:
**Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování**

Jméno a příjmení, funkce:

Ing. Renata Gondeková, starostka obce

Jméno a příjmení, funkce:

Ing. Pavla Kodadová, vedoucí odboru

Podpis:

Podpis:

Otisk úředního razítka

Otisk úředního razítka

smrkarch s.r.o.
Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice
Ing. arch. David Smrčka,
autorizovaný architekt ČKA, 04629

červen 2026

Vysvětlivky užitých zkratk:

ÚP Mydlovary - územní plán Mydlovary

ÚPD - územně plánovací dokumentace

ZÚR JČK- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky v platném znění

ZPF - zemědělský půdní fond

PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa

VPS - veřejně prospěšné stavby

VPO - veřejně prospěšná opatření

Územní plán Mydlovary, v platném znění, se mění takto:

Pro větší přehlednost jsou změny vyznačeny barevně.

modrý přeškrtnutý text je rušený Změnou č. 3 ÚP Mydlovary

červený text je nově vložený Změnou č. 3 ÚP Mydlovary

U celé textové části se mění značení kapitol:

I. ÚZEMNÍ PLÁN

~~I. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU~~ 1. Textová část územního plánu

~~I.a.~~ 1.a Vymezení zastavěného území

~~I.b.~~ 1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ~~ochrana a rozvoj jeho hodnot~~

~~I.b.1~~ 1.b.1 Kulturní hodnoty

~~I.b.2~~ 1.b.2 Přírodní hodnoty

~~I.b.3~~ 1.b.3 Civilizační hodnoty

~~I.c.~~ 1.c Urbanistická koncepce, ~~včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

~~I.c.1.~~ 1.c.1 Urbanistická koncepce

~~I.c.2.~~ 1.c.2 Vymezení zastavitelných ploch

V této kapitole se mění výměra plochy **Z.18 (DX)** z ~~0,08~~ na **0,09** a přibývají nové řádky tabulky ploch:

Z.24 (VU)	Výroba všeobecná	0,45
Z.25 (DX)	Doprava jiná	0,09
Z.26 (ZU.V)	Zeleň všeobecná – zeleň veřejná	0,71
Z.27 (ZU.V)	Zeleň všeobecná – zeleň veřejná	0,13

~~I.c.3.~~ 1.c.3 Vymezení ~~ploch přestavby~~ transformačních ploch

V této kapitole se mění názvosloví postupně v jednotlivých odstavcích:

~~plochy přestavby~~ transformační plochy

~~plochy přestavby~~ transformační plochy **P T.1** a **P T.2 (ZK)**

P T.3 (ZK)

P T.4 a **P T.5 (ZK)**

Mění se také tabulka:

Přehled ~~ploch přestavby~~ transformačních ploch určených k asanaci

Označení plochy	Název plochy	Výměra (ha)
P T.1 (ZK)	Smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná	8,51
P T.2 (ZK)	Smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná	44,34
P T.3 (ZK)	Smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná	5,19
P T.4 (ZK)	Smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná	0,08
P T.5 (ZK)	Smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná	0,04

I.e.4. 1.c.4 Vymezení systému sídelní zeleně**I.d. 1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění****I.d.1. 1.d.1 Dopravní řešení****I.d.2. 1.d.2 Vodohospodářské řešení****I.d.3. 1.d.3 Zásobování elektrickou energií****I.d.4. 1.d.4 Zásobování teplem a plynem****I.d.5. 1.d.5 Nakládání s odpady****I.e. 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, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.****I.e.1. 1.e.1 Koncepce uspořádání krajiny****I.e.2. 1.e.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES)**

V prvním odstavci následující změna:

~~plánu ÚSES ORP České Budějovice, který zpracoval Ing. Wimmer.~~ Plánu místního ÚSES pro ORP České Budějovice, který zpracoval Aleš Friedrich.

Tabulky měněny takto:

Biokoridory:

Označení prvku	Název prvku	Výměra (ha)
LBK.364 b	Mydlovarský potok	3,63 3,58
LBK.2019	U Mydlovar	3,86
LBK.2003	Hlíny	3,79

Biocentra:

Označení prvku	Název prvku	Výměra (ha)
LBC.225	U hřiště	9,17
LBC.2042	Pod břehem	3,84
LBC.1402	Zbudovská blata I	3,15

Přibyla následující pasáž:

Biocentra

Hlavní využití: využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.).

Přípustné využití: současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biokoridoru ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj

Podmíněně přípustné využití: realizování pouze nezbytně nutných staveb dopravní a technické infrastruktury, zasahujících do biocentra v co nejmenším rozsahu a v případě liniových staveb pokud

možno v přímém směru, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, malé vodní nádrže, ČOV apod., a to za splnění podmínky nejmenšího zásahu a minimálního narušení funkčnosti biocentra a uzpůsobení stavby tak, aby nevytvářela bariéru pro organismy. V případě překryvu ploch biocenter a ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v Územním plánu je realizace změn v území podmíněna vzájemnou koordinací využití překrývajících se ploch tak, aby byly zajištěny podmínky ochrany přírody a krajiny a došlo k co nejmenšímu zásahu a minimálnímu narušení funkčnosti biocentra.

Nepřípustné využití: jakékoli změny využití území, kterými by mohlo dojít k narušení funkce biocentra, k narušení přirozené druhové skladby bioty, změny kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm, rušivé činnosti, intenzivní hospodaření, odvodňování pozemků, nepovolené terénní úpravy, těžba nerostných surovin, pobytová rekreace (vyjma zastavěného území), oplocení, umísťování staveb apod., které jsou v rozporu s funkcí biocentra, mimo využití přípustné a podmíněně přípustné. V biocentrech v nezastavěném území je Územním plánem vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení dle platné legislativy, vyjma těch, které jsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití biocenter ÚSES a hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití dle kapitoly 1.f).

~~I.e.3.~~ 1.e.3 Prostupnost krajiny

~~I.e.4.~~ 1.e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

~~I.e.5.~~ 1.e.5 Rekreace

~~I.e.6.~~ 1.e.6 Dobývání nerostů

~~I.f. 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití~~

Plochy s rozdílným způsobem využití a jejich označení
V tomto soupisu ploch přibyla jedna plocha:

Zeleň všeobecná – zeleň veřejná (ZU.V)

A dále přibyl popis plochy 1.f.15, viz níže:

~~I.f.1.~~ 1.f.1 Smíšené obytné všeobecné (SU)

~~I.f.2.~~ 1.f.2 Zeleň jiná – zeleň soukromá (ZX)

~~I.f.3.~~ 1.f.3 Rekreace všeobecná (RU)

~~I.f.4.~~ 1.f.4 Občanské vybavení všeobecné (OU)

~~I.f.5.~~ 1.f.5 Občanského vybavení - sport (OS)

~~I.f.6.~~ 1.f.6 Výroba všeobecná (VU)

I.f.7. 1.f.7 Dopravní infrastruktura - drážní doprava (DD)**I.f.8. 1.f.8 Dopravní infrastruktura – silniční doprava**– **silniční doprava – silnice III. třídy (DS)**– **doprava jiná – místní a účelová komunikace (DX)****I.f.9. 1.f.9 Technická infrastruktura všeobecná (TU)****I.f.10. 1.f.10 Veřejná prostranství všeobecná (VU)****I.f.11. 1.f.11 Smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná (ZK)****I.f.12. 1.f.12 Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)****I.f.13. 1.f.13 Zemědělské všeobecné - zemědělský půdní fond (AU)****I.f.14. 1.f.14 Lesní všeobecné (LU)****1.f.15 Zeleň všeobecná - zeleň veřejná (ZU.V)****Hlavní využití:**

Plochy veřejně přístupné zeleně jako jsou parky, sídelní zeleň a další prostory sloužící k obecnému užívání, tedy přístupné každému bez omezení.

Přípustné využití:

Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), podzemní stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

I.f.15. 1.f.16 Podmínky prostorového uspořádání

I. g. 1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

I.g.1. 1.g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**I.g.2. 1.g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit****I.g.3. 1.g.3 Navržené plochy pro provedení asanačních úprav**

Následující kapitola se vypouští.

I.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 k.ú. a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

~~V návrhu ÚP Mydlovary nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.~~

**~~I.i. 1.h Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona~~
Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanoven**

2. Textová část územního plánu dále obsahuje

Tato kapitola dle přílohy č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. obsahuje, je-li to účelné, např. plochy územních rezerv, plochy podmíněné vypracováním územní studie či další vymezení.

V návrhu ÚP Mydlovary nejsou žádné plochy dle výše zmíněné přílohy vymezeny.

Následující kapitoly se vypouští.

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

~~Plochy územních rezerv nejsou v návrhu ÚP Mydlovary vymezeny.~~

~~I.k. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

~~V návrhu ÚP Mydlovary nejsou vymezeny plochy, ve kterých je vzhledem k jejich rozsahu a majetkoprávním vztahům rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci.~~

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

~~V návrhu ÚP Mydlovary nejsou vymezeny plochy, ve kterých je vzhledem k jejich rozsahu a majetkoprávním vztahům rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.~~

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

~~V návrhu ÚP Mydlovary nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo potřeba vzhledem k jejich rozsahu další využití této plochy prověřit regulačním plánem~~

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

Údaje o počtu listů územního plánu

~~Textová část řešení návrhu územního plánu obsahuje 10 listů (oboustranně potisknuté str. 5-23)~~

Počet výkresů grafické části návrhu územního plánu

Seznam výkresů:

I.1.	Výkres základního členění	m 1 : 5000
I.2.	Hlavní výkres	m 1 : 5000
I.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	m 1 : 5000
II.1	Koordinační výkres	m 1 : 5000

~~Grafická část územního plánu obsahuje celkem 4 výkresy.~~

3. Grafická část územního plánu

Výkresy grafické části územního plánu:

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