

ZMĚNA Č.3 ÚP MYDLOVARY

NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ



TEXTOVÁ ČÁST – S VYZNAČENÍM ZMĚN

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

OBSAH:

I. ÚZEMNÍ PLÁN	5
I. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU 1. Textová část územního plánu	5
I.a. 1.a Vymezení zastavěného území	5
I.b. 1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	5
I.b.1 1.b.1 Kulturní hodnoty	5
I.b.2 1.b.2 Přírodní hodnoty	5
I.b.3 1.b.3 Civilizační hodnoty	6
I.c. 1.c Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
I.c.1. 1.c.1 Urbanistická koncepce	6
I.c.2. 1.c.2 Vymezení zastavitelných ploch	7
I.c.3. 1.c.3 Vymezení ploch přestavby transformačních ploch	8
I.c.4. 1.c.4 Vymezení systému sídelní zeleně	8
I.d. 1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
I.d.1. 1.d.1 Dopravní řešení	8
I.d.2. 1.d.2 Vodohospodářské řešení	9
I.d.3. 1.d.3 Zásobování elektrickou energií	10
I.d.4. 1.d.4 Zásobování teplem a plynem	11
I.d.5. 1.d.5 Nakládání s odpady	11
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. ...	11
I.e.1. 1.e.1 Koncepce uspořádání krajiny	11
I.e.2. 1.e.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES)	12
I.e.3. 1.e.3 Prostupnost krajiny	13
I.e.4. 1.e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	13
I.e.5. 1.e.5 Rekreace	13
I.e.6. 1.e.6 Dobývání nerostů	14
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 umístění 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	14
I.f.1. 1.f.1 Smíšené obytné všeobecné (SU)	15
I.f.2. 1.f.2 Zeleň jiná – zeleň soukromá (ZX)	16
I.f.3. 1.f.3 Rekreace všeobecná (RU)	16
I.f.4. 1.f.4 Občanské vybavení všeobecné (OU)	16

1.f.5- 1.f.5 Občanského vybavení - sport (OS)	17
1.f.6- 1.f.6 Výroba všeobecná (VU)	17
1.f.7- 1.f.7 Dopravní infrastruktura - drážní doprava (DD)	18
1.f.8- 1.f.8 Dopravní infrastruktura – silniční doprava	18
– silniční doprava – silnice III. třídy (DS)	18
– doprava jiná – místní a účelová komunikace (DX)	18
1.f.9- 1.f.9 Technická infrastruktura všeobecná (TU)	19
1.f.10- 1.f.10 Veřejná prostranství všeobecná (VU)	19
1.f.11- 1.f.11 Smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná (ZK)	19
1.f.12- 1.f.12 Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)	20
1.f.13- 1.f.13 Zemědělské všeobecné - zemědělský půdní fond (AU)	20
1.f.14- 1.f.14 Lesní všeobecné (LU)	21
1.f.15- 1.f.15 Podmínky prostorového uspořádání	22
I. g. 4-g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	23
1.g.1- 1.g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb	23
1.g.2- 1.g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit	23
1.g.3- 1.g.3 Navržené plochy pro provedení asanačních úprav	23
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 k.ú. a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .	23
1.i- 1.h Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	
Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanoven	24
1.j- Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	24
1.k- Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	24
1.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	24
1.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	24
1.p- Údaje o počtu listů návrhu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	24

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

~~modrý přeškrtnutý text~~ je rušený Změnou č. 3 ÚP Mydlovary

červený text je nově vložený Změnou č. 3 ÚP Mydlovary

I. ÚZEMNÍ PLÁN

I. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU 1. Textová část územního plánu

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

V Územním plánu Mydlovary (dále jen „ÚP Mydlovary“) je vymezeno zastavěné území na základě zpracovaných územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) a upřesněno dle aktuálního stavu. Zastavěné území je vymezeno ke dni 20.12.2016 a graficky je vyznačeno ve výkresové části územního plánu – ve výkresech I.1., I.2. a II.1.

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

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území, tak aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech výše uvedených hodnot.

~~I.b.1~~ 1.b.1 Kulturní hodnoty

Mydlovary nejsou památkově chráněným souborem. Charakter původní zástavby typický pro tuto oblast – lidová architektura Zbudovských blat – se zachoval pouze výjimečně u několika objektů na návsi. Zbylé objekty byly znehodnoceny nevhodnými úpravami, zdemolovány nebo nahrazeny novými objekty neodpovídajícími původnímu charakteru zástavby.

Hlavní kulturní hodnotu představuje rozlehlý návesní prostor s kaplí Nejsvětější Trojice (1913) a poměrně kompaktním obestavěním se zbytky tradiční zástavby. Kolem návsi jsou rozmístěny stavby občanské vybavenosti a odehrává se zde hlavní kulturní a společenský život obce.

Nové kulturní hodnoty nejsou navrženy, pouze jsou posilovány stávající. Je respektována urbanistická a architektonická struktura obce, zejména struktura návesního prostoru. Pro novou zástavbu se stanovují takové podmínky plošného a prostorového uspořádání, aby nová zástavba nepřekročila svou výškou stávající zástavbu. Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, aby byl zachován ucelený charakter sídla a nebyly narušeny krajinné hodnoty území.

~~I.b.2~~ 1.b.2 Přírodní hodnoty

Obec Mydlovary je výrazně poznamenána průmyslovou činností z nedávné minulosti i současnosti. V řešeném území se nachází odkaliště a kalojemy MAPE (probíhá asanace), odkaliště bývalé elektrárny (ve stabilizovaném stavu), nadzemní vedení vysokého a velmi vysokého napětí, teplárna, zemědělská farma, výroba bionafty (nefunkční) a podnik kovovýroby.

Hodnotné oblasti přírodního charakteru se nacházejí především v jihozápadní části území, kde je vymezeno ochranné pásmo přírodní rezervace U Vomáček (přírodní rezervace leží na území obce Zliv) a v oblast Natura 2000 – Ptačí oblast.

Další přírodní hodnotu tvoří plochy lesní v jihovýchodní části obce, kterými prochází rovněž lokální biokoridor LBK 364 a které navazují na své jižní straně na Mydlovský rybník (k.ú. Zliv).

Přírodní prvky ve volné krajině jsou tvořeny jednak remízky, jednak doprovodnou zelení podél staveb dopravní a technické infrastruktury a vodotečí. Jedná se zejména o zeleň podél trasy bývalého parovodu a o zeleň v okolí odkališť MAPE. Tyto spontánně se vyvíjející porosty mají mnohdy vysokou ekologickou stabilitu.

V zastavěném území jsou plochy zeleně zastoupeny především na návsi, tvořené hodnotnými vzrostlými stromy (lípa, jírovec, javor, vrba) a travním porostem. Dále se vyskytují plochy zeleně v podobě stromořadí a alejí podél komunikací a soukromé zeleně v podobě zahrad a záhadenků.

V rámci ÚP Mydlovary jsou respektovány především tyto přírodní hodnoty:

- významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky
- chráněná území dle zvláštních předpisů – Natura 2000 – Ptačí oblast, ochranné pásmo přírodní rezervace
- prvky územního systému ekologické stability – lokální biokoridor
- významné krajinné prvky – stromové aleje, stromořadí, remízky, skupiny vzrostlých stromů
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná

V ÚP Mydlovary je navržena asanace bývalých průmyslových areálů a vytváření místo nich nových ploch přírodních. Jedná se zejména o asanaci bývalých odkališť MAPE v severní části řešeného území a odkaliště Triangl bývalé elektrárny ve východní části území. Dále je navržena demolice stávajících nefunkčních budov technické infrastruktury - objektu vodárny západně od historického sídla a objektu čerpací stanice východně od historického sídla, a asanace těchto ploch na plochy přírodní. Je navrženo doplnění stávajících stromořadí a alejí a vytváření nových podél polních cest, potoků a struh ve volné krajině.

V řešeném území se mimo zastavěné území nebo plochy na zastavěné území navazující nenavrhují žádné stavby trvalého charakteru ani se neumožňuje jejich výstavba. Výjimku tvoří stavby dopravní a technické infrastruktury, které lze v krajině mimo sídla provádět za předpokladu, že nenaruší její celkový ráz ani přírodní hodnoty v území.

1.b.3 1.b.3 Civilizační hodnoty

Civilizační hodnoty spočívají především ve vyváženém zastoupení obytné funkce, občanského vybavení, podnikání – zejména zemědělství a služby – a sportu a rekreace.

Další hodnotou je vybavenost dopravní a technickou infrastrukturou, která dává předpoklady pro další rozvoj sídla v oblasti bydlení a podnikání.

Hodnotné jsou rovněž průmyslové areály v jihovýchodní části obce, které po ukončení své původní činnosti nabízejí vhodnou příležitost k využití jako plochy pro výrobu a skladování.

Jistou civilizační hodnotu území představuje i sanovaná ekologická zátěž způsobená těžbou nerostných surovin a následným využíváním vytěžených prostor jako odkaliště chemické zpracovny uranových rud MAPE, která mohou v budoucnu představovat přírodní plochy jedinečného charakteru.

Územní plán posiluje civilizační hodnoty zejména návrhem nových ploch smíšených obytných, výroby a skladování a rekreace a jim odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Rozvoj občanského vybavení a služeb bude možné provádět v rámci ploch smíšených obytných.

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

1.c.1 1.c.1 Urbanistická koncepce

Obec Mydlovary se nachází cca 20 km severně od krajského města České Budějovice v ploché krajině v nadmořské výšce kolem 405 m.n.m. První zmínky o osídlení pochází z roku 1352. Z původní zástavby, typické pro lidovou architekturu Zbudovských blat, se zachovalo již jen pár objektů kolem návsi.

Zástavba obce Mydlovary se skládá ze tří částí. Vlastní historické sídlo Mydlovar je rozvinuté kolem rozlehlé návsi na historické cestě – dnes silnici III. třídy. Jádrem je lemováno statky a usedlostmi, kolmými na náves, na které navazuje obytná a zemědělská zástavba. Druhá část obce je složena z provozoven průmyslového charakteru na východě – kovovýroba a výroba bionafty, a třetí část ze staveb průmyslového charakteru – teplárna a elektrická rozvodna, na které navazuje rodinná zástavba na jihu obce – místní název *Kolonie*.

Navržená urbanistická koncepce zachovává celistvost a kompaktnost stávající zástavby. Nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce a rozšiřují ho přirozeně směrem do volné krajiny. Měřítko a intenzita nové zástavby je navržena tak, aby odpovídala stávající zástavbě venkovského charakteru.

Nově jsou navrhovány plochy s takovým funkčním využitím, které je již v území zastoupeno – plochy pro bydlení, výrobu a skladování a rekreaci, doplněné potřebnými plochami dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Hlavní osu území tvoří silnice III. třídy III/12227, která protíná řešené území od východu (z obce Zahájí) k severozápadu (obec Dívčice). Z jihu se na ní napojuje silnice III/12228 ze Zlivi. Silnice III/12227 protíná i náves a rozděluje tak centrum obce na severní a jižní část.

V menší severní části se nachází větší část návsi a na ní umístěné plochy občanského vybavení. Podél komunikace a návsi jsou pak rozmístěny objekty pro bydlení, na které navazují plochy výroby a skladování a plochy sportovní. V severovýchodní části centra obce je navržena zastavitelná plocha smíšená obytná **Z.1 (SU)** a na ní navazující plocha výroby a skladování **Z.13 (VU)**. Plochy jsou odděleny navrženou plochou zeleně krajinné **K.1 (ZK)** a jsou napojeny novou místní komunikací **Z.15 (DS)** na silnici III/12227.

Jižně od silnice se nachází většina objektů pro bydlení, doplněná stavbami pro výrobu a skladování zemědělského charakteru. V této části obce jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné **Z.2 – Z.7 (SU)**. Plochy navazují na stávající zástavbu a jsou napojeny na stávající místní komunikaci a na nově navrženou – plochy dopravní infrastruktury **Z.16, Z.17 a Z.21 (DS)**.

Severně od silnice III/12227 je navržena plocha dopravní infrastruktury **Z.18 (DS)**.

V jižní části sídla s místním názvem „Kolonie“ je doplněna stávající zástavba plochami smíšenými obytnými **Z.8 a Z.9 (SU)** a plochou pro výrobu a skladování **Z.14 (VU)**.

V jižní části řešeného území se nachází plochy pro rekreační bydlení, které mají přesah do sousední obce Zliv. Plochy jsou v návaznosti na Mydlovarský rybník. ÚP nově vymezuje plochy pro rekreaci **Z.10-Z.12 (RU)**, v návaznosti na stávající plochy a navazující stabilizovanou plochu **RU**.

Kolem samotného historického centra obce a „Kolonie“ jsou severozápadně a jihovýchodně umístěny plochy průmyslové a výrobní. V severní části řešeného území se nachází zemědělská farma, naproti ní přes silnici přečerpávací stanice drenážních vod. Východně od centra obce je situován průmyslový areál kovovýroby a v současnosti nefunkční výrobní bionafty. Na místní část „Kolonie“ navazuje z východu areál teplárny a ze severu elektrická rozvodna.

1.c.2 Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou rozčleněny na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce a pořadové číslo plochy.

Zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozděleny na následující typy s tímto označením:

Plochy smíšené obytné všeobecné (SU)

Plochy rekreace všeobecná (RU)

Plochy výroba všeobecná (VU)

Plochy doprava silniční (DS – silnice III. třídy) a Plochy doprava jiná (DX – místní a účelové komunikace)

Plochy technická infrastruktura všeobecná (TU)

Přehled vybraných zastavitelných ploch

Označení plochy	Název plochy	Výměra (ha)
Z.1 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	1,36
Z.2 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	0,37
Z.3 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	1,23
Z.4 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	1,12
Z.5 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	0,45
Z.6 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	0,64
Z.7 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	0,38
Z.8 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	0,65
Z.9 (SU)	Smíšené obytné všeobecné	0,46
Z.10 (RU)	Rekreace všeobecná	0,18
Z.11 (RU)	Rekreace všeobecná	0,62
Z.12 (RU)	Rekreace všeobecná	0,09
Z.13 (VU)	Rekreace všeobecná	2,20
Z.14 (VU)	Výroba všeobecná	0,59
Z.15 (DX)	Doprava jiná	0,20
Z.16a, Z.16b (DX)	Doprava jiná	0,38
Z.17 (DX)	Doprava jiná	0,36
Z.18 (DX)	Doprava jiná	0,08 0,09
Z.19 (DX)	Doprava jiná	0,03
Z.20 (DX)	Neobsazeno – plocha zrušena změnou č.2	
Z.21 (DX)	Doprava jiná	0,18
Z.22 (TU)	Neobsazeno – plocha zrušena změnou č.2	
Z.23 (TU)	Technická infrastruktura všeobecná	0,05

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

Jako **plochy přestavby transformační plochy** určené k asanaci jsou vymezeny plochy, na kterých musí být provedeny asanace před jejich možným novým využitím.

Jsou navrženy **plochy přestavby transformační plochy P T.1 a P T.2 (ZK)** v západní, respektive severní části řešeného území pro asanace a asanační opatření. Jedná se o bývalá odkaliště uranových rud MAPE, na nichž probíhají rekultivační práce. Nové využití ploch je navrženo jako plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná.

Dále je navržena plocha přestavby **P T.3 (ZK)** ve východní části obce. Jedná se o plochu odkaliště popílků Triangl bývalé elektrárny. Plocha je již částečně zrevitalizována.

Plochy přestavby **P T.4 a P T.5 (ZK)** jsou plochy, na kterých se v současnosti nacházejí stavby nevyužívané technické infrastruktury – vodárna západně od historického sídla obce a čerpací stanice jižně od odkaliště Triangl. Stavby jsou navrženy k demolici a poté jsou plochy navrženy k asanaci na plochy přírodní.

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.c.4. 1.c.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je v ÚP vymezen jako plochy veřejných prostranství, plochy zeleně soukromé a jako součást ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení – sportovních.

Centrum sídelní zeleně tvoří rozsáhlý návěsní prostor, s množstvím vzrostlých stromů a travního porostu. Na návěs navazují předzahrádky jednotlivých usedlostí, které jsou často jako součást návsi, výjimečně jako soukromé zahrady. Výrazně je zeleň zastoupena ve formě vnitrobloků a záhumenků vesnických usedlostí, formou zahrad u rodinných domů a formou doprovodné zeleně podél komunikací. V severovýchodní části historického sídla je situována plocha občanského vybavení – sportovního, kterou tvoří rozsáhlá zatravněná plocha.

Navrhuje se především zachování stávající sídelní zeleně a doplnění nové zejména podél nově navržených komunikací. Dále se navrhuje nahrazování starých ekologických zátěží zelení – plochy po odstranění technické infrastruktury (parovodu) a plochy bývalých kalojemů.

Je navržen pás izolační zeleně v severní části sídla mezi plochami obytnými a výrobními.

I.d. 1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Umístování veřejné infrastruktury se připouští ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínky nenarušení krajinného rázu a hlavního využití příslušné plochy a vyloučením ploch dopravní a technické infrastruktury naplňujících atributy nadmístního významu.

I.d.1. 1.d.1 Dopravní řešení

Hlavní dopravní osu území tvoří silnice III. třídy III/12227, která protíná řešené území od východu (z obce Zahájí) k severozápadu (obec Dívčice). Z jihu se na ní napojuje silnice III/12228 ze Zlivi. Silnice III/12227 protíná i návěs a rozděluje tak centrum obce na severní a jižní část. Na silnici III. třídy navazují místní a účelové komunikace a spolu zajišťují dopravní obsluhu území.

Jihozápadní částí řešeného území prochází železniční trať České Budějovice – Plzeň, na které se však na území obce nenachází žádná stanice.

Silnice III/12227 Dívčice – Mydlovary - Zahájí

Silnice III. třídy je hlavním dopravním spojením obce se sousedními sídly – Dívčicemi a Zahájím. V řešeném území nejsou navrženy žádné obchvaty ani přeložky, předpokládají se pouze opravy nebo parciální úpravy lokálního charakteru. Dále je navrženo doplnění alespoň jednostranného chodníku v zastavěné části obce a napojení na stávající chodník směrem do Zahájí.

Silnice III/12228 Mydlovary – Zliv

Silnice protíná řešené území v přímém úseku. Výškové a směrové oblouky jsou v tomto úseku vyhovující, stejně jako šířkové parametry. Nejsou navrženy žádné obchvaty ani přeložky.

Místní a účelové komunikace

Na silnici III/12227 navazuje síť místních a účelových komunikací. Tyto komunikace mají převážně charakter obslužných komunikací funkční skupiny C (případně i nižší). Komunikace často nesplňují normové parametry, z důvodu prostorových parametrů však není možné je do normových parametrů uvést. Nenavrhují se úpravy stávajících místních a účelových komunikací.

Z.15 (DX)

Navržená místní komunikace severně od zastavěného území historického sídla Mydlovary. Komunikace se napojuje na silnici III/12227 a nahrazuje stávající cestu. Je navržena k obsluze stávajícího sklárky bioodpadu a nově navrhovaných ploch výrobních a obytných – **Z.13 (VU)** a **Z.1 (SU)**.

Z.16 (DX)

Navržená místní komunikace v jihozápadní části historického sídla. Komunikace propojuje síť stávajících místních komunikací. Komunikace je navržena pro obsluhu ploch obytných **Z.3** a **Z.4 (SU)**.

Z.17 (DX)

Navržená místní komunikace v jihovýchodní části historického sídla. Komunikace propojuje síť stávajících místních komunikací. Komunikace je navržena pro obsluhu ploch obytných **Z.5** a **Z.7 (SU)**.

Z.18 (DX)

Navržená místní komunikace severně od silnice III/12227 v historickém centru obce. Komunikace zpřístupňuje stávající plochu smíšenou obytnou.

Z.19 (DX)

Navržená místní komunikace v místní části „Kolonie“. Komunikace je navržena pro obsluhu plochy obytné **Z.9 (SU)**.

Z.21 (DX)

Navržená místní komunikace v západní části historického sídla. Komunikace je navržena pro obsluhu ploch obytných **Z.2** a **Z.7 (SU)**.

Železniční trať České Budějovice - Plzeň

Stávající železniční trať prochází územím v jeho jihozápadní části. Trať je stabilizovaná se dvěma kolejemi.

Je vymezen koridor (CNZ) nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace - Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje - záměr Železnice Plzeň – České Budějovice, úsek D14/5 Zliv – Číčenice. Koridor je primárně určen pro modernizaci stávající železniční tratě, včetně jejího případného rozšíření, včetně vedlejších (souvisejících) staveb. Šířka koridoru je 60m.

V ploše koridoru jsou nepřipustné všechny ostatní záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci záměru stavby/modernizace železnice, a to až do doby zahájení užívání dokončené stavby železnice. Podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.

1.d.2. 1.d.2 Vodohospodářské řešeníZásobování vodou:

Řešení zásobování vodou je navrženo v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje (dále jen „PRVKÚC“), v platném znění, dle § 4 odst. 7) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění.

V obci je veřejný vodovod z roku 1997 ve správě ČEVAK a.s. Vodovod je napojen na vodárenskou soustavu Římov z Hluboké nad Vltavou. Z vodovodu je napojeno historické sídlo, „Kolonie“ i veškeré zemědělské a průmyslové objekty v řešeném území. Na vodovodu jsou umístěny dvě vodoměrné šachty, jedna pro historické centrum obce, jedna pro „Kolonii“. Vodovod je v dobrém stavu a předpokládá se jeho využití i pro navrhované plochy, pro které má dostatečné kapacity.

Kanalizace

V obci je vybudována jednotná kanalizace ve správě společnosti ČEVAK a.s. Nejstarší části kanalizace jsou z roku 1966 z betonových trub, novější části jsou z plastového potrubí. Splaškové vody z většiny historického sídla, převážně ze západní části zastavěného území, a z „Kolonie“ jsou odváděny uzavřenou betonovou stokou do otevřené bezejmenné vodoteče v jihozápadní části řešeného území. Ve vodoteči jsou přirozeně čištěny přírodním porostem a již přečištěná voda se vlévá do Bezdrevského potoka. Splaškové vody z východní části sídla jsou kanalizačním řadem svedeny v jihovýchodní části obce do Mydlovského potoka, kde jsou přirozeně čištěny přírodním porostem a poté se vlévají do Mydlovského rybníka. Odpadní vody z teplárny jsou vedeny do čistírny odpadních vod jižně od ní a odtud jsou přečištěné vody vedeny bezejmennou vodotečí do Mydlovského rybníka. V severní části obce se nachází čistírna drenážních vod s čerpací stanicí. V čistírně jsou čištěny kontaminované vody z odkališť a jsou vypouštěny do Vltavy.

Starší zástavba je většinou na kanalizaci napojena přes septik, novější přes septik se zemním filtrem nebo domovní ČOV. Výhledově je navržena např. kořenová čistírna, biologický rybník, apod., pro centrální čištění odpadních vod.

V nově navrhovaných zastavitelných plochách obce Mydlovary bude do doby vybudování centrální čistírny odpadních vod umožněna výstavba max. 7 rodinných domů, a to následujícím způsobem:

- v ploše Z.2 max. 1 RD,
- v ploše Z.3 max. 2 RD,
- v ploše Z.4 max. 1 RD,
- v ploše Z.5 max. 1 RD,
- v ploše Z.6 max. 1 RD,
- v ploše Z.7 max. 1 RD.

Nově navržené objekty budou do vybudování centrální čistírny odpadních vod napojeny na jednotnou kanalizaci přes domovní ČOV nebo přes septik se zemním filtrem. Navržené rekreační plochy budou odkanalizovány jímkami na vyvážení – nesmí dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod.

Dešťové vody na pozemcích jednotlivých vlastníků budou převážně zasakovány, případně akumulovány, na vlastních pozemcích, aby nedošlo ke zhoršení vodohospodářských poměrů pro okolní pozemky či zástavbu.

Z.23 (TU)

V jižní části řešeného území je navržena nová čistírna odpadních vod pro likvidaci splaškových vod. Předpoklad je mechanicko-biologická čistírna odpadních vod. Do čistírny budou zaústěny odpadní vody z centrální části obce a místní části Kolonie.

Vodní toky a vodní plochy:

Řešeným územím protéká Bezdrevský a Mydlovský potok. Mydlovský potok protéká územím v jihovýchodní části a vlévá se do Mydlovského rybníka, který leží na hranici řešeného území v k.ú. Zliv u Českých Budějovic. Bezdrevský potok protíná řešené území v jeho jihozápadní části a vlévá se do Vltavy. Podél Bezdrevského potoka je vymezeno záplavové území, které nezasahuje do zastavěného území obce.

Vodní toky a plochy v řešeném území zůstanou zachovány. Nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření. V záplavovém území Bezdrevského potoka nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

Je navržena revitalizace všech vodních toků a liniová výsadba břehového porostu.

~~I.d.3.~~ 1.d.3 Zásobování elektrickou energií

V obci je stávající síť zásobování elektrickou energií z veřejné distribuční sítě ve správě E.ON a.s. Samotné historické sídlo, místní část „Kolonie“ a přilehlé zemědělské a průmyslové provozy jsou napojeny přes trafostanice na vedení VN 22 kV. Historické jádro je zásobeno přes 4 trafostanice, místní část „Kolonie“ přes jednu. Nadřazené vedení VVN 110 kV je vedeno do rozvodné stanice v jihovýchodní části řešeného území.

Nadřazená síť vedení VN je dostatečně kapacitní pro navrhovaný rozvoj obce. Způsob zásobování obce elektrickou energií se nemění, v rozvojových plochách budou v případě potřeby umístěny nové trafostanice.

1.d.4. 1.d.4 Zásobování teplem a plynem

Zásobování teplem

V obci Mydlovary se nachází teplárna v její jižní části. Teplárna zásobuje převážně obec Zliv, dále všechny bytové domy a část rodinných v „Kolonii“. S rozšířením zásobování dalších částí obce Mydlovary se neuvažuje.

Zásobování plynem

Obec je napojena na zemní plyn od roku 2007. Vedení plynu je ve správě společnosti E.ON a.s. Trasa středotlakého plynovodu vede z historického sídla směrem na jih a napojuje se na středotlaký plynovod v k.ú. Zahájí u Hluboké nad Vltavou.

Řešeným územím prochází rovněž trasa vysokotlakého plynovodu, na který však obec není napojena a v řešeném území se nenachází žádná regulační stanice.

Nadřazená síť plynu je dostatečně kapacitní pro navrhovaný rozvoj obce. Způsob zásobování obce zemním plynem se nemění.

1.d.5. 1.d.5 Nakládání s odpady

Severně od historického centra obce je umístěna plocha pro technickou infrastrukturu, na které se nachází skládka bioodpadu, která vznikla rekultivací stávající skládky.

Ukládání odpadů v obci bude řešeno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 383/2001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění. Ostatní látky škodlivé vodám budou likvidovány v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění (dále jen „vodní zákon“).

Ukládání odpadů je řešeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku v Hluboké nad Vltavou. Zároveň obec organizuje třídění PDO přímo na svém území. S ostatními odpady bude v řešeném území nakládáno dle příslušných platných právních předpisů.

1.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.

1.e.1. 1.e.1 Koncepce uspořádání krajiny

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny jsou při řešení územního plánu respektovány podmínky vyplývající ze ZÚR ve znění 5. aktualizace – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (čl. 50). Plochy lesní se v řešeném území nacházejí na cca 46 ha, což tvoří zhruba 1/10 plochy katastrálního území. Jsou situovány zejména v jihovýchodní části území, kde ze severu přiléhají k Mydlovarskému rybníku v sousedním katastrálním území Zliv u Českých Budějovic. Na jižním okraji území se nacházejí v plochách lesních stávající plochy rekreační, které jsou navrženy k rozšíření. V jihozápadní části území se nachází osamocený remíz, který plní krajinnou funkci.

Zbytek nezastavěných ploch tvoří převážně plochy pro zemědělství ve formě orné půdy nebo trvalého travního porostu, který je zastoupen především v jihozápadní části v záplavovém území kolem Bezdrvského potoka.

Významnou funkci v krajině představují plochy bývalých ekologických zátěží, vesměs na severu a západě řešeného území. Jedná se především o plochy odkališť, na kterých probíhá v současné době rekultivace, a plochy na ně navazující. Tyto plochy mají po dokončení sanačních prací potenciál stát se významným prvkem v krajině. Konečná biologická rekultivace odkališť se předpokládá jako travní se skupinovou výsadbou mělce kořenících dřevin s ponechanou spojenou akumulací nádrží drenážních vod a odkališťních vod. Konečné využití území je uvažováno jako možný prvek ÚSES umožňující nerušený rozvoj společenstva.

Stávající prvky zeleně s výraznou krajinnou funkcí - aleje a stromořadí podél cest a vodotečí, remízky a lesní plochy, nebudou řešením ÚP dotčeny. Navrženo je posílení a obnova interakčních prvků ÚSES – výsadba doprovodné přirozené zeleně podél lesních a polních cest, vodotečí nebo koridoru po zrušeném parovodu. Řešením územního plánu nebude nijak dotčen charakter krajinného typu.

1.e.2. 1.e.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES)

Řešení místního systému ÚSES vychází z ~~plánu ÚSES ORP České Budějovice, který zpracoval Ing. Wimmer.~~ Plánu místního ÚSES pro ORP České Budějovice, který zpracoval Aleš Friedrich. Dále jsou respektovány Zásady územního rozvoje v platném znění.

Vymezení ploch ÚSES je součástí řešení územního plánu a je graficky vyjádřeno v hlavním a koordinačním výkrese. Seznam skladebných prvků ÚSES, funkční typ a význam jsou popsány v následujících tabulkách.

Biokoridory:

Označení prvku	Název prvku	Výměra (ha)
LBK.364b	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

Interakční prvky:

Označení prvku	Název prvku	Výměra (ha)
IP 0622	Pod břehem	1,89
IP 0623	U překážky	0,95
IP 0624	Na pískách	0,90
IP 0625	U překážky	0,69

Pro skladebné prvky ÚSES je navrženo následující využití

Biokoridory

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: je možné umísťovat liniové stavby ve veřejném zájmu, které přednostně koridor kříží v nejkratším možném směru, za podmínky, že nenaruší funkci skladebných částí ÚSES.

Nepřípustné využití: umísťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném a podmíněně přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace, umísťování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES

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).

Interakční prvky

Hlavní využití: trvalé travní porosty – mokřadní lada, remízy, doprovodná zeleň

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

Podmíněně přípustné využití: je možné umísťovat stavby dopravní a technické infrastruktury ve veřejném zájmu, např. ČOV

Nepřípustné činnosti: umísťování jakýchkoliv staveb, které jsou specifikovány v přípustném využití ploch překryvných s plochou skladebných částí ÚSES. Dále se zde nepovoluje pobytová rekreace, umísťování staveb, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES

1.e.3. 1.e.3 Prostupnost krajiny

Řešením územního plánu nebude narušena prostupnost krajiny, protože zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území a v jeho prolukách. Navrženo je zachování stávající sítě polních a lesních cest. Průchodnost vymezených tras nesmí být omezována či přerušována, např. oplocováním (scelováním) pastvin.

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

V řešeném území se nachází aktivní záplavová zóna Bezdrevského potoka. Tato je však situována v jihozápadní části území a nezasahuje do zastavěného území obce, ani v ní nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

V území je vymezena aktivní zóna záplavového území, území zvláštní povodně pod vodním dílem a záplavové území s periodicitou 100 let.

V řešeném území není vymezeno území ohrožené sesuvy a nejsou zde navrhována protierozní opatření.

1.e.5. 1.e.5 Rekreace

Rekreační potenciál území vyplývá především z blízkosti Mydlovarského rybníka, který představuje vyhledávaný rekreační cíl. Severně od rybníka jsou umístěny plochy rekreace, které se z většiny nacházejí na území sousední obce Zliv. Je navrženo rozšíření těchto ploch i na území obce Mydlovary, a to formou individuální rekreace na plochách lesních s minimálním zásahem do původního charakteru území.

Po skončení rekultivace odkališť se předpokládá zvýšení rekreačního potenciálu v celé obci, která disponuje dostatečným množstvím ploch sportovních. Ubytovací zařízení jsou umožněna v rámci ploch smíšených obytných.

1.e.6. 1.e.6 Dobývání nerostů

Na území obce se nachází rozsáhlé ložisko lignitu. Severně od historického centra obce se nachází bývalý povrchový důl Svatopluk, kde byl lignit od počátku 20. století těžen. Po skončení těžby byl důl využit jako odkaliště chemické zpracovny uranových rud MAPE, na kterém v současnosti probíhají rekultivační práce.

V severní části řešeného území se nachází nebilancované ložisko jílu. Zahájení těžařských prací se vzhledem k probíhajícím asanacím na této ploše nepředpokládá.

1.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 umístění 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**

Řešené území je rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou barevně rozlišeny a označeny kódem vyjadřujícím zkratku názvu funkce, v případě ploch navržených i pořadové číslo plochy.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští technická a dopravní infrastruktura, včetně úprav, za podmínky nenarušení krajinného rázu a hlavního využití příslušné plochy.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští využití pro prvky ÚSES; v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím, Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES – viz kapitola 1.e.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné plochy.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu ÚPD možné jejich rozšíření, směrová či výšková úprava, a to v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení normových parametrů, avšak za předpokladu, že nebude negativně ovlivněno stávající zastavěné území.

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od okraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7 m od lesa.

Celé území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.

Požadavky na ochranu nezastavěných území:

Nezastavěným územím se rozumí území, které nelze zastavět vůbec nebo pouze výjimečně za zvláštních podmínek stanovených obecně závaznými předpisy nebo touto územně plánovací dokumentací, vyjma ploch nemístního významu.

Plochy s rozdílným způsobem využití a jejich označení

Smíšené obytné všeobecné (SU)

Zeleň jiná – zeď soukromá (ZX)

Rekreace všeobecná (RU)

Občanské vybavení všeobecné (OU)
Občanského vybavení - sport (OS)
Výroba všeobecná (VU)
Dopravní infrastruktury - drážní doprava (DD)
Dopravní infrastruktury - silniční doprava – silnice III. třídy (DS)
Dopravní infrastruktury – doprava jiná – místní a účelová komunikace (DX)
Technická infrastruktura všeobecná (TU)
Veřejných prostranství všeobecná (VU)
Smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná (ZK)
Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)
Zemědělské všeobecné - zemědělský půdní fond (AU)
Lesní všeobecné (LU)
Zeleň všeobecná – zeleň veřejná (ZU.V)

1.f.1.1 Smíšené obytné všeobecné (SU)

Hlavní využití:

Zastavitelné plochy pro bydlení, v možné kombinaci s vybaveností a podnikáním. Obvykle se jedná o bydlení ve stávajících rodinných usedlostech a navrhovaných rodinných domech, se zařízeními, činnostmi a ději obytnými a hospodářskými ve formě chovatelských činností místního významu (např. chovy hospodářských zvířat) a pěstitelské činnosti (např. extenzivně obhospodařovaný ZPF, pěstitelské plochy okrasných a ovocných dřevin, květin, biopotravin ap.).

Přípustné využití:

Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti (zejména ubytovací, stravovací, komerční, sportovní a rekreační), nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou.

Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

Dále jsou přípustné činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb (např. řemeslných dílen, zpracování dřevní hmoty a zemědělských, či pěstitelských produktů) nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území, včetně garáží a odstavných stání pro zemědělskou a jinou techniku sloužící pro hlavní a přípustné využití území.

Přípustné je i rekreační bydlení. Přípustná je rovněž údržba a vytváření nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je využití občanské vybavenosti (zejména ubytovací, stravovací, sportovní a rekreační) nadmístního významu za podmínky, že nebude rušit obytnou funkci nad míru přípustnou a to i v monofunkčních objektech za podmínky, že to bude odůvodněno veřejným zájmem. Podmíněně přípustné je i občanské vybavení sloužící turistickému ruchu (turistická centra, půjčovny sportovních potřeb, obchodní jednotky apod.) zdravotnictví a sociální péči (ordinace lékařů, domov pro seniory) a to i v monofunkčních objektech za podmínky, že to bude odůvodněno veřejným zájmem.

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), velkokapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, jejichž ochranné pásmo zasahuje na okolní pozemky pro bydlení, nákupní zařízení, velkokapacitní parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s konstrukční výškou max. 3,6 m) a podkrovím bez podsklepení nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví a s podsklepením. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost nově vymezených pozemků maximálně 35%, pro pozemky navazující na nezastavěné území 25%.

Minimální velikost stavební parcely je 700 m².

Střechy rovinné sklonité, tvarové řešení bude odpovídat charakteru původní zástavby zemědělských usedlostí, doporučuje se sklon 30 - 45°.

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

Hlavní využití:

Plochy neveřejné zeleně soukromé, včetně zahrad uvnitř zastavěného území sídel. Tyto plochy jsou součástí urbanistické koncepce sídelní zeleně a jako takové musí být respektovány a chráněny.

Přípustné využití:

Přípustná je možnost výstavby drobných objektů – altány, pergoly sklady zahradního nářadí, bazény apod. do zastavěné plochy 25m², při zachování majority ploch zeleně.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro drobné objekty max. 1 NP bez podkroví, konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,0 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 10%.

I.f.3. 1.f.3 Rekreace všeobecná (RU)

Hlavní využití:

Plochy pro rodinnou rekreaci a s ní související zařízení v nízkopodlažních rekreačních domcích.

Přípustné využití:

Přípustná je výstavba drobných nízkopodlažních rekreačních objektů se zastavěnou plochou objektů max. 80m².

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je umístování tábořišť, sportovišť, hřišť, dětských hřišť a dalších jednoduchých staveb souvisejících s využitím ploch pro sport, pokud to bude ve veřejném zájmu.

Nepřípustné využití:

Jsou ostatní způsoby využití neuvedené jako přípustné, zejména: trvalé bydlení nebo hromadná komerční rekreace.

Nepřípustné je oplocování pozemků.

Nepřípustná je výsadba zeleně narušující svým charakterem původní ráz ploch přírodního charakteru, chovatelské a pěstitelské činnosti mimo plochu vlastní stavby.

Nepřípustná je výstavba doplňkových samostatných objektů.

Nepřípustné jsou jakékoliv činnosti a děje narušující charakter ploch přírodního charakteru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Podlažnost přípustná maximálně 1NP s možností podkroví. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,2 m.

Pro tyto plochy je stanovena maximální plocha jednoho rekreačního domu 80m². Zastavitelnost je stanovena na 15%.

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

Hlavní využití:

Plochy staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, ve formě návštěvnických center, školských a školících zařízení, muzejních expozic a ploch, knihoven, obecních úřadů, církevních staveb a hřbitovů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

Přípustné využití:

Přípustná jsou zařízení sloužící turistice, ubytovací zařízení, penziony a hotely, sportovní areály, restaurace a stravovací zařízení, hostince apod.

Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných hlavním a přípustným využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro

obsahu území.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je zřizování technického zázemí pro obecní úřad a podobné zařízení v zájmu obce.

Nepřípustné využití:

Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně jakýchkoliv činností, dějů a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy. Nepřípustné jsou výrobní a skladovací objekty, průmyslové a zemědělské stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustná maximálně 2 NP, s konstrukční výškou max. 3,6 m s využitím podsklepení a podkroví či ustupujícího podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 40%.

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

Hlavní využití :

Území a plochy určené zejména k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a zařízení pro trávení volného času. Hlavní náplní je zřizovat a provozovat například sportoviště a hřiště, dětská hřiště, koupaliště, bazény, další jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, veřejná a pobytová zeleň.

Přípustné využití :

Zejména drobná stravovací a komerční zařízení související s přípustným využitím území, možnost využívat území pro kulturně společenské akce a organizované akce spolků a sdružení.

Nepřípustné využití:

Jsou ostatní způsoby využití neuvedené jako přípustné, zejména: trvalé bydlení, stavby pro individuální rekreaci, způsob využití výroby a skladování, další způsoby využití které by svým charakterem a provozem nadměrně a dlouhodobě obtěžovaly okolní funkci nad míru přípustnou.

Podmínky prostorového uspořádání :

Podlažnost přípustná maximálně 1NP bez možností podkroví a podsklepení. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 5% nadzemními objekty.

I.f.6. 1.f.6 Výroba všeobecná (VU)

Hlavní využití :

Plochy a uzavřené areály pro zařízení, činnosti a děje zejména zemědělského a lehkého výrobního a průmyslového charakteru, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby a služby technického charakteru, například: sklady, manipulační plochy, sběrné dvory, komunální provozovny, velkoobchod. Přípustná jsou parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, dopravní infrastruktura a dopravní zařízení a služby.

Přípustné využití :

Administrativní provozy, velkoobchodní nákupní zařízení. Dále jsou přípustné i stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení) a solární elektrárny.

Podmíněně přípustné využití:

Služební bydlení v rozsahu max. 2 bytových jednotek je přípustné za podmínky souladu s hlavním využitím příslušné plochy a legislativními požadavky (hygienické apod.).

Nepřípustné využití :

Obytná funkce, ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněné, funkce a zařízení, provozy těžkého a chemického průmyslu, vícesměnné a nepřetržité provozy, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové stanice, obalovny asfaltových směsí apod.)

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 60%.

~~I.f.7.~~ 1.f.7 Dopravní infrastruktura - drážní doprava (DD)Hlavní využití:

Plochy a koridory drážních staveb, které zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučují začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití. Dále plochy, na kterých jsou umístěny stavby a zařízení nezbytně nutné pro provoz a obsluhu železniční dopravy.

Nepřípustné využití:

Využití omezující funkce dopravní infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání :

Stavby dopravní infrastruktury budou svými parametry odpovídat příslušným normovým požadavkům, s přihlédnutím k místním podmínkám.

V rámci oprav a úprav stávajících železnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, směrová či výšková úprava, a to v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení normových parametrů, avšak za předpokladu, že nebude negativně ovlivněn krajinný ráz.

~~I.f.8.~~ 1.f.8 Dopravní infrastruktura – silniční doprava**– silniční doprava – silnice III. třídy (DS)****– doprava jiná – místní a účelová komunikace (DX)**Hlavní využití:

Plochy a koridory dopravních staveb a zařízení, které zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučují začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále plochy a koridory dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti

- a) plochy pro silniční doprava - silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, včetně pozemků s umístěnými součástmi komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné sídelní zeleně
- b) cyklostezky,
- c) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavná stání, garáže, parkovací plochy, obratiště,

Přípustné využití:

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání. Dále jsou přípustné stavby a zařízení technické infrastruktury a umístění sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

Využití omezující funkce dopravní infrastruktury, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání.

Nepřípustné je umístování mobilních domů a marigotek.

Podmínky prostorového uspořádání :

Stavby dopravní infrastruktury budou svými parametry odpovídat příslušným normovým požadavkům, s přihlédnutím k místním podmínkám.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, směrová či výšková úprava, a to v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení normových parametrů, avšak za předpokladu, že nebude negativně ovlivněno stávající zastavěné území a krajinný ráz.

I.f.9: 1.f.9 Technická infrastruktura všeobecná (TU)**Hlavní využití:**

Plochy a koridory vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody

Přípustné využití:

Plochy pro technické služby a jejich zázemí, energetická zařízení, technologie čerpání vod, technické a provozní zázemí a zařízení infrastruktury cestovního ruchu. Přípustné jsou plochy dopravní infrastruktury nezbytné k obsluze území, plochy pro sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, hospodářské objekty, hospodářské plochy obce apod.

Nepřípustné funkce:

Nepřípustná je obytné využití a využití, které by bylo činnostmi a zařízením technické vybavenosti rušeno nad míru přípustnou.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 1 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,5 m. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 60%.

Plocha **Z.23 (TU)** je vymezena pro výstavbu čistírny odpadních vod, včetně souvisejícího zázemí a nutné infrastruktury.

I.f.10: 1.f.10 Veřejná prostranství všeobecná (VU)**Hlavní využití:**

Plochami veřejných prostranství jsou zejména náměstí, návesní prostory, ulice, chodníky, sídelní zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, či pořádání kulturních a společenských akcí. V těchto plochách jsou zvýšené požadavky na prostorové a funkční řešení parteru.

Přípustné využití:

Součástí těchto ploch jsou rovněž stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury, sportovně rekreační zařízení a malé vodní plochy či vodní prvky.

Přípustné jsou rovněž související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury, turistické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství. Přípustné je umísťování odstavných parkovacích stání pro potřeby dané plochy.

Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné.

Nepřípustné je zejména umísťování mobilních domů a maringotek, oplocování pozemků a umísťování hromadných parkovišť.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

I.f.11: 1.f.11 Smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná (ZK)**Hlavní využití:**

Plochy určené pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Využití těchto území je řízeno především přírodními procesy a zajištěním podpory těchto procesů a jejich ochrany. Pro území krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin.

Plochy krajinné zeleně zahrnují rovněž navrhovanou izolační zeleň na rozhraní ploch pro bydlení a navazujících ploch výrobních.

Přípustné využití:

Přípustná je realizace a provozování cyklistických a pěších stezek, odpočívek s mobiliářem a rozhleden.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je do tohoto území umisťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně, za podmínky dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně.

Plochy **P.1** a **P.2** jsou plochy přestavby určené pro asanace a jejich plné využití a zpřístupnění bude umožněno po dokončení sanací. Na plochách jsou umožněny veškeré činnosti a stavby spojené s jejich rekultivací, které budou po dokončení rekultivace odstraněny, aby mohly plochy plnit funkci hlavního využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné.

Nepřípustné je využití na úkor zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Nepřípustné je umisťování mobilních domů a marigotek. Nepřípustné je dále odstavování mobilních obytných zařízení (například, karavanů, obytných přívěsů apod.) vyjma k tomu určených parkovišť a odstavných ploch

Nepřípustné je oplocování pozemků.

Nepřípustné je umisťování zemědělských staveb vyjma včelínů, otevřených přístřešků pro ustájení dobytka a objektů pro myslivost.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

1.f.12. 1.f.12 Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)Hlavní využití :

Území vodních ploch a toků a s nimi souvisejících objektů a zařízení jako například: hráze a jejich tělesa, koryta a opevněná koryta vodních toků, bezpečnostní přelivy, jezy, vypouštěcí a jímací objekty apod. Zásahy do vodních ploch vodních toků a s nimi bezprostředně souvisejících území a objektů budou sledovat především:

- stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní plochy, obnovou a zkvalitněním břehových porostů
- přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí
- protipovodňová opatření
- v zaplavovaném území podél vodních toků situovat trvalé travní porosty s vyloučením orné půdy

Přípustné využití:

V rámci svobodného využití vod je možné například využití pro sportovní rybolov, koupání, včetně drobných staveb a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím území.

Nepřípustné využití:

Jakákoliv zařízení, stavby, objekty a způsoby využití, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné. Jakákoliv zařízení, objekty, stavby a způsoby využití zhoršující odtokové poměry v území a ohrožující kvalitu vody v území. Ve stanoveném záplavovém území, či výtopě je nepřípustné provádět jakákoliv stavby, terénní úpravy nebo i výsadbu zeleně zhoršující odtokové poměry v tomto území.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

1.f.13. 1.f.13 Zemědělské všeobecné - zemědělský půdní fond (AU)Hlavní využití :

Území určená zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením na ZPF souvisí. Jedná se o půdu ornou, pastviny, louky zahrady a sady. Přípustné je rovněž provádět na těchto územích změnu kultury na travní porosty (včetně zatravněných přístupových komunikačních pásů).

Přípustné využití :

Přípustná je realizace a provozování cyklistických a pěších stezek, odpočívák s mobiliářem a rozhleden. Přípustná je rovněž výsadba alejí doprovodné zeleně podél přílehlých komunikací a cykloturistických či pěších tras.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je měnit funkci na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, narušovat organizaci a strukturu ZPF, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

Nepřípustné je umísťování zemědělských staveb vyjma včelínů, otevřených přístřešků pro ustájení dobytka a objektů pro myslivost.

Nepřípustné je oplocení pozemků vyjma dřevěných ohrad a elektrických ohradníků.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

1.f.14. 1.f.14 Lesní všeobecné (LU)Hlavní využití:

Plochy jsou určeny zejména k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů (zákon o lesích). Využívání území je možné pouze v souladu s těmito předpisy.

Přípustné využití:

Přípustná je realizace a provozování cyklistických a pěších stezek, odpočívek s mobiliářem a rozhleden. Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace určené pro obsluhu tohoto území. Přípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního dosahu.

Přípustné je měnit druh těchto pozemků na jiné druhy.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je v ochranném pásmu lesa situovat zastavitelné plochy, za předpokladu, že stavby musí být ve vzdálenosti výšky lesního porostu od okraje lesa a že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50 – ti metrového ochranného pásma PUPFL, bude požádáno o výjimku.

Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je zřizovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná.

Nepřípustné je umísťování zemědělských staveb vyjma včelínů a objektů pro myslivost.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

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**Vysvětlení pojmů:**

Zastavitelnost: Udává se v procentech plochy příslušného stavebního pozemku jako poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty včetně sportovních ploch s umělým povrchem, zpevněných ploch, parkovišť a komunikací s umělým povrchem k celkové výměře příslušného stavebního pozemku. Do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy, vegetační dlažby.

Podlažnost: Udává výškovou hladinu počtem plných nadzemních podlaží (NP), přičemž konstrukční výška plného nadzemního podlaží se stanovuje na maximálně 3,5 m, není-li v rámci podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Budou-li v rámci příslušné lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno, je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží; V případě technických a technologických objektů je přípustné výškovou hladinu překročit.

Původní terén: Stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

Nadzemní podlaží (NP) má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podzemní podlaží (PP) Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 1,0 m nad úrovní stávajícího terénu.

Podkrovní: Přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení, s nadezdívkou max 0,8 m nad úroveň stropu nadzemního podlaží.

Ustupující podlaží: maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního (plného).

Střechy: V celém řešeném území budou umísťovány stavby s rovinnými střechami, obloukové střechy nejsou přípustné.

Na nových hlavních objektech budou šikmé rovinné střechy s doporučeným sklonem 35°-43°, střechy s jiným sklonem a ploché střechy jsou přípustné pouze jako doplňkové a na vedlejších objektech.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území

Nezastavěné území: Nezastavěným územím se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelných ploch. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. V nezastavěném území se připouští dopravní a technická infrastruktura místního významu za podmínky nenarušení krajinného rázu a hlavního využití příslušné plochy.

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

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání: Stanovují možnou plošnou a prostorovou míru zastavění pozemků a charakter zástavby.

~~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~~

~~1.g.1. 1.g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb~~

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

V návrhu ÚP Mydlovary jsou navrženy plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace a jimi dotčené pozemky v grafické části žlutě, modře a zeleně podbarveny a opatřeny popiskami.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění:

- VD.1 (Z.15) - navržená místní komunikace severně od centra obce Mydlovary
- VD.2a,b (Z.16) - navržený soubor místních komunikací jižně od centra obce Mydlovary
- VD.3 (Z.17) - navržený soubor místních komunikací jižně od centra obce Mydlovary
- VD.4 (Z.18) - navržená místní komunikace východně od centra obce Mydlovary
- VD.5 (Z.20) - navržená účelová komunikace v jihozápadní části obce Mydlovar
- VD.6 - navržený železniční koridor pro modernizaci stávající železniční tratě, šířka koridoru 60m (železnice Plzeň – Č. Budějovice, úsek D14/5 Zliv – Číčenice)

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti technické infrastruktury:

- VT.1a (Z.23) - navržená čistička odpadních vod v jižní části obce Mydlovary, včetně nutné infrastruktury

~~1.g.2. 1.g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit~~

V návrhu ÚP se nevymezují.

~~1.g.3. 1.g.3 Navržené plochy pro provedení asanačních úprav~~

Plochy určené pro asanace jsou vymezeny na okraji řešeného území v místech bývalých odkališť chemické zpracovny uranových rud MAPE a odkaliště Triangl bývalé elektrárny, kde v současnosti probíhá rekultivace.

Asanační plochy s možností vyvlastnění

- VA.1 (P.1) - navržená plocha pro asanaci v severní části obce Mydlovary
- VA.2 (P.2) - navržená plocha pro asanaci v západní části obce Mydlovary
- VA.3 (P.3) - navržená plocha pro asanaci ve východní části obce Mydlovary

~~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**

Kompenzační opatření nejsou v návrhu ÚP Mydlovary stanovena.

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 podmíněně vypracováním územní studie či další vymezení.

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

~~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