

ÚZEMNÍ PLÁN

NEDABYLE

ORP České Budějovice
Jihočeský kraj

Návrh upravený pro veřejné řízení

Textová část

Objednatel: Obec Nedabyle

zastoupená starostou Janem Vávrou
Nedabyle 4, 370 06 České Budějovice
IČ 00245224

Pořizovatel: Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice

oprávněná osoba Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru
České Budějovice

Zpracovatel: Ing.arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO

autor. architekt ČKA 00121
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice
č. zakázky: 05-12
březen 2017

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Tento územní plán vydává:

Zastupitelstvo obce Nedabyle

Datum nabytí účinnosti:

Úřední osoba pořizovatele:

Pořizovatel: Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru

Podpis:

Úřední razítko:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah návrhu územního plánu

1. vymezení zastavěného území ...str.4
2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ...str.4
3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ...str.5
4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění ...str.7
5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně ...str.11
6. 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ...str.13
7. 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 ...str.22
8. 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 odst. 1 katastrálního zákona ...str.23
9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ...str.23
10. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření ...str.23
11. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ...str.23
12. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...str.24.

Obsah odůvodnění územního plánu

1. postup při pořízení územního plánu ...str.25
2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...str.25
3. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování ...str.28
4. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů ...str.30

5. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	...str.30
6. vyhodnocení splnění požadavků zadání	...str.32
7. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	...str.35
8. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	...str.38
9. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona	...str.39
10. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	...str.39
11. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	... str.39
12. výčet záležitostí nadmístního významu , které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	...str.40
13. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	...str.40
14. návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	...str.48
15. vyhodnocení uplatněných připomínek	...str.48
16. úprava dokumentace po veřejném projednání	...str.53
17. údaje o počtu listů odůvodnění návrhu ÚP a počtu listů grafické části	...str.53.

A. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Nedabyle je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni 31.12. 2013. Hranice zastavěného území byla aktualizována dle stavu k 30.6. 2016.

Zastavěné území se skládá z několika samostatných částí:

- sídlo Nedabyle
- obytná zástavba navazující na sídlo Heřmaň
- jednotlivé objekty v krajině (čistírna odpadních vod, chaty, strážní domky, výrobní areál apod.).

2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:

Sídlo Nedabyle se bude rozvíjet jako samostatný, souvisle urbanizovaný celek, ležící severně od železniční trati. Jižně od trati je navržena zastavitelná plocha pro výrobu a skladování. Ostatní části jsou územně stabilizované.

Nedabyle jsou **tradičním sídlem vesnického osídlení**, dochovalo se zde několik staveb vesnické architektury **zemědělských usedlostí**, typických pro tento region, které spoluvytvářejí charakter sídla, tradiční charakter prostoru návsi. U přestaveb a přístaveb těchto hodnotných objektů je nutno dodržet **principy skladby** původních stavení a charakter jejich **zastřešení**.

S ohledem na polohu sídla na pohledově exponovaném jižním svahu se připouští pouze stavby **v měřítku vesnické zástavby**.

Celé území obce je územím s možnými **archeologickými nálezy**, a proto je nutno při větších stavbách a úpravách terénu vyžádat archeologický dohled nebo strpět záchranný archeologický výzkum.

2b) Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany

Krajina okolo Nedabyle je antropogenní, s velkým podílem zemědělské orné půdy. Hodnotnou, významnou osou této krajiny je **údolí Bahna** s doprovodnými porosty. Poměrně zachovalé přírodní podmínky okolní krajiny přispívají k zdravému životnímu prostředí, specifickému krajinnému rázu a zájmu o bydlení i krátkodobou rekreaci, a měly by být proto maximálně zachovány.

Silnice a místní vodoteče jsou doprovázeny **alejemi stromů**. Zastavěné území je poměrně bohatě dotováno listnatými stromy jednak v **ovocných zahradách a v sadech**, jednak jako solitéry.

3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání

Urbanistická koncepce návrhu vychází z dochovaných přírodních i kulturních hodnot. Zároveň nová výstavba navazuje na stávající plochy výstavby rodinných domů i hospodářských areálů. Staré, nevyužité objekty bude nutno opravit a vhodně využít či přestavět.

Rozvojovými plochami jsou především přestavbové plochy - proluky a nedostatečně využitá místa uvnitř zastavěného území, včetně využití stávajících komunikací a infrastruktury. V úvahu přicházejí především plochy zahrad a zahrádek. U návrhu nové zástavby jsou maximálně respektovány vlastnické pozemkové hranice. Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů.

Sídlo Nedabyle se bude rozvíjet jako ucelený, kompaktní sídelní celek. Výrazným jižním limitem je železniční trať. Ostatní lokality jsou plošně stabilizovány.

Vhodné využití zastavěného území je podmíněno také dostatečným komunikačním propojením sítí cest a také okruhy rozvodů inženýrských sítí, které budou budovány postupně v ucelených etapách.

3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Přehled rozvojových, zastavitelných ploch a ploch přestavby je uveden v příložené tabulce.

Číslo plochy	Navržený způsob využití plochy	Podmínka pořízení ÚS	Způsob vymezení	Plochy přestavby	Nově zábor ZPF
1	bydlení	US1	ÚPO		
2	veř.prostranství-zeleň	US1	ÚPO		
3	obč.vybavení-sport	US1	ÚPO		
4	bydlení	US2	ÚPO		
5	veř.prostranství-zeleň	US2	ÚPO		
6	smíšená obytná	US2	ÚPO		
7	bydlení	US3	ÚPO		
8	bydlení		ÚPO		
9	dopr.infrastruktura		ÚPO		
10	smíšená obytná		převod z rezervy v ÚPO		
11	smíšená obytná		ÚPO		
12	veř.prostranství-zeleň	US4	ÚPO		
13	bydlení	US4	převod z rezervy v ÚPO		
14	místní komunikace	US4	ÚPO		
15	bydlení		ÚPO		
16	technická infrastruktura		oddělení od plochy bydlení v ÚPO		
17	výroba a skladování		ÚPO		
18	smíšená obytná		změna ÚPO		
19	koridor dop.infrastruktury		ZÚR		Ano
20	koridor dop.infrastruktury		ZÚR		Ano
21	pl.přírodní-krajinná zeleň		ÚPO		
22	pl.přírodní-krajinná zeleň		součást volné krajiny		Ano
23	pl.přírodní-krajinná zeleň		součást volné krajiny		Ano
24	pl.přírodní-krajinná zeleň		součást volné krajiny		Ano
25	pl.přírodní-krajinná zeleň		součást volné krajiny		Ano
26	vodní plocha		součást volné krajiny		Ano

Vysvětlivky: Podmínka pořízení ÚS = podmínkou pro využití území je zpracování územní studie, ÚPO = návrh převzatý z původního územního plánu obce, který se stane po nabytí účinnosti tohoto ÚP neplatným, ZÚR = záměr převzatý z aktualizovaných ZÚR, PP = plochy přestavby
Nově zábor ZPF = zábor nově navržený tímto ÚP.

Plochy přestavby nejsou územním plánem vymezeny.

Zástavba v ploše č. 13 je navržena s podmínkou vypracování studie č. 4 a vyřešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu – bude řešena a realizována až po vybudování dopravní a technické infrastruktury.

System **sídelní zeleně** je opřen především o soukromou zeleň zahrad a ovocných sadů, doplněnou návrhem veřejné zeleně (parková zeleň, doprovodná zeleň). Výraznými urbanistickými činiteli, které dotvářejí podobu sídla, jsou aleje podél silnic, vzrostlá a lesní zeleň a vodní plochy (toky, nádrže). Břehové porosty těchto toků by neměly být oplocovány ani káceny.

4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4a) koncepce dopravní infrastruktury

Železniční trať směr Borovany je územně stabilizovaná. Nově je navržena zastávka Nedabyle. Novou zástavbou bude respektováno ochranné a hlukové pásmo železnice (60 m) – stavby v tomto pásmu budou ochráněny proti hluku.

Dle ZÚR jsou navrženy dva koridory - pro umístění **silnice II/156** (severní obchvat-D42/1) a pro propojovací silnici (jako pokračování jižní tangenty Č.Budějovice – D26/2 dálniční přivaděč, návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště Č.Budějovice na silnici II/156). Koridor silnice II/156 je dle místních podmínek zpřesněn, navázán na hranicích obce a je upraven tvar lokálních prvků ÚSES s ohledem na tento koridor, přičemž je nutná vzájemná koordinace využití těchto ploch. Koridor jižní tangenty je vymezen v šíři 200m dle ZÚR, s potřebou koordinace s plochou interakčního prvku a plochami ÚSES.

Stávající silnice II.třídy bude převedena do sítě **silnic III. třídy**. Silniční síť doplňuje na severním okraji řešeného území silnice III/1562 Doubravice, na jižním okraji řešeného území silnice III.třídy č.15523 Vidov – Strážov. Tyto silnice se návrhem nemění.

Nové zastavitelné plochy budou dopravně napojeny na systém komunikací v obci při zohlednění dopravní dostupnosti občanské vybavenosti v obci (zejména mateřské a základní školy apod.). Pro obslužné komunikace je nutno dodržet příslušné normy, zejména minimální šířku. Budou doplněny alespoň jednostranným chodníkem.

Doprava v klidu - garáže a parkoviště budou u všech objektů, které to vyžadují svým provozem.

Krajina okolo Nedabyle představuje ideální terény pro turistiku a cykloturistiku. Propojením těchto tras se získají atraktivní turistické a cyklistické okruhy.

Letecká doprava se řešeného území nedotýká, nadměrný hluk z letiště Planá do obytného území nezasahuje. Zasahuje sem ale ochranné pásmo RR vysílače – vzdušné vedení.

4b) koncepce technické infrastruktury navazuje na stávající hlavní řady a rozvody.

Zásobování elektrickou energií:

V návrhu jsou 2 **nové trafostanice** na odbočkách vedení VN, které budou zásobovat nové lokality: obytná zóna severozápad a obytná zóna jihovýchod.

Ochranná pásma vedení a trafostanic daná platnými zákony a předpisy je nutno respektovat (vedení 22 kV).

Zásobování plynem a teplem:

Po území obce vede VTL plynovod, který končí u RS Nedabyle. V obci je realizována plošná plynofikace, předpokládá se postupný přechod k vytápění na zemní plyn a napojení rozvojových lokalit na středotlaké rozvody.

Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení jsou dána zákonem a je nutné je respektovat.

Pro ohřev TUV je možno využít sluneční kolektory, a to zejména v přechodném období (podzim, jaro) a v létě. Pro vytápění lze výhodně použít i tepelná čerpadla nebo biomasu.

Vodovody a vodní zdroje:

Nedabyle má vybudovaný veřejný vodovod, napojený na vodárenskou soustavu Římov z výtlačného řádu ČS Plav. Stávající síť nevykazuje vážné provozní problémy, mimo nutných rekonstrukcí již starých úseků.

Na území obce je několik starých vodních zdrojů s ochranným pásmem. V ochranných pásmech je nepřípustná každá činnost resp. způsob hospodaření, jejímž důsledkem by mohlo dojít k ohrožení jakosti nebo zdravotní nezávadnosti daného vodního zdroje.

Kanalizace a ČOV:

Stav: V sídle Nedabyle je vybudována jednotná stoková síť včetně odlehčovacích objektů. Odpadní vody jsou odváděny na centrální kořenovou čistírnu odpadních vod, která se nachází na jihozápadním okraji sídla. Vzhledem ke konfiguraci terénu je možné celé zastavěné území odkanalizovat gravitačně.

Návrh:

Nově navržené plochy pro bydlení musí být napojeny na kanalizaci zakončenou ČOV.

Část nové zástavby, zejména lokality č. 2, 6 a 7, nemůže být odkanalizována gravitačně. Z tohoto důvodu bude kanalizace důsledně oddílná, na splaškové kanalizaci budou vybudovány čerpací stanice, které přečerpají odpadní vody do stávajících kanalizačních sběračů.

Stávající technologie čištění odpadních vod a kapacitní parametry ČOV Nedabyle jsou vyhovující. Pro výhledový rozvoj se však předpokládá výstavba nové kanalizace, prodloužení stávajících řadů a intenzifikace obecní ČOV, případně stavba nové (druhé) ČOV v ploše označené č.5. Plocha č.31b je vymezena za účelem umístění přečerpávací stanice kanalizace pro obec Heřmaň.

Srážkové vody musí být likvidovány v souladu s ust. § 5 vodního zákona – přednostně budou zasakovány nebo zadržovány na vlastním pozemku před jejich vypouštěním.

Odpady:

Sběr a odvoz komunálních odpadů je v kompetenci obecního úřadu. Odpady jsou odváženy na skládku. Sběrný dvůr je zřízen v prostorách u obecního úřadu. Je zaváděn systém separovaného sběru.

Civilní ochrana:

Objekty pro civilní ochranu nejsou navrženy. Ochranu v mimořádných situacích bude řídit vedení obce podle havarijního a povodňového plánu.

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Obec Nedabyle není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností".

b) Zóny havarijního plánování

Zóny havarijního plánování v obci nejsou.

Z dalších mimořádných událostí vedených v havarijním plánu Jihočeského kraje lze na teritoriu obce předpokládat:

- sněhové kalamity (v dopravě)
- pád stromů při vichřicích
- záplavy při silnějších a déletrvajících deštích (lokální)
- havárie na silnici a na železnici.

c) Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé úkryty v obci nejsou.

Improvizované úkryty (IU) jsou podzemní nebo i nadzemní prostory ve stavbách, určené k úkrytu obyvatelstva. Je vhodné, aby obvodové zdivo IU mělo co nejmenší počet oken a dveří s minimálním množstvím prací nutných pro úpravu. V rámci úprav je zabezpečován zejména přívod vzduchu, utěsnění, zesílení únosnosti stropních konstrukcí podpěrami, zvětšení zapuštění úkrytů násypy a provedení opatření k nouzovému opuštění úkrytu.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

S ubytováním evakuovaných obyvatel z ostatních míst Jihočeského kraje není v obci Nedabyle počítáno. Pro místní evakuaci využívat ubytovacích kapacit v obci či dočasné nouzové umístění do rodin.

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoc

Se zřízením skladu či úložištěm materiálu civilní ochrany není na území obce počítáno. Pro vybrané kategorie obyvatelstva bude skladován materiál centrálně ve skladu HZS JČ. kraje a v případě potřeby rozvezen a vydán. Péči obecního úřadu bude v případě potřeby zřízeno a personálně naplněno zařízení CO k výdeji prostředků ochrany obyvatel.

Se zřízením humanitární základy není v katastru obce počítáno. Materiální humanitární pomoc bude v případě potřeby poskytnuta s využitím přisunutého materiálu nebo poskytnutého místním obyvatelstvem nepostiženým mimořádnou událostí na základě výzev k poskytnutí věcné pomoci nebo z vlastní iniciativy formou nabídek.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Záchrannými pracemi se rozumí činnost k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení rizik vzniklých mimořádnou událostí ohrožující životy, zdraví, majetek nebo životní prostředí. Likvidačními a obnovovacími pracemi pak činnost k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí.

Záchranné a likvidační práce provádějí složky integrovaného záchranného systému. V řešeném území lze po úpravách využít stavby dotčené požadavky civilní ochrany:

- stavby pro dekontaminaci osob
- stavby pro dekontaminaci zvířat
- stavby pro dekontaminaci oděvů
- stavby pro dekontaminaci věcných prostředků a dekontaminační plochy.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

K ochraně osob před kontaminací nebezpečnými látkami, radioaktivním prachem, účinky pronikavé radiace látek skladovaných nebo přepravovaných na území katastru obce budou využívány přirozené ochranné vlastnosti staveb, budou prováděny úpravy proti pronikání kontaminantů do těchto staveb podle charakteru ohrožení, a to v rámci organizačních opatření (uzavření a utěsnění otvorů, utěsnění větracích a jiných průduchů a prostupů všech instalací, vypnutí ventilace, přemístění osob apod.).

Ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla bude prováděna především improvizovaným způsobem, s využitím prostředků všeobecně dostupných v domácnostech, na pracovištích apod. Budou k tomu využívány jednoduché pomůcky (prostředky improvizované ochrany), které si občané připraví svépomocí a které omezeným způsobem nahrazují improvizované prostředky individuální ochrany.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou řešit v souladu s krizovým plánem firmy zabezpečující zásobování pitnou vodou.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií řešit v souladu s krizovým plánem E.ON Č. Budějovice, zabezpečujícím zásobování elektrickou energií území řešené obce.

j) Zdroje hasební vody

V sídle jsou vybudovány místní zdroje vody k hašení – hydranty na vodovodní síti.

Případné havárie při provozu na silnici a železnici budou řešeny na plochách dopravních – zástavba se nachází v dostatečné vzdálenosti od tohoto koridoru.

Problematickými stavbami nebo situacemi z hlediska ochrany obyvatel a majetku mohou být:

- nedostatečná funkce odvodňovacích otevřených příkopů a potrubí – tyto příkopy musí bezpečně odvést jak stoleté deště, tak případnou vodu při poruše na vodovodním řadu, návrh odvodňovacího a ochranného systému bude podrobněji prověřován a v etapách realizován.

Je nutné také zabezpečit pravidelnou údržbu těchto protizáplavových opatření.

4c) koncepce občanského vybavení

Pro občanské vybavení nekomerční nejsou v návrhu vymezeny nové plochy.

4d) koncepce veřejných prostranství

Hlavním veřejným prostorem je prostor návsi, který je historicky vymezen. Na návsi jsou soustředěny objekty občanské vybavenosti.

Mimo to je vymezena celá řada menších ploch – ploch veřejné zeleně a parkovišť, a to u občanské vybavenosti, u ploch bydlení, výroby, u ploch sportu a rekreace. Tato zeleň může být doplněna odstavnými plochami, dětským hřištěm a odpočinkovými kouty.

5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5a) vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese.
Změny využití nezastavěných ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.
Podmínky pro využití jednotlivých ploch jsou popsány v kapitole 6.

5b) návrh ÚSES

Územní systém ekologické stability je navržen jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který má za úkol udržovat přírodní rovnováhu v území. Skládá se z biocenter, biokoridorů a interakčních prvků, vymezených v hlavním výkrese územního plánu.

Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor NBK 117 ÚSES, s vloženým regionálním biocentrem RBC 604 (Panský les) a lokálním biocentrem LBC 1306.

Dále jsou vymezeny lokální prvky ÚSES:

- lokální biokoridory LBC0207 a LBC 0203
- lokální biocentra LBC 0148 a LBC 0125.

Podmínky využití ploch biocenter ÚSES:

Přípustné využití: Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biocentra ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj. Umístění dopravní a technické infrastruktury je možné v těchto plochách v místech překryvu funkcí, za podmínky vzájemné koordinace těchto způsobů využití.

Nepřípustné využití: Umístování jakýchkoliv jiných staveb než přípustných.

Nepovoluje se zejména bydlení a pobytová rekreace, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

Podmínky pro využití ploch biokoridorů ÚSES:

Přípustné využití: Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce biokoridoru ÚSES, jakožto biotopu s minimálním antropickým vlivem na něj. Umístění dopravní infrastruktury je možné v těchto plochách v místech překryvu funkcí, za podmínky vzájemné koordinace těchto způsobů využití.

Podmínečně přípustné využití: Liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, které přednostně koridor kříží v nejkratším možném směru, i vodohospodářská zařízení, za podmínky, že dojde k vzájemné koordinaci tak, že toto využití podstatně nenaruší funkci skladebné částí ÚSES.

Nepřípustné využití: Umístování jakýchkoliv jiných staveb.

Nepovoluje se zejména bydlení, pobytová rekreace, oplocení a intenzivní hospodaření a nepřipustné jsou i veškeré další činnosti podstatně snižující ekologickou stabilitu skladebné části ÚSES.

Podmínky pro využití ploch interakčních prvků:

Přípustné využití: Současné využití, nebo využití, které systematicky povede ke zlepšování stavu a funkce interakčního prvku ÚSES, jakožto biotopu vyznačujícího se minimálním antropickým vlivem na něj.

Podmínečně přípustné využití: Propojení komunikací a liniové technické infrastruktury za podmínky koordinace obou způsobů využití tak, že nebude podstatně narušena funkce skladebné částí ÚSES.

Nepřípustné využití: Umístování jakýchkoliv jiných staveb.

5c) stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající i navrženou sítí účelových cest a návrhem pěších tras. Tyto cesty a trasy musí zůstat veřejně přístupné.

Podél vodotečí musí zůstat neoplocený zelený pás min. šířky 3m.

5d) vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi

Navrženy jsou další plochy krajinné - přírodní zeleně, což nahradí zrychlený odtok a úbytek vody v půdě způsobený novou výstavbou. Dále jsou doplněny kanalizační sběrače, které převedou vody bezpečně přes železnici a silnici. Sběrače budou doplněny dešťovými zdržemi či nádržemi (součást ploch zeleně).

Jako největší plocha akumulace vody v území je navržena vodní plocha č.26, která může mít i rekreační význam a bude sloužit k ochraně zástavby po toku (Vidov).

5e) vymezení ploch pro rekreaci

V Nedabyli je navržena lokalita pro sport – u železnice, plocha č.5. Na ni navazují plochy rekreační zeleně.

5f) vymezení ploch pro dobývání nerostů

V řešeném území se nenacházejí registrovaná ložiska nerostných surovin.

Plochy pro těžbu nejsou navrženy.

Do řešeného území částečně zasahuje poddolované území č.2017 Nedabyly 2.

6. 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)

6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Celé řešené území se dělí na tyto plochy s rozdílným způsobem využití, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území (podrobnější členění oproti vyhl.501/2006 Sb.):

- I. plochy bydlení
- II. plochy bydlení - zahrady
- III. plochy rekreace
- IV. plochy rekreace – sportovní
- V. plochy občanského vybavení
- VI. plochy veřejných prostranství - zeleň
- VII. plochy smíšené obytné
- VIII. plochy dopravní infrastruktury - ostatní
- IX. plochy dopravní infrastruktury – silnice
- IXa. koridory dopravní infrastruktury – silnice dle ZÚR
- X. plochy dopravní infrastruktury – železnice
- XI. plochy výroby a skladování
- XII. plochy technické infrastruktury
- XIII. plochy specifické – krajinné rekultivace
- XIV. plochy vodní a vodohospodářské
- XV. plochy zemědělské
- XVI. plochy lesní
- XVII. plochy přírodní – krajinná zeleň.

Plochy prvků ÚSES mohou obsahovat (podmínky viz kap.5b):

- interakční prvek
- lokální biocentrum ÚSES
- lokální biokoridor ÚSES
- regionální biocentrum ÚSES
- nadregionální biokoridor ÚSES.

Zastavitelnost pozemků – je dána maximálním procentem, které mohou zabírat ze stavebního pozemku (nebo souboru takových pozemků náležejících k jedné stavbě hlavní) nadzemní stavební objekty (většinou vymezené v zákresu katastrální mapy).

NP – nadzemní podlaží, tj. podlaží s úrovní celé podlahy nad okolním terénem.

OP – ochranné pásmo, pásmo okolo jevu nebo zařízení dané předpisy nebo vymezené územním rozhodnutím.

6b) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

I. plochy bydlení

hlavní využití: bydlení

přípustné:

- stavby a přístavby rodinných domů izolovaných, dvojdomů nebo řadových domů, s možným vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat
- ubytování do 10 osob, domy s max. 4 byty
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, garáže pro uživatele pozemku, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod.
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

podmíněně přípustné:

- umístění chráněné zástavby v území podél stávajících silnice II. třídy a železnice a nově navržených komunikací (tj. obchvat sídla Nedabyle a prodloužení tzv. Jižní tangenty) bude podmíněno zpracováním hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů v chráněných venkovních prostorech staveb.

nepřípustné:

- samostatné objekty pro individuální rekreaci
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení, neuvedené jako přípustné.

podmínky prostorového uspořádání:

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:

- nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty
- min. velikost nově oddělených parcel pro RD je 800 m²
- max. výška staveb 2 NP plus možnost podkroví
- v zahradách pouze zahradní boudy do 40 m² ZP s výškou do 6 m
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 30%.

V plochách zasahujících do OP železnice, do OP silnice II. třídy a do OP trafostanic nebudou umístěny objekty charakteru chráněného venkovního prostoru staveb a plochy chráněného venkovního prostoru, pokud nebudou současně zřízena opatření pro splnění hygienických limitů hluku.

II. plochy bydlení - zahrady

hlavní využití:

zahrady a zahradnictví

přípustné:

- účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (max. jedna na pozemku), garáž nebo přístřešek (max. jedna na pozemku),
- zeleň plošná, liniová, izolační, vodní plochy, skleníky, prodejny výpěstků apod., plochy související technické a dopravní infrastruktury,
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti,
- prvky územního systému ekologické stability

nepřípustné:

- záměry naplňující parametry nadmítnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny stavby pro pobytovou rekreaci, pro výrobu a skladování,
- provoz a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška staveb 1 NP a podkroví
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 5%.

III. plochy rekreace

hlavní využití:

rekreace

přípustné:

- stavby, plochy a zařízení pro rodinnou rekreaci a sport
- stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) s vazbou na sport nebo hromadnou rekreaci,
- plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně, zahrady

nepřípustné:

- samostatné stavby pro bydlení,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provoz a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška staveb 1 NP a podkroví
- stavby budou max. do zastavěné plochy max. 50 m²
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 15%.

IV. plochy rekreace - sportovní

hlavní využití:

sport

přípustné:

- stavby, plochy a zařízení pro hromadnou rekreaci a sport
- stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) s vazbou na sport nebo hromadnou rekreaci,
- plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně

nepřípustné:

- samostatné stavby pro bydlení a individuální rekreaci,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška staveb 2 NP a podkroví
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 15%.

V. plochy občanského vybavení

hlavní využití:

občanské vybavení

přípustné:

- objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro služby komerčního a obchodního charakteru a vzdělávací, ubytovací a stravovací zařízení, hřiště apod.,
- související technická infrastruktura, dopravní plochy, hřiště a veřejná zeleň

nepřípustné:

- samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci,
- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

VI. plochy veřejných prostranství - zeleň

hlavní využití:

veřejná prostranství

přípustné:

- zeleň liniová a plošná, park a rekreační les
- stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně,
- drobná parková a sadovnická architektura, reklamní zařízení apod
- stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, protipovodňová opatření.

nepřípustné:

- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce veřejného prostranství,
- stavby neuvedené výše.

VII. plochy smíšené obytné

hlavní využití:

bydlení

přípustné:

- stavby a přístavby rodinných domů, výjimečně dvojdomy
- občanské vybavení nerušící bydlení, sloužící k obsluze přilehlého území, rodinné penziony
- rekreační a užitkové zahrady, vodní plochy, stavby pro sport a rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně, hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty - nerušící bydlení.

podmíněně přípustné:

- umístění chráněné zástavby v území podél stávajících silnice II. třídy a železnice a nově navržených komunikací (tj. obchvat sídla Nedabyle a prodloužení tzv. Jižní tangenty) bude podmíněno zpracováním hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů v chráněných venkovních prostorech staveb.

nepřípustné:

- chaty
- jednoúčelové stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení nebo ubytování.

podmínky prostorového uspořádání:

- nenarušit kompoziční průhledy a pohledy na dominanty
- min. velikost nově oddělených parcel pro RD je 800 m²
- max. výška staveb 2 NP a podkroví
- v zahradách pouze zahradní boudy do 40 m² ZP s výškou do 6 m do hřebene
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 40%.

V plochách zasahujících do OP železnice, silnice II. třídy a do OP trafostanic nebudou umístěny objekty charakteru chráněného venkovního prostoru staveb a plochy chráněného venkovního prostoru, pokud nebudou současně zřízena opatření pro splnění hygienických limitů hluku.

VIII. plochy dopravní infrastruktury - ostatní

hlavní využití:

pozemní komunikace, odstavné plochy

přípustné:

- místní a účelové komunikace včetně odstavných ploch, zeleň liniová a plošná, stavby dopravní a technické infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, prvky územního systému ekologické stability, drobné vodoteče, drobná uliční architektura

nepřípustné:

- provozy a činnosti neuvedené výše.

IX. plochy dopravní infrastruktury – silnice**hlavní využití:**

silnice III. třídy

přípustné:

- silnice včetně všech souvisejících a podmiňujících staveb a zařízení

podmíněně přípustné:

pod podmínkou, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití:

- zeleň liniová a plošná
- územní systém ekologické stability, interakční prvky
- stavby technické a dopravní infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, - - křížení tras, protihlukové úpravy apod.

nepřípustné:

- provoz a činnosti neuvedené výše.

IXa. koridory dopravní infrastruktury – silnice dle ZÚR**hlavní využití:**

silnice I. a II. třídy

přípustné:

- silnice I. a II. třídy a jejich součásti a příslušenství, včetně souvisejících terénních úprav, zeleně, odvodnění a protihlukových úprav

podmíněně přípustné:

- silnice III. třídy a ostatní dopravní a technická infrastruktura, realizace prvků ÚSES - pouze za podmínky, že nedojde k zamezení realizace záměrů naplňujících podmínky hlavního a přípustného využití, v případě překryvu či křížení záměrů musí dojít k jejich vzájemné koordinaci. Při přípravě stavby jižní tangenty je nutná koordinace s vymezenými skladebnými prvky ÚSES, vč. s interakčním prvkem IP0380, respektive VKP – prameniště louka.

nepřípustné:

- provoz a činnosti neuvedené výše.

X. plochy dopravní infrastruktury – železnice**hlavní využití:**

železniční dopravní infrastruktura

přípustné:

- železnice, vlečky, zařízení dráhy

podmíněně přípustné:

pod podmínkou, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití:

- zeleň doprovodná a izolační, územní systém ekologické stability, interakční prvky
- stavby technické a dopravní infrastruktury pouze zabezpečující provoz území, křížení tratí apod.

nepřípustné:

provozy a činnosti neuvedené výše.

XI. plochy výroby a skladování**hlavní využití:**

výroba a skladování

přípustné:

- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, výrobní služby, skladování
- stavby technické a dopravní infrastruktury sloužící potřebě funkčního využití technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.)
- fotovoltaické zařízení
- zeleň plošná, liniová
- vodní a vodohospodářské plochy
- skládky a sběrný odpadů

nepřípustné:

- stavby neuvedené jako přípustné
- stavby vyšší než 12 m do hřebene
- stavby a plochy charakteru chráněného venkovního prostoru proti hluku.

XII. plochy technické infrastruktury**hlavní využití:**

technická infrastruktura

přípustné:

- stavby technické a dopravní infrastruktury
- technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.)
- zeleň plošná, liniová
- skládky a sběrný odpadů

nepřípustné:

- stavby neuvedené jako přípustné.

XIII. plochy specifické - krajinné rekultivace**hlavní využití:**

rekultivační opatření

přípustné:

- zalesnění, vodní plochy, krajinná zeleň a prvky ÚSES
- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu území
- skládky inertních materiálů

nepřípustné:

- stavby neuvedené jako přípustné.

XIV. plochy vodní a vodohospodářské**hlavní využití:**

vodohospodářské využití

přípustné:

- vodní plochy, vodní díla, krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty
- účelové a pěší cesty a cyklistické stezky, prvky územního systému ekologické stability
- technická infrastruktura související s funkcí vodní plochy.

nepřípustné:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny
- ostatní stavby, zejména skládky a sklady chemikálií a pohonných hmot.

XV. plochy zemědělské**hlavní využití:**

zemědělské hospodaření

přípustné:

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty
- změna druhu těchto pozemků na plochy lesní nebo vodohospodářské
- krajinná zeleň, prvky územního systému ekologické stability
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty po okraji ploch.

podmíněně přípustné:

- stavby dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu
- stavby pro ochranu přírody
- vodohospodářské stavby – sloužící k zlepšení stability a rozmanitosti krajiny
- menší stavby pro zemědělské hospodaření (do 100 m² ZP na pozemku) a myslivost

nepřípustné:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny
- výstavba ostatních objektů neuvedených výše.

XVI. plochy lesní**hlavní využití:**

les

přípustné:

- plochy lesa (PUPFL), rekreační lesy
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
- stavby pro ochranu přírody, včelíny, obory
- stavby pro lesnické hospodaření a myslivost

- prvky územního systému ekologické stability

podmíněně přípustné:

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu
- výstavba malých vodních nádrží do 0,1 ha, v případě že jejich využití bude extenzivní, příp. budou sloužit vodohospodářským účelům

nepřípustné:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny
- výstavba ostatních objektů.

XVII. plochy přírodní – krajinná zeleň

hlavní využití:

krajinná zeleň

přípustné:

- krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- vodní plochy a toky, nivy

podmíněně přípustné:

- včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení – v min.rozsahu.
- pěší a účelové cesty a cyklistické stezky – v minimální šířce
- technická infrastruktura – pouze pokud nepoškozuje biologickou funkci přírodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability.

nepřípustné:

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny
- ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněně.

6c) Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma (limity):

- ochranné pásmo silnic II. a III. třídy
- ochranné pásmo železnice 60 m od krajní koleje
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- ochranné pásmo ČOV
- ochranná pásma elektrických vedení VN 22kV a trafostanic
- ochranná pásma VTL a STL plynovodů a regulační stanice
- ochranná pásma vodovodů

- ochranná pásma kanalizačních sběračů a stanic
- ochranná pásma sdělovacích kabelů
- ochrana RR tras
- OP radiolokačního prostředku RTH – celé území se nachází v OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, z části též v OP nadzemního komunikačního vedení
- ochrana významných a hodnotných objektů
- ochrana poddolovaných území – území č. 2017
- významné krajinné prvky, chráněné stromy, interakční prvky apod.
- pásmo 50 m od kraje lesa:

v ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa), je stanoven odstup nově umisťovaných staveb hlavních nejméně 30 m od okraje lesa. Ostatní drobné doplňkové stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7 m od okraje lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

Navržené limity - výstupní:

- ochranné pásmo silnice
- OP vedení VN.

7. 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

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Seznam veřejně prospěšných staveb /VPS/ pro které lze vyvlastnit		
Číslo	Název	Poznámka - zdůvodnění
V 1	Propojující MK a technická infrastruktura	Obsluha území
V 2	Propojující MK a technická infrastruktura	Obsluha území
V 3	Propojující MK a technická infrastruktura	Obsluha území
V 4	Propojující MK a technická infrastruktura	Obsluha území
V 5	Severní silniční obchvat II/156	Odvedení průjezdné dopravy dle ZÚR
V 6	Zelená hrázka – ochrana před hlukem a záplavami, odkanalizování	Protizáplavové opatření a protihlukové opatření
V 7	Stanice odpadních vod	Čerpací nebo čistící stanice
V 8	Odvodnění území	Bezpečné odvedení vod
V 9	Vedení 22kV a TS východ	Zásobení východní části obce el.energií
V 10	Železniční zastávka	Připojení sídla na železnici
V 11	Odvodnění území	Bezpečné odvedení přívalových vod
V 12	Pokračování jižní tangenty-napojení letiště Planá	Záměr dle ZÚR
O 1	VPO - Propojení NRBK ÚSES	Vymezení plochy NRBK

Asanační plošné zásahy nejsou navrženy.

8. 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 odst. 1 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou navrženy.

9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V územním plánu není vymezena plocha územní rezervy.

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

Jsou vymezeny tyto plochy pro prověření:

- | | | |
|---------------|------------------|----------------------------------|
| - plocha ÚS 1 | rozvojová plocha | bydlení, zeleň a sport č. 1,2,3 |
| - plocha ÚS 2 | rozvojová plocha | bydlení, smíšená obytná č. 4,5,6 |
| - plocha ÚS 3 | rozvojová plocha | bydlení č. 7 |
| - plocha ÚS 4 | rozvojová plocha | bydlení, zeleň č.12,13,14. |

Územní studie musí řešit dopravní napojení ploch na dostatečně kapacitní komunikace včetně dodržení rozhledových poměrů, dopravní obsluhu jednotlivých pozemků v souladu s platnými právními předpisy a normami včetně řešení dopravy v klidu, napojení na technickou infrastrukturu včetně čištění odpadních vod a ochrany před záplavami, parcelaci, odstupy staveb, hmotové řešení, vymezení potřebných veřejných prostranství – zeleně. Dále musí vyřešit ochranu chráněných objektů v ploše a v jejím okolí proti hluku z dopravy a z provozů výroby a skladování.

Koncepce dopravní infrastruktury a koncepce technické infrastruktury (zásobování el.energií, teplem, vodou a odkanalizování) bude řešeno dle kap.4 – koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich projednání a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje do 8 let od vydání tohoto ÚP.

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

Návrh územního plánu obsahuje:

- **textová část** 22 stran A4 (str. 3 – 24)
- **grafická část** 3 výkresy:

Výkres č. I/1	Výkres základního členění území	1:5 000
Výkres č. I/2	Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č. I/3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5 000.

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. postup při pořízení územního plánu

Návrh Územního plánu Nedabyly (dále jen územní plán) byl pořízen v souladu s § 50 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů na základě zadání, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Nedabyly dne 31.7. 2013.

Na podkladě schváleného zadání byl vypracován návrh Územního plánu Nedabyly. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu územního plánu Nedabyly pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Nedabyly a sousední obce se konalo dne Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne souhlasné stanovisko.

Projektantem územního plánu je ÚP Studio České Budějovice, Ing. arch. Stanislav Kovář (ČKA 00121), pořizovatelem je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování.

Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání návrhu.

2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje:

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015 (dále též APÚR) je území obce Nedabyly součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Správním územím obce však neprochází vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava.

V územním plánu je navržena ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území a osídlení a kulturní krajiny. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy bydlení a cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území, jehož využití

vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. V územním plánu je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou udržovat rozmanitost venkovské krajiny s ohledem na typ krajiny. Nové rozvojové plochy výrazně nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu.

Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizace rozsahu případných škod – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Zastavitelné plochy vhodné pro rozvoj území jsou důsledně umísťovány zcela mimo záplavová území.

Navrhované řešení územního plánu dbá na zachování prostupnosti krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny. Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na ty stávající. Při stanovování urbanistické koncepce byla posuzována kvalita stávajícího bytového fondu se zaměřením na obnovu stávajících objektů, avšak bez dalších zastavitelných ploch by byl rozvoj sídla velmi problematický. Rozvoj v území je navrhován s ohledem na širší souvislosti a dlouhodobý horizont plánování. Byla zhodnocena koncepce technické a dopravní infrastruktury, tyto koncepce byly zohledňovány při vymezení rozvojových ploch a koridorů s ohledem na tvorbu kvalitního životního prostředí.

S APÚR je návrh územního plánu v souladu.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v aktualizovaném znění (dále jen „ZÚR“), jsou vymezeny na území obce Nedabyle tyto konkrétní záměry:

- D26/2 silnice II/156 – ÚP Nedabyle zpřesňuje koridor pro umístění silnice II/156
- D42/1 pokračování jižní tangenty Č. Budějovic na pokladě studie Jižní tangenta České Budějovice – studie proveditelnosti zhotovené společností NOVÁK&PARTNER
- RBC 604, NBK 117 – ÚP Nedabyle dle podmínek v území zpřesňuje jednotlivé prvky územního systému ekologické stability a navazuje na ně prvky lokálními.

V návrhu ÚP Nedabyle jsou zohledněny priority výrokové části ZÚR. Jsou zohledněny stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) ZÚR. Územní plán Nedabyle zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. Návrh řešení zohledňuje řešení podporující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území zejména NATURA 2000. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a protipovodňové ochrany jsou navržena opatření v rámci zastavitelných ploch. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na přijatelný kompromis – jedná se o rozvojový urbánní koridor. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných plocha a plochy nové krajinné zeleně. Fragmentace krajiny je v návrhu minimalizována.

Územní plán Nedabyle zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Návrh územního plánu přednostně využívá plochy a objekty vhodné k výstavbě v zastavěném území, příp. návaznosti na zastavěné území. Vymezením ploch pro sport a rekreaci jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj cestovního ruchu,

turistiky a rekreace v území. Řešení podporuje možnosti využití území pro příměstskou turistiku využívanou zejména občany Českých Budějovic.

Územní plán Nedabyče zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Územní plán vytváří územní podmínky pro zlepšení veřejné infrastruktury území – je navržena např. úprava několika kolizních míst technické infrastruktury, je řešen dopravní skelet.

Územní plán zohledňuje rozvojovou oblast OB10 České Budějovice, řešení územního plánu je navrženo v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto oblast. Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění ochrany hodnot území (zejména přírodních), pro rozvoj dalších socioekonomických aktivit (zejména sportovního a rekreačního využívání území), pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel (např. vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, podnikání, veřejnou infrastrukturu apod.).

Územní plán zohledňuje územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap.e) ZÚR. Respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území, chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Krajina je vymezena jako nezastavěné území a tvoří ji plochy s rozdílným způsobem využití: plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a plochy přírodní (krajinná zeleň). V územním plánu jsou zohledněny zásady ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a vodohospodářské zájmy.

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

Územní plán zohledňuje vymezení cílových charakteristik krajiny. Obec Nedabyče se nachází v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice – rozvojová oblast OB10. Tomu odpovídá také její zařazení do cílové charakteristiky krajiny – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Řešení územního plánu nabízí možnost vhodné a citlivé urbanizace území zakomponované do krajiny. Jsou respektovány **zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zejména** rozvoj zastavitelných ploch v území je navrhován s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, se snahou eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídlo a vymezené trasy. Vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch je řešením urbanistického návrhu zajištěn dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území. Prostupnost krajiny není řešením územního plánu dotčena, resp. v případě, že je dotčena dopravními liniovými stavbami, pak řešení zajišťuje prostupnost nejen pro obyvatele, ale také pro migrující živočichy. Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v ZÚR.

Územní plán Nedabyče respektuje veřejně prospěšné stavby vymezené ZÚR.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území:

Z hlediska širších vztahů byla provedena koordinace dopravní návaznosti koridoru dopravní infrastruktury silnice II/156, který územní plán zpřesňuje, viz výše. Územní plán **sousední obce Nová Ves** navazuje na tento koridor. Územní plán Doubravice nenavazuje a musí být upraven.

Územní plán Nedabyle přebírá řešení dle ZÚR v oblasti dopravní infrastruktury, kolize s ÚPD sousedních obcí (ÚP Doubravice, ÚP Vidov v rozpracovanosti, ÚP Heřmaň před dokončením, ÚPO Borovnice a Nová Ves) budou postupně řešeny v těchto územních plánech.

Za účelem umístění přečerpávací stanice kanalizace pro obec Heřmaň je vymezena plocha č.31b.

Dále jsou zohledněny další vazby na okolní území (především z hlediska technické infrastruktury a územního systému ekologické stability), vyplývající z územně plánovacích dokumentací sousedních obcí. Přes hranici obce zasahují stávající přívody vody, plynu, telekomunikací, elektrické energie, dále ochranná pásma, chráněná území, cestní síť a prvky ÚSES. Navržené vedení VN v ÚP Nedabyle vychází ze stávajícího vedení VN vedoucího po hranici se správním územím obce Nová Ves. Tyto návrhy jsou vzájemně koordinovány.

Obec Nedabyle se nachází přibližně 5 km jižně od předměstí Českých Budějovic, asi 8 km od středu města. Vztah obce k městu Č. Budějovice, centru sídelní aglomerace, je tedy bezprostřední. Stavebně správní činnost zde vykonává v rámci přenesené působnosti státní správy Stavební úřad města České Budějovice.

3. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Obecné cíle a úkoly územního plánování stanoví zákon č. 183/2006 Sb. ve znění novel a navazující vyhlášky. Územně plánovací dokumentace řeší funkční vymezení a uspořádání ploch, postupy pro využití území, podmínky výstavby a časovou i prostorovou koordinaci řešení soukromých a veřejných zájmů v území. Koordinuje a zajišťuje předpoklady pro optimální uspokojování požadavků obyvatel na životní prostředí, bydlení, kulturu, služby, sociální podmínky, rekreaci a další potřeby.

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména plochy bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V doplňujících průzkumech a rozborech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména kapitola „koncepce rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických

hodnot v území. Součástí hodnot jsou i nemovité kulturní památky. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení. S požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je územní plán v souladu – mezi urbanistické a kulturní hodnoty území navržené k zachování jsou zařazeny i požadavky na nízkopodlažní příměstský charakter zástavby v úzkém kontaktu s okolní přírodou.

Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí pro život obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (jak zastavitelné plochy pro bydlení, veřejné prostranství, občanské vybavení, tak stanovení koncepcí veřejné infrastruktury zejména koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce likvidace odpadních vod, koncepce likvidace odpadů, koncepce občanského vybavení, koncepce veřejných prostranství). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména, ale nejen pro plochy bydlení, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou textové části územního plánu „urbanistické koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Územním plánem jsou respektována zvláště chráněná území přírody, významné krajinné prvky a další přírodně cenná stanoviště a lokality. Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu krajinného rázu a vymezení systému ekologické stability krajiny. Podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Podmínky pro postupnou realizaci záměrů lze stanovit a upřesnit v rámci předepsaných územních studií. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Kapitola 4. textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních ploch, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. V územním plánu nevyvstala potřeba stanovit místo v území pro rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Dále bylo přistoupeno k vymezení ploch přestavby. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních

právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Územní plán nevymezuje plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů.

Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

4. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Jednotlivé plochy s rozdílným využitím byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Některé plochy jsou podrobněji členěny na podtypy s ohledem na specifické podmínky, záměry a charakter území, pro každý podtyp je stanovena přípustnost využití. Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní využití a dále přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Jsou vymezeny hranice zastavěného území, ploch přestavby a zastavitelných ploch. Podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

5. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

V rámci společného jednání o návrhu ÚP bylo dle §50 odst.(2) stavebního zákona uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů. Z toho 4 stanoviska obsahovaly požadavky, které byly respektovány následovně:

Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, Odboru ochrany životního prostředí:

Stanovisko z části souhlasné, z části respektováno následovně:

• Z hlediska vodního hospodářství:

Do druhého odstavce v kap. 4b) textové části návrhu ÚP pod nadpisem Kanalizace a ČOV bude doplněna i lokalita č. 2 – tzn., Část nové zástavby zejména lokality č. 2, 6 a 7 nemůže být odkanalizována gravitačně...

Předposlední odstavec v kap. 4b) textové části návrhu ÚP pod nadpisem Kanalizace a ČOV bude doplněn tak aby bylo zřejmé, že pro novou (druhou) ČOV je v ÚP vymezena plocha č. 5.

Do kap. 4b) textové části návrhu ÚP pod nadpis Kanalizace a ČOV bude doplněn jako druhý odstavec následující text:

Nové navržené plochy pro bydlení musí být napojeny na kanalizaci zakončenou ČOV.

Poslední odstavec v kap. 4b) textové části návrhu ÚP pod nadpis kanalizace a ČOV bude nahrazen následujícím textem:

Srážkové vody musí být likvidovány v souladu s ust. § 5 vodního zákona – přednostně budou zasakovány nebo zadržovány na vlastním pozemku před jejich vypouštěním.

V kap. 4b) textové části návrhu ÚP pod nadpisem Kanalizace a ČOV bude odlišen stav od návrhu (tzn. první odstavec bude popsán jako stav, ostatní odstavce jako návrh).

Zápis z dohodovacího jednání je součástí spisu.

• Z hlediska lesního hospodářství:

Do kap. 6c) bude doplněn následující text:

V ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa), je stanoven odstup nově umisťovaných staveb hlavních nejméně 30 m od okraje lesa. Ostatní drobné doplňkové stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7 m od okraje lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

Stanovisko ministerstva životního prostředí ČR, odboru výkonu státní správy II:

Stanovisko respektováno následovně:

Číslo poddolovaného území po těžbě polymetalických rud číslo 2027 bude nahrazeno číslem 2017.

Stanovisko Krajského úřadu – Jihočeského kraje, Odboru dopravy a silničního hospodářství:

Stanovisko respektováno následovně:

Koridor pro stavbu Jižní tangenty (026/2) bude zachován ve stejné šíři, jako je obsažen v platných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, tzn. v šíři 200 m.

Do odůvodnění bude doplněn následující text:

V rámci projektových prací na studii proveditelnosti stavby Jižní tangenta, České Budějovice z října 2012, byl již projektovou firmou Novák & partner, s. r. o., Praha, takový koridor pro potřeby územního plánování přímo navržen a takto do ZÚR převzat.

Stanovisko Ministerstva obrany, vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice:

Stanovisko má z části informativní charakter, vztahující se až územním řízením na jednotlivé stavby a z části je respektováno následovně:

Do grafické i textové části návrhu ÚP bude doplněno, že celé řešené území se nachází v „OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice“.

Do grafické části návrhu ÚP bude doplněno ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení. Zároveň bude v textové části doplněno že, „území se nachází z části v ochranném pásmu nadzemního komunikačního vedení“.

Na území obce se uvažuje maximálně s dvoupodlažní zástavbou, s výstavbou výškových objektů se neuvažuje.

Po společném jednání byly některé plochy sloučeny či vypuštěny, a proto byly navržené plochy přechíslovány takto:

Nové číslování	Původní číslování	Poznámka k původnímu číslování
1	1, 2	sloučeno a přečíslováno
2	3	přečíslováno
3	5	přečíslováno
4	6, 7	sloučeno a přečíslováno
5	4	zmenšeno a přečíslováno
6	8	přečíslováno
7	23	přečíslováno
8	24	přečíslováno
9	15	přečíslováno
10	16	přečíslováno
11	17	přečíslováno
12	18	přečíslováno
13	19, 20	sloučeno a přečíslováno
14	22	zmenšeno a přečíslováno
15	31a	přečíslováno
16	31b	přečíslováno
17	32	přečíslováno
18	36	přečíslováno
19	30	přečíslováno
20	33	přečíslováno
21	25	přečíslováno
22	34	přečíslováno
23	35	přečíslováno
24	27	přečíslováno
25	28	přečíslováno
26	26	bez přečíslování
	9	číslo zrušeno, plocha převedena na stav
	10	číslo zrušeno, plocha převedena na stav
	11	číslo zrušeno, plocha převedena na stav
	12	číslo zrušeno, plocha převedena na stav
	13	číslo zrušeno, plocha převedena na stav
	14	číslo zrušeno, plocha převedena na stav
	21	číslo zrušeno, plocha převedena na stav

6. vyhodnocení splnění požadavků zadání

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1.aktualizace 2015, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola 2. odůvodnění).

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů byly splněny. Zpracovatel se zabýval požadavky na řešení střetů, zejména dopravní technické infrastruktury s vymezenými prvky ÚSES.

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj území obce” bylo k sídlu přistupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot, zejména pohody bydlení. Dobrá dopravní (silniční) dostupnost sídla vytváří ze sídla Nedabyle atraktivní místo pro rozvoj bydlení, podpořený zejména přírodními hodnotami. Rozvoj obce je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických, zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

Návrh reaguje na limitující skutečnosti dané současným stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jeho atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu územního plánu bylo navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, veřejných prostranství, veřejné zeleně, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury. Jiný rozvoj ploch je nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavky bydlení a ochrany hodnot území. Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území, zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Plochy územního systému ekologické stability uváděné ve stávajícím územním plánu byly prověřeny. Byly zohledněny regionální a nadregionální prvky územního systému ekologické stability, které zasahují do správního území obce - NBK, RBC. Územní systém ekologické stability je navržen jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který má za úkol udržovat přírodní rovnováhu v území. Skládá se z biocenter, biokoridorů a interakčních prvků, vymezených v hlavním výkrese územního plánu. Byly stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu a je v mnoha případech vyhovující. Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav a vychází z něj.

V řešeném území předpokládá dopravní návrh vymístění průtahu silnice II. třídy z centra sídla a dílčí postupné úpravy trasy. Navržené změny reagují na urbanistický návrh.

V rámci projektových prací na studii proveditelnosti stavby Jižní tangenta, České Budějovice z října 2012, byl již projektovou firmou Novák & partner, s. r. o., Praha, dopravní koridor pro potřeby územního plánování přímo navržen a takto do ZÚR a návrhu ÚP převzat.

Koncepce technické infrastruktury:

V koncepci zásobování pitnou vodou, která je v současné době stabilizovaná, se navrhuje doplnění stávající vodovodní sítě tak, aby bylo možno zásobovat a požárně zajistit celou stávající i nově navrhovanou zástavbu.

Koncepce likvidace odpadních vod je v současné době vyhovující, je založena na stávajícím stavu a vychází z něj. Kanalizace je převážně jednotného systému a je vybudována na většině území Nedabyli, s napojením do obecní ČOV. Část kanalizační sítě po prověření stavu bude vyžadovat postupnou rekonstrukci. Pro odkanalizování stávající i nově navrhované zástavby na východním okraji Nedabyli je v územním plánu navržena nově splašková kanalizace s přečerpáním splaškových vod do stávající ČOV, příp. s novou ČOV.

Koncepce zásobování elektrickou energií je v současné době stabilizována, je založena na využití stávající sítě, která je v dobrém technickém stavu a má k dnešnímu dni rezervu výkonu, může být posílena stavbou nové trafostanice.

Koncepce zásobování plynem je stabilizována, vychází ze současného stavu, sídlo Nedabyli je plynofikováno. Trasy plynovodů zásobují celou stávající zástavbu na území obce. Plyn je využíván pro vytápění části stávající zástavby, středotlaká síť má dostatečnou kapacitu i pro připojení zbývajících zástavby i pro zásobení případné další výstavby.

Koncepce nakládání s odpady je v současné době stabilizována.

Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Zařízení občanského vybavení a služeb v Nedabyli odpovídají velikosti a významu obce a soustředění vybavenosti v nedalekých Českých Budějovicích.

Koncepce veřejných prostranství vychází ze současného stavu, současné plochy veřejných prostranství zahrnují volné (neoplocené) plochy komunikací, odstavných ploch, veřejné zeleně a veřejné infrastruktury v sídle. Nově navržené plochy veřejných prostranství jsou vymezeny jako plochy veřejné zeleně a parkovišť, a to u občanské vybavenosti, u ploch bydlení, výroby, u ploch sportu a rekreace.

S požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území je územní plán v souladu – respektuje charakter zástavby a charakter příměstského území. Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu, zejména pak v kapitole 2. textové části „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Návrh územního plánu řešil veřejně prospěšné stavby, jejichž návrh je rozpracován v tabulce v kapitole 7. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou navrženy, nejsou navržena ani žádná veřejně prospěšná opatření.

Ochrana veřejného zdraví je zajištěna jednak vlastním návrhem územního plánu, resp. vymezením ploch dle způsobu využití, ve kterých jsou stanoveny takové podmínky využití, které se vzájemně doplňují, podmiňují a zejména nekolidují.

Návrh územního plánu řešil dle možností a podrobnosti požadavky civilní obrany v souladu s písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb., blíže viz kapitola 4.b) výrokové části. Objekty pro civilní ochranu nejsou navrženy. Ochranu v mimořádných situacích bude řídit vedení obce podle havarijního a povodňového plánu. Obec Nedabyle není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností".

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) návrh vychází ze schválených komplexních pozemkových úprav, je řešen tak, aby co nejméně narušoval organizaci ZPF.

V rámci možností a podrobnosti územního plánu byly řešeny problémy a střety v území. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území. Zastavitelné plochy jsou shrnuty v tabulce v kapitole 3b) výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem zastavitelné plochy. Každá plocha přestavby má své jedinečné označení, u ploch přestavby navrhovaný způsob využití plochy, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií.

Na základě veřejného projednávání návrhu zadání územního plánu nebyl stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V zadání nebylo požadováno variantní řešení návrhu územního plánu.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

Do zadání byla zapracována stanoviska dotčených orgánů, nové záměry investorů na území obce, průběžně projednávané v zastupitelstvu obce. Návrh územního plánu tyto požadavky respektuje. Zadání územního plánu je splněno ve všech bodech.

S požadavky na ochranu nezastavěného území je územní plán v souladu – respektuje významné krajinné prvky ze zákona a systém ekologické stability krajiny, zohledňuje ochranu zemědělského půdního fondu a lesních ploch.

Návrh je v souladu s hlavními cíli územního plánování - komplexně dotváří předpoklady pro harmonický rozvoj území. Hlavním cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje a využití území. To spočívá v harmonickém skloubení jak ekonomického, tak sociálního i environmentálního rozvoje, ve vyváženém stavu jak ochrany přírody, krajiny a dochovaného kulturního dědictví, tak rozvoje všech složek a funkcí v území.

7. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán je koncepční dokumentace rozhodující o využití území obce. Z tohoto hlediska je velmi důležité zapracovat všechny zájmy ochrany přírody a krajiny a tím zajistit možnost jejich dalšího fungování a rozvoje. Zachování ploch chráněných zákonem zajistí udržení ekologicko-stabilizační funkce území a zajistí udržení a zvyšování biodiverzity. Zajištění ochrany krajinného rázu zachová historicko – kulturní ráz krajiny a tím zlepší prostředí pro turistické a volnočasové vyžití návštěvníků a občanů obce.

Volné plochy k železnici by měly být využívány pro sport, oddech a rekreaci – je zde navržen sportovní areál, dětské hřiště, případně koupaliště, pěší a cyklistické stezky,

odpočivná místa, zahradnictví a zelinářství s prodejem, tábořiště apod. Protože se jedná o území v hlukovém pásmu železnice, nelze zde umísťovat stavby pro trvalé bydlení a pobyt. Zeleň je třeba upravit a dosázet hodnotnějšími druhy.

Odůvodnění s ohledem na hospodářské podmínky: přijaté řešení bude mít pozitivní vliv na územní podmínky pro hospodářský rozvoj, rozšiřuje plochy pro podnikání i technické zázemí různých činností i nutnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Návrh podpoří udržitelný rozvoj území: zajistí vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES a navržení ploch veřejných prostranství formou parkové zeleně), pro hospodářský rozvoj (vymezené plochy výroby a skladování) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezením ploch rekreace-sportovní a zeleně).

Odůvodnění s ohledem na soudržnost společenství obyvatel území: přijaté řešení bude mít pozitivní dopad na území podmínky pro sociální soudržnost, zejména zachováním kompaktních sídelních společenství historicky koncipovaných kolem jádra zástavby (ulicová náves) a kolem páteřní komunikace.

Po stránce životního prostředí se jedná o území kvalitní, dobře provětrávané. Životní prostředí lze charakterizovat jako velmi dobré. Poměrně zachovalé přírodní podmínky okolní krajiny přispívají k zdravému životnímu prostředí a zájmu o bydlení i rekreaci. Negativní vlivy výroby lze minimalizovat způsobem hospodaření, kapacitami výroby, ochrannou zelení, protierozními úpravami apod.

Žádostem na umístění nových zastavitelných ploch pro další podnikání (čerpací stanice PH, farma, zahradnictví) mohlo být vyhověno pouze částečně. Zejména požadavky na další zaboru na půdě ve II. třídě ochrany byly z návrhu vyloučeny.

Muselo být zohledněno omezení ochrannými pásmy (železnice, lesa, infrastruktury), rizikem narušení systému ekologické stability krajiny a VKP a v neposlední míře i posouzením záborů ZPF.

Novou výstavbou je nutno respektovat ochranná pásma vodního vrtu Nedabyly a archeologická naleziště (Panský les).

Kromě asi tří původních selských stavení a kapličky u státní silnice je zde málo dochovaných hodnotnějších objektů. Asi právě proto je třeba charakter návsi cílevědomě udržovat a obnovovat. Z novějších domů vyniká svojí hmotou především škola, odkud jsou daleké výhledy do krajiny.

V lokalitě Panský les se nachází archeologicky hodnotné naleziště mohylových pohřebišť. Jedná se o mohyly starší doby bronzové, zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek. Jižně sídla je větší lokalita bývalého sídliště z doby bronzové a halštatské – při větších stavebních aktivitách v území s archeologickými nálezy je nutné tyto činnosti konzultovat s Památkovým ústavem České Budějovice.

Na návsi v parčíku je umístěn pomník padlým. Důležitou roli sehraje i sjednocení krytin všech domů, navrženy jsou pálené keramické krytiny. K úpravě je navržen zejména objekt obecního úřadu a sklady v zemědělském areálu.

Nedabyle se nachází jako typická původní zemědělská vesnice uprostřed zemědělsky intenzivně obhospodařované **krajiny**, kde zeleň je tvořena pouze zbytky doprovodné vegetace cest a vodotečí. Pohledově jsou proto výrazně vnímány jak nedaleká Nová Ves, tak nejvyšší budova Nedabyle – škola, ale i zemědělský areál s negativně působící zástavbou hospodářských objektů (ocelokolny). O to významněji působí fronty původních stodol a střechy statků, které jsou vnímány z několika dálkových pohledů. Tento charakter obce, narušený novější výstavbou rodinných domků, by měl být zachován a citlivě rozvíjen.

Vývoj počtu obyvatel

	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2015
sídlo	168	269	204	197	229	196	202	217	353
obec	168	269	204	197	229	196	202	217	353

S ohledem na novou výstavbu bylo v roce 2001 v Nedabyli načteno již 241 obyvatel, v roce 2010 dokonce 340 obyvatel, v roce 2015 353 obyvatel a trend růstu by měl dále pokračovat na výhledovou hranici 500 obyvatel.

Na hranici katastrálního území v kontaktu s Novou Vsí je rezervní plocha pro větší podnikatelské, výrobní a skladové objekty, příp. s napojením na železnici. Údolí potoka, v ochranném pásmu vodních zdrojů, je rezervováno pro oddech a rekreaci (koupání, vycházky, jízda na koni, běh apod.).

V návrhu by měla být vedena nová cykloturistická trasa, která by obec výrazněji zapojila do aktivit cestovního ruchu. Návrhem obchvatu státní silnice se vytváří předpoklady pro zklidnění návsi a její využití pro veřejné zájmy.

Při veškeré činnosti je třeba respektovat především tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo silnic
- ochranné pásmo železnice (60 m od krajní koleje)
- ochranné pásmo ČOV (50 m)
- ochrana prvků ÚSES a VKP (lesy, nivy, interakční prvky)
- ochranná pásma inženýrských sítí
- ochranné pásmo zemědělského areálu (vepřín)
- ochranné pásmo vodních zdrojů (I, II)
- ochranné pásmo letiště a RL prostředí.

Při povolování zástavby v blízkosti železnice a silnice bude nutno posoudit hlukovou studii dodržení hlukových limitů u jednotlivých objektů – viz Hluková studie, ZESA 1996.

Rekreační objekty a zahrádkářské kolonie se zde ve větší míře nevyskytují a nebudou ani nadále povolovány.

Pod řešenou obytnou zástavbou byl navržen v rekreační lokalitě rybník vhodný pro chov ryb. Přítok bude zabezpečen dešťovými vodami z celé jižní lokality včetně odtoku z drážního tělesa. Z rybníka bude voda vypouštěna do stávající bezejmenné vodoteče. Kvalitní voda pro navrženou vodní plochu vhodnou ke koupání, bude čerpána ze stávajícího vrtu HV-1 (60m hluboký). Rezervní možností je odběr vody z původního prameniště Nedabyle (dnes již nevyužívané a odpojené ze systému).

V jižní části řešeného území je pod tratí stávající prameniště podzemní vody „Nedabyle“. Celková kapacita tohoto zdroje je 6,5 l/s. Prameniště není využíváno a je vedeno jako rezervní zdroj. Výhledově se uvažuje se zásobením Vidova, nebo s využitím vody pro zařízení k likvidaci kalů z úpravny vody Plav. Prameniště má vyhlášena OP I. a II.a. Celé území pak patří do OP II.b.

Kromě tohoto prameniště jsou nad severním okrajem zástavby menší místní zdroje (studně). Stavba navrhované přeložky komunikace (v zářezu) bude mít pravděpodobně na tyto zdroje negativní vliv a proto se nepředpokládá budoucí využití.

Návrh řeší odkanalizování celé zástavby na jednu (zkapacitnění stávající), max. dvě obecní ČOV. Mimoto je navržena stanice napojená na ČOV Heřmaň.

V současné době je již provedena plynofikace sídel Nedabyle a Nové Vsi. Byl vybudován vysokotlaký plynovod Vidov-Nedabyle, z něhož byla napojena společná regulační stanice vysokotlak – středotlak RS1200, stanice je provozována se středotlakým výstupem 0.3MPa. Tato stanice je umístěna na západním okraji zástavby Nedabyle a zásobuje zástavbu v sídlech Nedabyle a v Nové Vsi. Hlavní středotlaký řad D110 (DN100) na území Nedabyle pokračuje do Nové Vsi.

Pro zásobení celé zástavby na území Nedabyle je vybudována středotlaká zásobovací síť o profilech D110 až D63, tyto profily umožňují napojení i nově navrhované zástavby.

Předpokládá se plošná plynofikace celého sídla. Plyn bude využíván pro vytápění stávající i nově navrhované zástavby. U stávající zástavby je uvažováno s min. 70% plynofikací, u nově navrhované zástavby s 90% plynofikací.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, a tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území

s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitní nebo mezinárodní úrovni.

9. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona

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

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

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

11. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je součástí kapitoly č. 13 tohoto odůvodnění. Koncepce návrhu zcela respektuje plánovaný rozvoj obce dle stávajícího ÚPO. Rozsah potřebných ploch pro bydlení je odvozen z metodiky MMR a ÚÚR Brno. Nová zástavba je omezena zejména trasou železnice a silnice a také kapacitami technické infrastruktury.

BILANCE ÚP

NEDABYLE

metoda

ÚSRK

Bilance vývoje

Rok	Obyvatel	Plocha ZÚ	Hustota ob/ha	Koef.pl.rozvoje	Příměrenost růstu
r	ob	P	H	KRS	R
1990	217	15,22	14,26		

2010	347	21,43	16,19	0,88	
2030	600	36,32	16,52	0,98	1,11
Podle Urbanky:					
2028	426	26,5	16,08	1,01	1,14

Přiměřenost návrhu je v kategorii - velkorysý návrh (1,05 až 1,15).

Plochy obce jsou navrženy na cca 600 obyvatel, tj. nárůst 250 obyvatel (cca 80 RD).

Hustota obyvatel v sídle se zvyšuje z 14 na 16, což je v dolním rozmezí 15 až 25 ob/ha.

Sídlo má rezervy dalšího zahušťování zastavěných ploch.

Hodnocení z hlediska rozvojových korektivů RK:

velikost a význam sídla	0,00
sídelní propojenost	0,10
atraktivita	0,05
přechodné bydlení	0,00
dopravní dojíždka	0,10
technické vybavení	0,10
územní podpora	0,00
územní ochrana	0,00
využití půd	0,00
nepříznivé prostředí	0,00
výskyt rizik	0,00
útlumové území	0,00
hustota osídlení	-0,10

CELKOVÝ KOREKTIV RKC **0,25**

Přiměřený je růst až do hodnoty RKC = 1,25. Z tohoto hlediska je návrh umírněný.

Pozn: je využito zkušební metodiky MMR ČR z roku 2015.

12. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Nedabyle nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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

13a) Zemědělský půdní fond (ZPF):

Půdní poměry

Území se nachází v okrsku asociace H₂ tj. hnědých půd nasycených, doprovodných hnědých půd nenasycených (kyselých), lokálně rankry převážně na středně těžkých až lehkých zvětralinách různých hornin. Sníženiny a deprese jsou pokryty půdami asociace H₇ tj. hnědé půdy oglejené, doprovodné hnědé půdy nasycené, hnědé půdy nenasycené a pseudogleje.

Odvodnění

Z klimatické a pedologické situace lze odvodit také další významný hydrologický fenomén, který se projevoval výrazně v naší krajině od 60. – 70. let tj. systematické odvodnění. Vedle skutečné potřeby odvodnění na podkladě konkrétních pramenných vývěřů v souvislé ploše orné nebo zemědělské půdy případně k odvedení periodicky akumulované vody z terénních depresí v prostředí glejových půd, se začalo projevovat vlivem narůstající hmotnosti zemědělské techniky tzv. zhutnění půd, které je příčinou porušení přirozené drenážní schopnosti půdního profilu a má periodický charakter.

Nápravná opatření se nenavrhují, neboť postupně se změnou systému zemědělského hospodaření na půdě dojde k částečnému přechodu do původního stavu. Odvod pramenných vývěřů a depresí bude vhodné ve většině případů zachovat, poněvadž v mnoha případech navázal na původní drenážní systémy. Celkově je v území odvodněno cca 5 ha systematickou drenáží, což představuje zhruba 5% orné půdy a 2-3% zemědělské půdy.

Eroze

Území je značně členité, a proto pravděpodobnost vzniku výrazné větrné eroze je prakticky zcela omezena. Naproti tomu vodní eroze představuje značný problém prakticky v celém území. K nápravě tohoto stavu mohou přispět zásady navržené v územním systému ekologické stability a rozvoj nových výrobních a majetkoprávních vztahů na půdě, který si vyžádá postupně novou cestní síť. Z krajinně ekologického hlediska je určitým nebezpečím i eroze nejjemnějších půdních částic, která není doprovázena typickými projevy, vytvářením stružek, erozních rýh a nánosů. Při tomto procesu jsou smývány především živiny, a ty se pak usazují na okraji pozemků, kolem místních vodotečí a cest a vytváří zde krajinně esteticky nevhodné a nefunkční nitrofilní pásy.

Klimatické poměry

Oblast B₅, kam sledované území náleží, je charakterizována jako mírně teplá, vrchovinová. Podrobnější klasifikace území je provedená podle Komplexního průzkumu půd. Předmětné území podle tohoto metodického materiálu náleží do regionu 5, oblasti mírně teplé MT2 s roční sumou teplot nad 10°C 2200 – 2500 hod., s pravděpodobností suchých vegetačních období 15 – 30, vláhovou jistotou 4-10, s průměrnou roční teplotou 7-8°C a ročním srážkovým úhrnem 550 – 700 mm.

Průměrný počet dnů se srážkami:	nad 1mm	100	
	nad 10 mm	15-17,5	
Směr a síla větru v zimě:			
Bezvětrí (c) v %	21,0		
	1 B ⁰	2-4 B ⁰	5 a více B ⁰
Převládající směr proudění v %:			
Západní	5	9	2
Jihozápadní	7	8	2
Východní	4	8	3
Směr a síla větru v létě:			
Bezvětrí (c) v %:	25,7		
	1 B ⁰	2-4 B ⁰	5 a více B ⁰
Převládající směr proudění v %:			
Severozápadní	8	8	
Západní	6	8	

Relativní vlhkost vzduchu v létě:	70-75%
Průměrná roční oblačnost:	60-65%
Průměrné trvání slunečního svitu:	1600-1800 dní
Průměrný počet dnů s bouřkou:	20-25

Sledované území náleží značně rozlehlému regionu mělkých podzemních vod s indexovým označením **I-B-4**, což znamená území s celoročním doplňováním zásob, s nejvyšší vydatností podzemních vod v období březnu-dubnu a s nejnižší vydatností v období září-listopad a s průměrným specifickým odtokem $1,01 - 1,50 \text{ l.s}^{-1}.\text{km}^{-2}$. Náleží do velké oblasti struktury puklinových podzemních vod v krystalických horninách (6) – hydrogeologický rajon R 16.

Hospodaření

V zájmovém území hospodařilo na půdě ZD Nedabyle, které zde obhospodařuje 146 ha zemědělské půdy, z toho 100 ha orné. Procento zornění činí přibližně 68%. Poměrně členitá krajina zůstala relativně ušetřena v probíhajícím procesu koncentrace a specializace. Její potencionální úrodnost je výrazně nižší než na východě ležících území pánevního charakteru. pH se pohybuje v oblasti 5,3-5,8, což bude zřejmě i předurčovat příští zaměření rostlinné produkce na lukařství a chov skotu.

Vyhodnocení záboru ZPF

Charakteristika řešeného území:

Za základní mapovací a oceňovací jednotku se považuje bonitovaná půdně-ekologická jednotka (BPEJ).

První číslo vyjadřuje klimatický region, druhé a třetí stanoví příslušnost k určité hlavní půdní jednotce, čtvrté a páté číslo vyjadřuje kombinaci sklonitosti, skeletovosti, hloubky půdy a orientace ke světovým stranám.

Charakteristika klimatického regionu:

kód	symbol	označení	Sucha (dny)	Pr.tepl.(C)	Pr.úhrn srážek (mm/rok)
5	MT2	Mírně teplý,mírně vlhký	15-30	7-8	550-700
7	MT4	Mírně teplý, vlhký	5-15	6-7	650-750

Hlavní půdní jednotky dotčené návrhem:

- 29- hnědé půdy a hnědé půdy kyselé, převážně na rulách, středně těžké až lehčí, mírně šterkovité, většinou s dobrým vodním režimem půd.
- 32- hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách a jim podobných horninách, lehké většinou slabě až středně šterkovité s vyšším obsahem hrubšího písku, propustné, sušší, závislé na srážkách.
- 50- hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na žulách, rulách a jiných horninách, krystalinika, zpravidla středně těžké, slabě až středně šterkovité až kamenité, sklon k dočasnému převlhčení.

- 53- oglejené půdy a hnědé půdy oglejené na uloženinách limnického terciéru, středně těžké s těžkou spodinou, obvykle bez štěrku, málo propustné se sklonem k zamokřování

Doplňující charakteristiky:

- 01 – úplná rovina až r. 0-3°, všesm.exp.,bez skeletu až sl.sk.,hluboká až stř.hl.
 11 – mírný sklon 3-7°, všesm.expozice, bez skeletu až sl.sk.,hluboká až stř.hl.
 14 – mírný sklon 3-7°, všesměrná expozice, stř.skeletovitá, hluboká až stř.hl.
 41 – stř.sklon 7-12°, jih,bez skeletu až slabě sk.,hluboká až středně hl.

Zdůvodnění navrženého řešení

Rozhodujícím zásahem do území bude přeložka značně frekventované silnice II/156, která je vedena severně sídla. Další propojení na jižní tangentu je vedeno jižně od sídla Nedabyly. Od trasy obchvatu se částečně odvíjí rozvoj celého území. Trasy jsou vedeny po půdách horší bonitní třídy III. a V.

Zástavba rodinných domků je situována spíše od silnice k železnici, kde není tolik negativních vlivů a kde již byla výstavba započata dle ÚPO. Největší plochy záboru ZPF (III.třída) jsou ohraničeny stávající zástavbou, silnicí, železnicí a vodotečí. Dopravní obslužnost bude zabezpečena z necelé poloviny pomocí stávající komunikační sítě.

K obytné zástavbě budou využity veškeré volné plochy uvnitř současně zastavěného území, včetně volných proluk - plochy přestavby (lokality 9 – 12). Návrhem nevzniknou zbytkové, těžko obdělávatelné plochy.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch - plochy v zastavěném území sídla Nedabyly jsou téměř plně využity. S ohledem na polohu v sídelní aglomeraci a dopravní i technickou infrastrukturu s dostatkem volných kapacit připojení je třeba obec považovat za rozvojovou. Pro tento další vývoj obce neposkytují stávající plochy v zastavěném území dostatečnou nabídku pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů a podnikatelských provozoven, a proto je potřeba v územním plánu vymezit nové zastavitelné plochy.

Výčet ploch záboru je uveden **v příložené tabulce**. Zabírají se jednak plochy uvnitř zastavěného území (plochy přestavby), jednak plochy navazující na zastavěné území – zastavitelné plochy (ZP), které je možno obsloužit dopravně a technicky.

Územní plán předpokládá realizaci nových bytových jednotek především v rodinných domech (1 RD = průměrně 1000 m²). Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení je cca 10 ha. Zastupitelstvo obce se ale rozhodlo omezit další rychlý růst obce a klást větší důraz na kvalitu bydlení.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Obec: 2017
Nedabyle
Katastrální území: Nedabyle

Č.lok.	Způsob využití plochy	Celk.zábor ZPF ha	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					dle ÚPO ha	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Pozn.
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	TTP		I.	II.	III.	IV.	V.	
1	Plochy bydlení	1,80	1,80					1,80			1,80			ÚPO
1	Plochy bydlení	1,67	1,67					1,67			1,67			ÚPO
1	Plochy bydlení	0,23					0,23	0,23			0,23			ÚPO
4	Plochy bydlení	2,32	2,32					2,32			2,32			ÚPO
4	Plochy bydlení	1,06	1,06					1,06			1,06			ÚPO
-	Plochy bydlení	0,00						0,00						
-	Plochy bydlení	0,00						0,00						
-	Plochy bydlení	0,00						0,00						
13	Plochy bydlení	0,08					0,08	0,00						0,08 ÚPO
13	Plochy bydlení	1,86	1,86					1,86						1,86 ÚPO
13	Plochy bydlení	0,86	0,86					0,86						0,86 ÚPO
-	Plochy bydlení	0,00						0,00						
14	Plochy bydlení	0,00						0,00						
7	Plochy bydlení	0,53	0,53					0,53	0,53					ÚPO
8	Plochy bydlení	0,09	0,09					0,09	0,09					ÚPO
15	Plochy bydlení	0,28					0,28	0,28			0,28			ÚPO
Plochy bydlení celkem		10,78	10,19	0,00	0,00	0,00	0,59	10,70						
3	Plochy rekreace - sport	0,13	0,00				0,13	0,13			0,13			ÚPO
Plochy rekreace-sport celkem		0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,13						
2	Plochy veř.prostranství	1,17	1,17					1,17			1,17			ÚPO
5	Plochy veř.prostranství	0,00						0,00						ost.-ÚPO
12	Plochy veř.prostranství	0,10	0,10					0,10					0,10	ÚPO
Plochy veř.prostr. celkem		1,27	1,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1,27						
6	Plochy smíš.obytné	0,37	0,37					0,00	0,37					ÚPO
-	Plochy smíš.obytné	0,00						0,00						
10	Plochy smíš.obytné	0,28					0,28						0,28	
10	Plochy smíš.obytné	0,67					0,67	0,67					0,67	ÚPO
11	Plochy smíš.obytné	0,17					0,17						0,17	
11	Plochy smíš.obytné	0,18					0,18	0,18					0,18	ÚPO
18	Plochy smíš.obytné	0,15	0,15					0,15			0,15			zm.ÚPO
Plochy smíš.obytné celkem		1,82	0,52	0,00	0,00	0,00	1,30	1,00						
9	Pl.dopravní - zastávka	0,03	0,03					0,03			0,03			ÚPO
Plochy dopravní-celkem		0,03	0,03	0	0	0	0	0,03						
19	Plochy dopravní-silnice	0,52					0,52	0,52			0,52			ÚPO,ZÚR
20	Plochy dopravní-silnice	0,75					0,75	0,75					0,75	ZÚR
Koridory dopravní infr.celkem		1,27	0	0	0	0	1,27	1,27						
17	Plochy výroby a sklad.	0,25					0,25	0,25			0,25			ÚPO
Plochy výroby a skl.celkem		0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,25						
26	Plochy vodní a vodoh.	3,10					3,10				3,10			
Pl.vodní a vodoh.celkem		3,10	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10	0,00						
21	Pl.přírodní krajinné	0,00						0,00						BK ÚSES
24	Pl.přírodní krajinné	0,45					0,45				0,45			zeleň
25	Pl.přírodní krajinné	1,25					1,25				1,25			zeleň,NS
25	Pl.přírodní krajinné	0,00						0,00						BK ÚSES
22	Pl.přírodní krajinné	0,00						0,00						BC ÚSES
23	Pl.přírodní krajinné	0,30	0,30								3,00			zeleň
Pl.přírodní krajinné celkem		2,00	0,30	0,00	0,00	0,00	1,70	0,00						
ZPF celkem		20,65	12,31	0,00	0,00	0,00	8,34	14,65	0,99		17,41		4,95	ha

Červeně jsou vyznačeny plochy již odsouhlasené v ÚPO nebo ZÚR-15,10ha.
Černě jsou vyznačeny plochy nově navržené v rozsahu celkem 5,55 ha.

NS=naučná stezka, PP=plochy přestavby

Celkem je návrhem dotčeno 20,65 ha ploch ZPF:

- 12,31 ha ploch orné půdy
- 8,34 ha ploch trvalých travních porostů.

Z toho novými návrhy dosud neodsouhlasenými je dotčeno pouze 5,55 ha.

Z toho je největší plochou nová plocha vodní (rybník v krajině pro posílení biologické hodnoty krajiny) o výměře 3,10 ha a dále plochy krajinné zeleně 2,00 ha, tedy **více než polovina navržených ploch jsou plochy krajinotvorné pro posílení stability krajiny, protizáplavové a protierozní.**

Dalšími zábory jsou dva koridory pro silnici II. třídy - severní pro II/156 a jižní pro tangentu města, navržené dle podkladů závazné AZÚR kraje. Jedná se o zábor cca 1,27 ha ZPF – TTP, koridory byly zpřesněny (zúženy).

Urbanistický návrh vymezuje zastavitelné plochy, z toho je navrženo pro plochy bydlení 10,78 ha (vše převzato z ÚPO), plochy smíšené obytné 1,82 ha, plochy rekreace-sportu 0,13 ha (převzato z ÚPO), plochy veřejných prostranství 1,27 ha (převzato 1,27 ha), plochy dopravní-zastávka a parkoviště 0,03 ha (0,03 ha), plochy výroby a skladování 0,25 ha (převzato z ÚPO).

Z těchto ploch je tedy většina převzata ze schválených starších dokumentací (ÚPSÚ, ÚPO, změn ÚPO, ZÚR) – 15,10 ha, tj. 73%.

0,99 ha záborů ploch v I. třídě ochrany je určeno pro bydlení, dle starší ÚPD, výstavba v těchto lokalitách již byla zahájena. Rada dalších ploch byla naopak z ÚPD vypuštěna s ohledem na posouzení přiměřenosti záborů půdy.

Plochy pro bydlení představují největší zábory orné půdy – celkem 10,78 ha. Jedná se o plochy vesměs na půdách III. nebo V.třídy ochrany, které byly již v ÚPO odsouhlaseny a pro které byla již zpracována projektová příprava.

Plochy smíšené obytné – zejména zábory kvalitní půdy na ploše č. 6, zde vzhledem k poloze a situování místních a účelových komunikací nedojde k přímému zásahu a narušení celistvého bloku zemědělské půdy.

Plochy veřejných prostranství (1,27 ha) jsou jako **veřejná zeleň** většinou navrženy jako zelené zasakovací pásy, které budou mít ekologický a protizáplavový význam v sídle i krajině, jsou navrženy i jako veřejně prospěšné stavby nebo opatření, s protihlukovou funkcí (zelený val na ochranu před hlukem ze železnice).

Nejrozsáhlejší zábory jsou navrženy na půdách III. a V. třídy ochrany – 17,41 ha v III. třídě a 4,95 ha v V. třídě ochrany. Jedná se zejména o plochy převzaté ze starší dokumentace, již dříve odsouhlasené k záboru ZPF. Většina ploch záboru je vymezena s funkčním využitím – plochy bydlení. Dále jde také převážně o plochy určené pro koridory dopravní infrastruktury dle AZÚR, ale také o krajinotvorné úpravy (lokalita Bahna, naučná stezka ochrany přírody a vodního hospodářství). Plochy pro tvorbu prvků ÚSES do vyhodnocení záborů zařazeny nebyly.

Nová zástavba je navržena převážně v **prolukách** nebo v návaznosti na stávající zástavbu a kolem stávajících komunikací. Jsou to lokality, které vhodně doplňují urbanistický rámec sídla a kde je velký zájem o novou výstavbu.

V nových větších plochách je povětšinou předepsána **územní studie** (US č. 1 až 4) pro prověření účelného způsobu jejich využití. Návrhem ploch nevznikají nové proluky či obtížně obdělávatelné plochy.

Navržený zábor ZPF je tedy **zdůvodněn** především nedostatkem jiných vhodných ploch s návazností na dopravní a technickou infrastrukturu, také množstvím žádostí o stavbu nových rodinných domů v zájmovém území v dosahu veřejné dopravy z Českých Budějovic. Poloha na silnicích II. třídy, ale i na železnici (příměstská doprava kolejová) vytváří předpoklady pro trvalý růst sídla.

Zpracovány byly také záměry dle 1. aktualizace ZÚR z roku 2015, zejména koridory pro dopravní infrastrukturu – severní a jižní.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z principů:

- respektování urbanistických struktur území
- plošná a prostorová stávajících a navrhovaných ploch využití proluk a enkláv v zastavěném území
- ochrana krajiny
- omezení rozvoje s rozptýleným charakterem zástavby
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systému technické infrastruktury.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby zahušťovaly zástavbu a minimalizovaly tím zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Návrhové plochy navazují na zastavěné území obce, umožňují realizovat a investice do dopravní a technické infrastruktury. Návrh ÚP Nedabyle řeší aktuální požadavky obce s ohledem na rozvoj území.

Z demografického posouzení za posledních 10 let dochází k poměrně pravidelnému nárůstu obyvatelstva. Trend růstu počtu obyvatel je zatím trvalý a obec má potřebu rozšířit nabídku pozemků pro individuální bydlení. Při posuzování je však nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny plochy pro bydlení budou využity k výstavbě zejména z důvodů majetkoprávních. Při současném trendu nárůstu obyvatel a po redukci navržených ploch (cca 2,9 ha I. tř. a cca 3,9 ha III. tř. ochrany) odpovídají vymezené zastavitelné plochy současným potřebám obce s dostatečnou rezervou.

Návrh územního plánu nenarušuje organizaci a využití ZPF, odtokové poměry a cestní síť. Záměrem a cílem návrhu územního plánu Nedabyle je posílení ploch pro bytovou výstavbu, včetně občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury. Navržená zástavba řeší oboustranné obestavění stávajících komunikací a navazuje na zastavěné území obce. Nové rozvojové plochy jsou navrženy na volných okrajových pozemcích, které jsou dostupné z místního komunikačního systému.

13b) Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Lesy pokrývají jižní a jihozápadní část zájmového území Nedabyle. Nejvýznamnějším lesním komplexem je Panský les jihozápadně od osady Nedabyle. Je spolu s ostatními drobnými lesíky v území řazen do kategorie lesů hospodářských. Jižně od Nedabyle, cca 300m západně od železniční stanice Nová Ves, je osamocený les zařazený do kategorie lesů zvláštního určení z důvodu ochrany vodních zdrojů /PHO I.stupně/.

Stanovištní poměry

Oblast náleží do bukodubového a bukového vegetačního stupně. Lesy ve Strážkovickém lesním komplexu jsou převážně na vodou ovlivněných stanovištích. Stanoviště Panského lesa a drobných lesíků v území se naproti tomu nachází na místech chudých, kyselých, místy svěžích.

Po stránce produkční jsou lesy průměrné až podprůměrné. Kvalita lesních porostů je průměrná, odpovídající možnostem stanoviště. Genové základny ani porosty geneticky nevhodné zde nejsou.

V druhové skladbě převládají porosty borové, smrkové a borosmrkové s jednotlivou příměsí modřínu a dubu. V mladších porostech je příměs modřínu, dubu, buku, lípy, břízy, osiky, na zamokřených stanovištích je olše. Vzácně se vyskytují skupiny douglasky, klenu a jasanu. V údolních nivách okolo potoků je častá olše, buď v čistých porostech, či s příměsí jasanu, lípy, klenu. Takřka vždy je olše spolu s vrbou křehkou doprovodnou dřevinou vodotečí.

Lesy se nevyskytují přímo v kontaktu se sídlem Nedabyle. Zastavěné území zasahuje do pásma 50 m od kraje lesa jen v části svého obvodu.

Z navržených zastavitelných ploch zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa tyto plochy: č.31 pro bydlení. Dále jsou to plochy pro dopravní infrastrukturu a krajinnou zeleň (27, 30, 34, 35).

Stavby nebudou povolovány ve vzdálenosti menší než **25 m od okraje lesa**, kromě drobných staveb.

Část méně hodnotné zemědělské půdy a půdy zejména při drobných tocích je možné zalesnit.

Návrhy záboru PUPFL

V návrhu není žádný zábor lesní půdy, kromě ploch dopravní infrastruktury dle 1.aktualizace ZÚR – silnice II/156. Jedná se o **zábor 1,92 ha lesa** pro silnici II/156, odnětí v pásmu šířky cca 50 m (v návrhu je vyznačen celý koridor 100 m). Součástí silnice budou i násypy, výkopy, doprovodné stavby, mostky a mosty a křižovatky. Počítá se také s ekomostem pro migrující živočichy.

Dojde-li k dotčení PUPFL, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje.

14. návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

15. vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného jednání o návrhu ÚP dle §50 odst. 2 a 3 stavebního zákona byly uplatněny připomínky takto:

PŘIPOMÍNKY OBCÍ

Č.	Autor:	Autentický text
		Vyhodnocení
1.	Obec Doubravice	Připomínka neuplatněna.
2.	Obec Nová Ves	Připomínka neuplatněna.
3.	Obec Borovnice	Připomínka neuplatněna.
4.	Obec Heřmaň Datum: 17. 2. 2016	Věc : Žádost o zapracování připomínky do návrhu ÚP Nedabyle. Obec Heřmaň je nositelem Rozhodnutí odboru ochrany životního prostředí, Magistrátu města České Budějovice, ze dne 29. 11. 2012 pod značkou 00ŽP/5682/2012/5tu, s nabytím právní moci dne 3. 1. 2013, kde uvedený odbor OŽP v' dává stavební povolení (dle par 15 vodního zákona) ke stavbě vodního díla Heřmaň - kanalizace a ČOV , přičemž součástí díla jsou stavební objekty S0 09 Odlehčovací komora (OK), S0 10 Čerpací stanice (ČS) a S0 11 Zpevněná plocha a oplocení. Uvedení stavební objekty jsou sít vány těsně za katastrální hranicí obce Heřmaň, již v katastrálním území obce Nedabyle, v jižní části pozemku parc. č. KN 384, v majetku obce Nedabyle. Uvedené vodní dílo bude realizováno v letech 2014 až 2016, vlastní S0 09, S0 10 a S0 11 v roce 2016. Žádáme tímto o zapracování plochy, určené k situování uvedených S0 09, S0 10 a S0 11 do návrhu Územního plánu Nedabyle, dle přiložené přílohy v měřítku 1 : 500. V případě detailnějších informací mne prosím kontaktujte, máme k dispozici realizační dokumentaci jednotlivých stavebních objektů
		<u>Návrh vyhodnocení připomínky:</u> Připomínce se vyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Plocha pro čerpací stanici na pozemku parc. č. 384 bude v návrhu ÚP zakreslena jako plocha XII plocha technické infrastruktury a to v rozsahu stavebních objektů SO-09, S0 10 a S0 11.
5.	Obec Plav	Připomínka neuplatněna.
6.	Obce Vidov	Připomínka neuplatněna.

PŘIPOMÍNKY OSTATNÍCH

1.	Ing. Karel Vávra, Na Zlaté stoce 191/42, 370 05 České Budějovice Datum: 10. 2. 2016	věc: námitka k veřejnému projednání návrhu Územního plánu pro obec Nedabyle Po prostudování územního plánu pro obec Nedabyle zpracované Ing. Arch. Kovářem na základě zadání zastupitelů obecního úřadu podávám tímto námitku proti změně oproti původnímu územnímu plánu, kde byla plánovaná výstavba, ať již bytovou výstavbou nebo komerční výstavbou. Jedná se o pozemky na západě obce směrem k Nové Vsi (parc.číslo 616 a 161/2-viz příloha č. 2), kde v současném plánu <i>není uvažováno s rozvojem obce směrem k Nové Vsi-</i> pro nás vcelku nesmyslně, protože je naplánovaná kanalizace dešťová, plyn v současné době je již položen a i komunikace přiléhají k celé výměře pozemku. Navíc se jedná o přirozeně osluněný svah- ideální pro zájemce pro výstavbu rodinných domků. V současné době máme nabídky na odkup pozemku od soukromých osob pro stavbu RD a čekali jsme na zpracování územního plánu, aby bylo možno postupovat dle příslušného zákona ... Zpracování územního plánu nezavazuje obec pro žádné nákladné investice do infrastruktury v rámci rozvoje obce, ale celkem zásadně omezuje nás jako majitele pozemků plánovanou stavební uzávěrou. Původem se cítíme v Nedabyli spojení s rodinou tradicí a z dlouhodobého hlediska jsme stále s obcí v kontaktu, ať už lokací již postavené kořenové čističky odpadních vod na našich původních pozemcích, tak i ve výhledových investicích-myšleno rybník, který je opět částečně na našich pozemcích. Pro přirozený rozvoj obce jsme připraveni vycházet vstříc plánovaným akcím, ale věřím, že naše námitka bude zohledněna ve veřejném projednávání územního plánu. Uvedené plochy požadují zařadit do plochy pro bydlení z výše uvedených důvodů.
		<u>Návrh vyhodnocení připomínky:</u> Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Dle připomínky mají být předmětné pozemky umístěny na západním okraji sídla Nedabyle, dle parcelních čísel uvedených v připomínce se však jedná o pozemky na východním okraji sídla, což je potvrzeno i v příložené situaci s vyznačením území dotčeného připomínkou. Jako předmět námitky jsou proto posuzovány pozemky parc. č. 616 a 161/2 v k. ú. Nedabyle na východním okraji sídla. Malá západní část pozemku parc. č. 616 již byla navržena jako zastavitelná v původním územním plánu sídelního útvaru Nedabyle (dále jen „ÚPnSÚ“). Tato část pozemku je již v návrhu nového ÚP pro společné jednání součástí plochy pro bydlení. Pozemky parc. č. 616 a 161/2 byly v původním územním plánu sídelního útvaru Nedabyle z části určeny pro stavbu komunikace II/156. Dále jsou v ÚPnSÚ na předmětných pozemcích navrženy objekty se způsobem využití občanské vybavení – rekreace a plocha vyhrazené zeleně u vybavenosti. Objekty jsou v hlavním výkresu ÚPnSÚ označeny jako motel a čerpací stanice. Tyto objekty byly v ÚPnSÚ navrženy v souvislosti s navrhovanou komunikací II/156. V zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v aktualizovaném znění, je pro silnici II/156 vymezen koridor dopravní technické infrastruktury D42 v úseku D42/1,

		úsek České Budějovice (křižovatka s dálnicí D3 Hodějovice) – Nová Ves, jižní obchvat Doubravice, severní obchvat Nové Vsi. V ZÚR v aktualizovaném znění je tedy koridor oproti návrhu v ÚPnSÚ posunut severně a v návrhu ÚP upřesněn (zúžen) tak, že pozemky parc. č. 616 a 161/2 již nejsou v návrhu ÚP koridorem pro silnici II/156 dotčeny. Z těchto důvodů byly stavby navržené v ÚPnSÚ v souvislosti s navrženou komunikací II/156 z návrhu ÚP odstraněny. Vzhledem k tomu, že pozemky nejsou ani v ÚPnSÚ určeny k zastavění bytovými nebo rodinnými domy, neexistuje v současnosti žádný důvod, na základě kterého by bylo možné předpokládat, že pozemky budou v novém ÚP součástí nové zastavitelné plochy pro bydlení (vyjma malé západní části pozemku parc. č. 616, viz výše). Pozemky parc. č. 161/2 a převážná část pozemku parc. č. 616 nemohou být z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) zařazeny do plochy bydlení. Pozemek parc. č. 161/2 a část pozemku parc. č. 616 jsou součástí ZPF s I. tř. ochrany. Zemědělskou půdu s I. třídou ochrany lze dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V tomto případě však nelze prokázat přednost veřejného zájmu na vymezení předmětné plochy pro bydlení, před veřejným zájmem na ochranu nezastavitelného území a ZPF. Pozemky jsou součástí ucelených bloků zemědělské půdy a jeho změna by byla v rozporu se zásadami ochrany ZPF - § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu.
2.	Magistrát města Č. Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství, Kněžská 19, České Budějovice 12. 5. 2016	SDĚLENÍ K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU NEDABYLE Odbor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice obdržel dne 28. 4. 2016 vaše oznámení o veřejném vystavení návrhu územního plánu Nedabyle (dále jen „návrh zadání“) v katastrálním území Nedabyle (dále jen „návrh zadání“) v katastrálním území Nedabyle. K předloženému návrhu zadání, z hlediska svých oprávněných zájmů, odbor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice, jako dotčený orgán ve věcech územního plánování na úrovni obcí, na základě § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje tyto požadavky: V příslušných kapitolách návrhu zadání požadujeme uvést, že všechny lokality budou <u>dopravně napojeny</u> na systém komunikací v obci. Rovněž bude zohledněna návaznost na vyprojektovaný základní komunikační systém obce Nedabyle a rozsah a návrh ploch <u>bude respektovat územní nový návrh (studii) pro koridor dopravní infrastruktury včetně ochranného pásma</u>, která je v současné době zpracována. Z hlediska bezpečnosti osob, zvláště dětí, je nutno prověřit propojení zastavitelných ploch na stávající občanskou vybavenost, především mateřskou školu, základní školu, apod. U zastavitelných ploch požadujeme prověřit potřebu <u>parkovacích ploch</u>. V grafické části požadujeme závazně vyznačit jednotlivé <u>vjezdy</u> do nově navrhovaných lokalit. Doporučujeme upřesnit napojení nově navrhovaných lokalit na kapacitní komunikace. Využití stávajících napojení musí kapacitně vyhovovat a splňovat požadavky na bezpečnost provozu a osob. Doporučujeme lokality, u nichž nebude jednoznačně dořešen přístup, řešit <u>územní studií</u>, v níž budou zmiňované požadavky splněny. Dopravně-inženýrská studie bude projednávána s Odborem dopravy a silničního hospodářství magistrátu města České Budějovice a od Policie ČR, krajského ředitelství Policie Jihočeského kraje Dopravního inspektorátu, Poštovní příhrádka č. 125, 371 05 České Budějovice. Oplocení pozemků nesmí zabráňovat bezpečnému rozhledu. Nově navrhované a následně budované komunikace musí splňovat všechny požadavky vyplývající <u>z platných právních předpisů a norem</u> vážících se k této

		problematicé. Je nutno respektovat stávající a posoudit novou <u>potřebu cyklistických a pěších tras</u>, taktéž prověřit jejich návaznost na správní území sousedních obcí. <u>O vyjádření ke koridoru dopravní infrastruktury požádejte</u> – Ředitelství silnic a dálnic ČR, České Budějovice Lidická 49/110, 370 44 České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Jihočeského kraje, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, Magistrát města České Budějovice odbor územního plánování, náměstí Přemysla Otakara II. č. 1, 1, 370 92 České Budějovice a dotčené obecní úřady.
		<u>Návrh vyhodnocení připomínky:</u> Připomínce se z části vyhovuje a z části obsahuje požadavky nad podrobnost ÚP. <u>Odůvodnění:</u> Do koncepce dopravní infrastruktury bude doplněno, že nové zastavitelné plochy budou dopravně napojeny na systém komunikací v obci při zohlednění dopravní dostupnosti občanské vybavenosti v obci (zejména mateřské a základní školy apod.). Ve velkých zastavitelných plochách je v návrhu ÚP stanovena podmínka pořízení územní studie vždy pro jednu nebo více ploch společně. Pro pořízení územních studií bude v kap. 11 výrokové části stanovena následující podmínka: Územní studie musí řešit dopravní napojení ploch na dostatečně kapacitní komunikace včetně dodržení rozhledových poměrů a dopravní obsluhu jednotlivých pozemků v souladu s platnými právními předpisy a normami včetně řešení dopravy v klidu. Dle § 43 nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územního rozhodnutí. Požadavky nad podrobnost ÚP musí být posouzeny v rámci navazujících správních řízení. Jedná se zejména o vjezdy, bezpečné rozhledy, bezpečnost provozu a osob, cyklistické a pěší trasy, apod. Cyklistické a pěší trasy, nejsou v ÚP zakreslovány, protože cyklistickou i pěší trasu lze umístit v rámci stávajících i navržených komunikací.
3.	Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí Datum: 4. 3. 2016	<u>Stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice</u> <u>k akci: Návrh územního plánu Nedabyle</u> <u>evidenční číslo: 38</u> <u>žadatel:</u> Magistrát města České Budějovice, Ing. Luboš Lacina, odbor územního plánování, nám. Přemysla Otakara II. Č. 1/1,37092 České Budějovice <u>doručeno dne: 11.1.2016</u> <u>přílohy:</u> Oznámení <u>Vyjádření:</u> <u>1. oddělení vodního hospodářství</u> • z hlediska <u>vodního hospodářství</u> dle zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v pl. znění: trváme na předchozích vyjádřeních, tzn., že nové navržené plochy pro bydlení musí být napojeny na kanalizaci obce a ČOV, dešťové vody musí být likvidovány v souladu

	s ust. § 5 vodního zákona - přednostně zasakovat nebo zadržovat v retenčních nádržích před jejich vypouštěním. Tam, kde je to možné, navrhovat oddílnou kanalizaci. <u>2. oddělení ochrany přírody a krajiny</u> • z hlediska <u>ochrany přírody a krajiny</u> dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů: V návrhu ÚP je řešeno propojení lokálního biokoridoru LBK 21 s biocentrem LBC 125 (z něhož je biokoridor dále veden v katastru Nová Ves u Č.B.) v překryvu s koridorem pro obchvat obce, který vychází ze ZÚR JČK. Detailní technické řešení, které bude zajišťovat migrační propustnost biokoridoru, je nutno řešit ve správních řízeních navazujících na ÚP resp. při přípravě předmětné PD vztahujících se k navrhované komunikaci. <u>3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu</u> • z hlediska <u>ochrany zemědělského půdního fondu</u> dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon): Příslušným orgánem ochrany ZPF pro uplatnění stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona k územnímu plánu Nedabyle je v souladu s ust. § 17a písmo a) zákona Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví. • z hlediska <u>lesního hospodářství</u> dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících: Zpracování změny územního plánu ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění. Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích (§ 14 - zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které, dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písmo c) citovaného zákona. Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od okraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být minimálně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. <u>4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:</u> • z hlediska <u>odpadového hospodářství</u> dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v pl. znění: Bez námitek. • z hlediska <u>ochrany ovzduší</u> dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění:
--	---

Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

Textová část odůvodnění obsahuje 20 stran textu (str.24 až 43)

Grafická část odůvodnění obsahuje:

Výkres č. II/1 - Koordinační výkres **1 : 5 000**

Výkres č. II/2 - Výkres širších vztahů **1 : 50 000**

Výkres č. II/3 - Výkres záborů půdního fondu 1 : 5 000.

SEZNAM PŘÍLOH:

- textová část

- grafická část návrhu: 3 výkresy

Výkres č.I/1 -	Výkres základního členění území	1 : 5000
Výkres č.I/2 -	Hlavní výkres	1 : 5000
Výkres č.I/3 -	Veřejně prospěšné stavby, asanace	1 : 5000

- grafická část odůvodnění: 3 výkresy

Výkres č.II/1 -	Koordinační výkres	1 : 5000
Výkres č.II/2 -	Výkres širších vztahů	1 : 50000
Výkres č.II/3 -	Výkres záborů půdního fondu	1 : 5000.