

Územní plán
ROŽMBERK NAD VLTAVOU
VÝROK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo města Rožmberk nad Vltavou
Číslo usnesení:	Ze dne:
Datum nabytí účinnosti	
Určený zastupitel	Mgr. Bohuslav Čtveráček
Oprávněná osoba pořizovatele	Ing. Jan Šíma
Mgr. Bohuslav Čtveráček starosta města Rožmberk nad Vltavou	Ing. Jan Šíma oprávněná úřední osoba pořizovatele

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ PROJEDNÁNÍ

31.5.2021



Obsah:

A. Vymezení zastavěného území.....	6
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	11
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	14
E. 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	18
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	22
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit....	51
H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, 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	52
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	53
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	54
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	55
L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	56
M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	57
N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	58
O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	59
P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	60

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace: územní plán
etapa: NÁVRH PRO SPOLEČNÉ PROJEDNÁNÍ

pořizovatel: Městský úřad Rožmberk nad Vltavou
sídlo: Rožmberk nad Vltavou 2, 38218 Rožmberk nad Vltavou
určený zastupitel: Mgr. Bohuslav Čtveráček, starosta města
oprávněná úřední osoba: Ing. Jan Šíma

zpracovatel: ATELIÉR BOČEK, s.r.o.
zodpovědný projektant: Ing. arch. Radek Boček
číslo autorizace: 03 094
sídlo firmy: Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
kancelář: Tylova 70, 397 01 Písek

OBSAH DOKUMENTACE:

textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu Rožmberk nad Vltavou
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ územního plánu Rožmberk nad Vltavou

grafická část dokumentace:

Výroková část:

- výkres základního členění území 1 : 5 000
- hlavní výkres 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 5 000
- výkres koncepce krajiny a ÚSES 1 : 5 000

Odůvodnění územního plánu:

- koordinační výkres 1: 5 000,
- výkres širších vztahů 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000.

VÝKLAD POJMŮ:

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

- **zastavitelným územím** množina tvořená zastavěným územím a zastavitelnými plochami,
- **hranicí zastavitelného území** hranice oddělující nezastavěné území od zastavitelného území; čára oddělující zástavbu od volné krajiny,
- **zastavitelná plocha** je definována ust. § 2 odst. 1 písm. j stavebního zákona, pro potřeby tohoto opatření obecné povahy je to polygon vymezený v kap. „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ územního plánu a v Hlavním výkrese opatřený unikátním kódem, zastavitelné plochy se mohou dělit na jednotlivé stavební bloky,
- **blokem** ucelená část lokality tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební,
- **uličním prostranstvím** část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami,
- **uliční čarou** hranice uličního prostranství a bloků, uliční čára se vymezuje v zastavitelném území,
- **stavební čarou** je míněno rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára: a) uzavřená, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, b) otevřená, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, c) volná, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat,
- **stromořadím** je převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest,
- **prolukou** je ad a) blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo ad b) nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených,
- **podlažím** přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží,
- **podzemním podlažím** podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby,
- **nadzemním podlažím** každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,
- **ustupujícím podlažím** podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy,

- **podkrovním podlažím** podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy,
- **nadzemní částí** stavby část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu,
- **hrubou podlažní plochou** součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy,
- **pozemkem rodinného domu** stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami,
- **plocha pozemku** je pro celková výměra stavebního pozemku (viz ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona) vymezeného a určeného k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem,
- **počet parcel** je maximální možné nepřekročitelné (ale vždy podkročitelné) množství stavebních pozemků, na kterou je danou zastavitelnou plochu možné v navazujících řízeních rozdělit,
- **zastavěná plocha pozemku** je definována ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona,
- **zastavitelnost** je poměr mezi plochou pozemku a zastavěnou plochou pozemku a je vztažena na každý budoucí stavební pozemek (viz ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kdy v případě následného rozdělení stavebního pozemku na 2 nebo více stavebních pozemků musí být tato podmínka splněna na všech nových stavebních pozemcích, ale i na stávajícím stavebním pozemku, tj. nesmí být od již vymezeného a do KN zapsaného stavebního pozemku oddělena taková část, kdy zbytek původního stavebního pozemku přestane splňovat tuto podmínku (např. oddělím zahradu od rodinného domu a zbytkový pozemek kolem RD bude mít plochu pozemku namísto původních 1000 m² jen 400 m² a ZPP mi stoupne z 33 % na 75 %, toto je zapovězeno), kdy do zastavěné plochy pozemku se započítávají veškeré stavby a výrobky plnící funkci stavby, vč. zpevněných komunikací (vjezdy ke garážím, pevné terasy, zámkové dlažby, okapové chodníky, pevné bazény, pergoly, přístřešky, zahradní domky, pevné domácí udírny apod.),
- **procentem zeleně** minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, tzv. biologicky aktivních ploch, umožňujících vsakování dešťových srážek, do tohoto procenta zeleně se nezapočítávají plochy zpevněné např. zatravněvacími dlaždicemi, okapové chodníčky, bazény, venkovní kuchyně, pařeniště, fóliovníky, pergoly, zahradní přístřešky a podobné stavby a prvky zahrad,
- **stavba** je definována souladu s ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona,
- **regulativy** jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,
- **výškou zástavby** se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy,
- **interakčním prvkem** doplňující část ÚSES; jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES,
- **lokalita** je plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- [1] Zastavěné území je závazně vymezeno ve Výkresu základního členění území silnou černou čarou aktualizované k 31.5.2021.

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

B.a. Koncepce rozvoje území obce

[2] Koncepce rozvoje území Města Rožmberk nad Vltavou sleduje tyto základní premisy:

- při tvorbě územního plánu je především respektován Státní hrad Rožmberk jako národní kulturní památka a je hledán a navrhován přijatelný rozvoj města těžící z tohoto unikátní turistického cíle na straně jedné a nedotčení jeho ochrany na straně druhé,
- na Státní hrad Rožmberk musí být nahlíženo jako na rozvojový prvek pro celé město a správní území Rožmberku nad Vltavou, determinující a katalyzující jeho další udržitelný rozvoj, nikoliv jako na restriktivní prvek a omezující entitu pro zbytek území, pro prostor státního hradu Rožmberk je využita kategorie plochy občanského vybavení jiné, kdy prostor hradu je zcela unikátní se specifickými podmínkami svého stávajícího využití,
- urbanistická koncepce je primárně stanovena rozdělením ploch dle jejich funkčního využití, kdy je přitom respektováno ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, s využitím datového modelu pro tvorbu územních plánů,
- mimořádná pozornost je věnována koncepci krajiny, nezastavěné plochy, volná krajina, je dále dělena na plochy orné půdy, trvale travní porosty, plochy sadů a plochy zahrad či pastvin se stanovenou možností či nemožností oplocení,
- je konsenzuálně vycházeno ze stávajícího územního plánu obce Rožmberk nad Vltavou ve znění změny č. 1 a 2 tak, aby bylo minimalizováno riziko sporů o náhrady za změny v území dle ust. § 102 stavebního zákona, je zájmem projektanta, aby nový územní plán byl evolucí, nikoliv revolucí z hlediska využití území a dalšího rozvoje města, s tím, že v novém územním plánu jsou odstraněny matoucí jevy stávajícího územního plánu, kdy některé plochy v hlavním výkresu jsou sice vyznačeny jako zastavěné území nebo zastavitelné plochy, z důvodu památkové ochrany Státního hradu Rožmberk jakákoliv nová výstavba zcela zapovězena a stavební úpravy stávajících staveb významně omezeny, ochrana území a možnosti výstavby a využití ploch musí být jasně patrné již z vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a na první pohled,
- v celém správním území územní plán chápe Město Rožmberk nad Vltavou jako dominantní sídlo, kde rozvoj antropogenních funkcí by měl dominovat spolu s ochranou kulturních a historických hodnot v území, sídla Přízeř a Horní Jílovice jako sekundární centra osídlení, kde by další rozvoj měl být již značně uměřený a trvale udržitelný s ohledem na přírodní a krajinné hodnoty v tomto území a další usedlosti či samoty, Metlice, Závratná, Jiříčkov, Machnatec a Hlásná, by měly být chápány jako prostory, kde se konzervuje stávající rozvoj výstavby a kde by již ochrana přírodních hodnot měla převažovat nad zájmem o další výstavbu.

B.b. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

- [3] Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena
- ochraně a rozvoji urbanisticky cenných prostranství a lokalit, zejména Státního hradu Rožmberk nad Vltavou,
 - na respektování limitů využití území v oblasti památkové péče, které vyplývají z legislativních předpisů, zejména respektování ochrany nemovitých kulturních památek a archeologických hodnot,
 - respektování cílů ochrany uvedených hodnot, tj. zachování a smysluplné rozvíjení historického odkazu, využití hodnot pro zlepšení obrazu sídla a kvality jeho prostor, zatraktivnění obce jak pro stávající bydlící obyvatelstvo, tak i pro nové obyvatele, tak i pro návštěvníky.
- [4] Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot je založena:
- na respektování mimořádně přírodně cenného prostoru údolí Vltavy a náhorních prostor nad hlubokým údolím řeky Vltavy,
 - na vymezení ÚSES v rozsahu jeho jednotlivých skladebných částí (prvků) všech 3 úrovní,
 - na stanovení koncepce uspořádání krajiny prostřednictvím zařazení jednotlivých ploch řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určují režim využití území,
 - akceptaci prvků ochrany obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících,
 - zákazu vymezení nových ploch zastavitelného území ve volné krajině,
 - upřesnění výstavby v nezastavěném území ve vazbě na ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona,
 - hlavní stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání, apod.) je možno umístit i v rámci vymezených zastavitelných ploch jen ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku,
 - ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa je přípustné v rámci vymezených zastavitelných ploch umísťování pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly), oplocení pozemků je možné umístit v minimální vzdálenosti 2 m od okraje lesního pozemku.
- [5] Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot je založena na:
- respektování dominantní pozitivní dominanty Státního hradu Rožmberk pro celé správní území Města Rožmberk nad Vltavou a to včetně dálkových pohledů,
 - respektování zastavěného území stávajících sídel,
 - respektování silnice II/160 jako základní dopravní tepny propojující město Rožmberk nad Vltavou s dalšími městy jako český Krumlov, Vyšší Brod, Větrní a dále směrem do prostoru Lipenska a Českobudějovicka,
 - požadavku modernizovat a rozvíjet technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel sídel a dle nároků nových zastavitelných ploch, vč. zachování ČOV pro sídla Rožmberk nad Vltavou na západním okraji v meandru řeky Vltavy a rekonstrukce ČOV v sídle Přízeř na jihovýchodním okraji, kdy sídlo Horní Jílovice a samoty budou nadále řešit odkanalizování individuálně,
 - požadavku respektovat stávající systém zásobování města Rožmberk nad Vltavou i osady Přízeř a Horní Jílovice pitnou vodou, kdy stávající vodovodní síť se postupně rekonstruuje, nová vodovodní síť bude navrhována v rámci nové výstavby a k doposud nenapojeným objektům, pro posílení kapacity vodovodu

Rožmberk je navržen řad z vodovodu Horní Jílovice do vodojemu Rožmberk, ostatní sídla bude mít i nadále zásobování pitnou vodou řešeno individuálně,

- zákazu možného umístění staveb, zařízení a objektů, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot.

[6] Z hlediska ochrany obyvatelstva:

- v rámci řešeného území není nutné vymezovat žádné nové plochy ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,
- zóny havarijního plánování budou plně respektovat krizový plán,
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je návrhem územního plánu řešeno dle krizového plánu, místa pro ukrytí obyvatelstva se nemění, u nových lokalit se předpokládá ukrytí obyvatelstva ve sklepních prostorech,
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování bude řešeno v souladu s krizovým plánem obce a krizovým plánem Jihočeského kraje,
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je nezměněno oproti stávajícímu stavu, je řešeno v prostorách obecního úřadu,
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce je nezměněno oproti stávajícímu stavu, v případě využití nebezpečných látek v soukromém sektoru je nutno zajistit odpovídající ochranu při jejich skladování a využití v rámci daného areálu v souladu se všemi souvisejícími předpisy,
- z hlediska záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, je řešení územního plánu nezměněno oproti stávajícímu stavu, místo pro dekontaminaci se stanovuje v prostoru sportoviště v jižní části města Rožmberk nad Vltavou na p.p.č. 514/1, 511/2 a 512/1 k.ú. Rožmberk nad Vltavou,
- pokud jde o ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, tak ve správním území Rožmberk nad Vltavou nejsou skladovány žádné nebezpečné látky,
- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií – je nezměněno oproti dnešnímu stavu, kdy bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje,
- v případě mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje,
- pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování jednotlivých řešených lokalit požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajícím potřebám požární ochrany.

[7] Z hlediska ochrany zdraví obyvatel se stanovují tyto požadavky:

- v souvislosti s umisťováním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP silnice II/160, III/1602, III/1623, koridory el. nad-zemního vedení VN a VVN, OP trafostanic VN/NN, OP zemědělských a výrobních areálů apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.
- v případě umístění chráněné zástavby v území podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží a v území, navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy je nutné v navazujících správních

řízení prověřit, zda jsou splněny podmínky ochrany veřejného zdraví, zejména ochrany před hlukem, kdy bude místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví vyžadováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a kdy bude zároveň nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření,

- v případě umístění zařízení k vytápění a větrání jednotlivých objektů, která budou zdrojem hluku (např. tepelných čerpadel), bude nutné v navazujících správních řízeních předložit pro každou samostatnou instalaci tohoto zdroje hluku hlukovou studii, zpracovanou v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, která by vyhodnotila hluk z provozu zdroje hluku pro denní a noční dobu ve vztahu k chráněným prostorům, definovaným v § 30 zákona č. 258/2000 Sb.

[8] Z hlediska obrany obyvatelstva ČR se stanovují tyto požadavky:

- na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona, tj. na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

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

C.a. Urbanistická koncepce

[9] V rámci celého správního území města se stanovují tyto základní premisy urbanistické koncepce:

- **jednotlivá sídla** územní plán chápe jako flexibilní organismy s různě se prolínajícími funkcemi bydlení, podnikání, občanské vybavenosti a služeb, proto v maximální možné míře stávající zástavbu definuje jako různé formy smíšené bydlení, nerušící podnikání, služeb, rekreace, ubytování, občanské vybavenosti veřejné i komerční,
- **Město Rožmberk nad Vltavou** – územní plán podporuje rozvoj sídla zejména jihovýchodně pod těžišť osídlení na pravém břehu Vltavy a dále v jižní části sídla, doplňuje také možnost revitalizace brownfield na ploše SV.04 s požadavkem na řešení územní studií a dále 2 nové stavební parcely jihozápadně od Rožmberka nad Vltavou v lokalitě Pod Šibeníci s kódy SV.02 a SV.03,
- **sídlo Přízeř** – územní plán podporuje rozvoj sídla na východním okraji doplněným dvou ploch pro smíšené venkovské bydlení, dále na západním okraji návrhem plochy pro sportoviště a konečně stanovuje povinnost rekonstrukci stávající ČOV pro toto sídlo,
- **sídlo Horní Jílovice** – územní plán se navrhuje doplnění zastavitelných ploch na západním okraji sídla pro plochy smíšené výrobní a služeb a dále plochu smíšeného venkovského bydlení, severně od sídla Horní Jílovice navrhuje územní plán konverzi stávající brownfield zemědělského objektu na plochy smíšeného venkovského bydlení a dále na severovýchodním okraji sídla doplňuje 2 stavební pozemky pro bydlení a 1 pro plochu smíšenou zemědělské výroby a služeb,
- **ostatní sídla** – bude preferováno zachování stávajících staveb s možnou konverzí na plochy smíšené obytné s dalšími nerušícími funkcemi ale bez adice dalších zastavitelných ploch nebo možnosti obnovy zbořenišť mající jen základy bez obvodových stěn nebo jiných stavebních konstrukcí,
- **tok Vltavy** – podél toku se navrhuje 3 lokality ploch smíšených nezastavěného území – rekreačních (kód „MNR“) pro specifickou funkci vodáckého sportu a vodní turistiky, spouštění raftů na Vltavu, s možností umístění drobných staveb a zpevněných ploch přírodního charakteru a pobytových rekreačních luk a to v severní části správního území pod lokalitou U zatáčky na západní straně řeky, dále u pěší lávky přes Vltavu do kempu pod hradem opět na západní straně Vltavy a konečně na jižním okraji města Rožmberk nad Vltavou na východním břehu u nově navržené lávky přes Vltavu.

[10] V rámci stanovené urbanistické koncepce jsou obecně stanoveny tyto zásady:

- **charakter staveb** - stávající zástavba může být měněna (dostavby, přístavby, rekonstrukce) jen takovým způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, tj. nebudou použity konstrukce a materiály, které jsou atypické, výrazné, dominující a výrazně zastiňující charakter okolní zástavby, v rámci dostavby stávajících proluk nesmí být povolována hmotová řešení výrazně převyšující svým charakterem okolní stavby,
- **výška staveb** - stavby obecně nebudou vyšší než 2 nadzemní podlaží, platí pro území všech sídel s výjimkou centra města Rožmberk nad Vltavou, kde mohou stavby respektovat i okolní vyšší výškovou

hladinu, stanovuje se individuálně dle funkčního využití dané plochy v kap. F jako součást prostorové regulace staveb, obecně platí, že výška nové zástavby musí v prolukách přirozeně navazovat na výšku sousedních staveb nebo stavby,

- **tvár střech** – územní plán připouští obecně preferuje stavby se sedlovou střechou, případně polovalbovou, s tím, že délka valby nesmí přesáhnout 1/3 nároží, musí být vždy respektován charakter okolních staveb, konkrétní požadavky na tvar střechy jsou uvedeny v podmínkách prostorové regulace v kap. F),
- **velikost stavebních pozemků** – stavební pozemky nebudou v rámci nově vymezených lokalit a bloků zastavitelného území vytyčovány menší než je uvedeno v podmínkách prostorové regulace v kap. F), tam, kde se jedná o dostavbu proluk, se stanovená podmínka nepoužije, případně se nepoužije tam, kde parcely již byly do doby vydání územního plánu geometricky vytyčeny a zaneseny do katastru nemovitostí jinak,
- **stavby v krajině** - výstavba mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je upřesněna nad rámec ust. § 18 odst. 5 v kap. E.

C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

[11] Územním plánem jsou vymezovány tyto konkrétní lokality zastavitelných ploch a ploch přestavby:

Kód	Název zastavitelné plochy (blok)	počet parcel	zastavitelnost [%]	procento zeleně [%]	vodovod a kanalizace
BV.01	Rožmberk – jihovýchod	30	40	40	ano, ano
BV.02	Rožmberk – jihozápad	4	30	60	ano, ano
BV.03	Rožmberk – jihozápad	3	40	50	ano, ano
BO.01	Rožmberk – jih	6	40	40	ano, ano
BI.01	Rožmberk – jih	4	40	40	ano, ano
BI.02	Rožmberk – jih	6	60	30	ano, ano
SV.01	Rožmberk – jih	4	40	50	ano, ano
SV.02	Pod Šibeníci I.	1	40	50	ano, ano
SV.03	Pod Šibeníci II.	1	40	50	ano, ano
SV.04	Pod Šibeníci - brownfield	20	40	50	ano, ano
SV.05	Přízeř – východ	3	40	50	ano, ano
SV.06	Horní Jílovce – jihozápad	3	40	50	ne, ne
SV.07	Horní Jílovce – brownfield	3	40	50	ne, ne
SV.08	Horní Jílovce – východ	1	40	50	ne, ne
SV.09	Horní Jílovce – východ	1	40	50	ne, ne
SV.10	Horní Jílovce – střed	1	30	60	ne, ne
SM.01	Rožmberk – západ I.	5	50	40	ano, ano
SM.02	Rožmberk – západ II.	4	65	30	ano, ano
OL.01	Lázně U meandru	1	40	50	ne, ne
OS.01	Hřiště Přízeř	1	100	0	ano, ano
HS.01	Rožmberk – jihovýchod	1	50	40	ano, ano
HS.02	Horní Jílovce – západ	1	50	40	ne, ne
HS.03	Horní Jílovce – východ	1	50	40	ne, ne
TW.01	ČOV Přízeř – rekonstrukce, rozšíření	1	100	-	ano, ano

WT.01	Vodní plocha Přízeř	-	-	-	ne, ne
-------	---------------------	---	---	---	--------

C.c. Vymezení systému sídelní zeleně (vč. ploch veřejných prostranství)

[12] Územním plánem jsou vymezeny tyto zahrady a sady:

Kód	Název zastavitelné plochy (blok)	zastavitelnost [%]	procento zeleně [%]	možnost oplocení
ZZ.01	Rožmberk – U hřbitova	10	90	ano
ZZ.02	Rožmberk – jihozápad	5	95	ne
ZZ.03	Rožmberk – jihovýchod	5	95	ano
ZZ.04	Rožmberk – jih	5	95	ano

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.a. Dopravní infrastruktura

[13] Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkres. V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou vymezeny tyto konkrétní dopravní záměry:

Kód	Název záměru	VPS
D1	Cyklostezka Rožmberk nad Vltavou	ANO
DS.01	Účelová komunikace pro napojení lázní na ploše OL.1	NE
DS.02	Lávka na cyklostezce přes Vltavu	ANO

[14] Odstavná a parkovací stání řešit na vlastních pozemcích stavebníků.

D.b. Technická infrastruktura

D.b.1. Vodohospodářská infrastruktura

[15] Územní plán vymezuje tyto nové páteřní vodovodní řady:

Kód	Název záměru	VPS
V.01	Páteřní vodovodní řad Rožmberk centrum	ANO
V.02	Páteřní vodovodní řad Rožmberk - Přízeř	ANO
V.03	Páteřní vodovodní řad U hřiště	ANO
V.04	Páteřní vodovodní řad Rožmberk jihovýchod	ANO
V.05	Páteřní vodovodní řad K hradu	ANO

[16] Územní plán dále stanovuje v rámci koncepce zásobování pitnou vodou tyto podmínky:

- sídla Rožmberk nad Vltavou, Přízeř a Horní Jílovice jsou napojena na centrální zásobování pitnou vodou prostřednictvím jednotlivých propojovacích páteřních řádů, páteřních řádů a subpáteřních vodovodů, po dobudování vodovodních řádů musí být nová výstavba v těchto sídlech napojována na centrální vodovod,
- ostatní samoty a drobné usedlosti zůstanou zásobovány pitnou vodou i nadále individuálně prostřednictvím vrtů a studen,
- do doby dobudování vodovodní sítě v Rožmberku nad Vltavou, Přízeři a v Horním Jílovicích je i v těchto sídlech přípustné individuální řešení zásobování pitnou vodou prostřednictvím vrtů a studen,
- nově navržené vodovodní řady páteřního a subpáteřního charakteru musí být respektovány v navazujících řízeních a při rozhodování v území s odchylkou 10m na obě strany od zákresu v jaké jsou vyznačeny ve výkresu dopravní a technické infrastruktury (výkres č. 4) dle skutečných podmínek v území,
- vedení nepáteřních vodovodů, tj. přípojek a vodovodů lokálního významu výše neuvedených a nezakreslených v grafické části územního plánu může být umísťováno do území v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavitelném území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch

pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněné přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, územní plán opět toto výslovně připouští.

[17] Územní plán stanovuje v rámci koncepce odkanalizování ČOV a tyto hlavní kanalizační sběrače:

Kód	Název záměru	VPS
TW.01	Rekonstrukce čistírny odpadních vod Přízeř	ANO
K.01	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jih	ANO
K.02	Pátevní kanalizační řad Pod Šibenicí	ANO
K.03	Pátevní kanalizační řad U hřiště	ANO
K.04	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jihovýchod	ANO
K.05	Pátevní kanalizační řad K hradu	ANO
K.06	Pátevní kanalizační řad Rožmberk západ	ANO
K.07	Pátevní kanalizační řady Přízeř a rekonstrukce stávajících	ANO

[18] Územní plán stanovuje pro výše uvedené záměry pro likvidaci odpadních vod tyto podmínky:

- sídla Rožmberk nad Vltavou a Přízeř budou napojeny na centrální ČOV (Rožmberk již je, Přízeř po rekonstrukci stávající průmyslové (zemědělské) ČOV v jihovýchodní části sídla) prostřednictvím jednotlivých páteřních a subpáteřních kanalizačních stok,
- sídlo Horní Jílovce a ostatní samoty a drobné usedlosti zůstanou odkanalizovány individuálně prostřednictvím jímek na vyvážení nebo malých domovních ČOV, popř. mikročistíren nebo skupinové ČOV,
- do doby dobudování kanalizační sítě a rekonstrukce ČOV Přízeř je i v těchto sídlech přípustné individuální řešení likvidace odpadních vod, ale je do doby realizace uvedených staveb, potom je nutné se napojit na centrální kanalizaci svedenou do ČOV,
- hlavní páteřní a subpáteřní kanalizační stoky v podobě, v jaké jsou vyznačeny ve výkresu dopravní a technické infrastruktury (výkres č. 4), musí být umístěny v daných komunikacích s tolerancí 10m od vyznačené osy dle konkrétních podmínek v území, průměr potrubí, materiál a další technické parametry budou stanoveny až v navazujících dokumentacích,
- stávající kanalizační stoky budou primárně využity v novém kanalizačním systému, pokud to jejich stavebně-fyzický stav neumožní (průsaky, otvory, netěsnosti apod.) nebo jejich dimenze nebude dostatečná, budou nahrazeny novým sběračem, územní plán to výslovně připouští,
- ostatní kanalizační sběrače nižšího významu mohou být umísťovány do území v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavitelném území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněné přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, územní plán opět toto výslovně připouští.

D.b.2. Energetika

[19] Územní plán stanovuje v rámci koncepce elektroenergetiky tyto nové trafostanice a vedení VN:

Kód	Název záměru	VPS
TS.01	Trafostanice Přízeř	ANO
TS.02	Trafostanice U hřiště	ANO
TS.03	Trafostanice Rožmberk jihovýchod	ANO

EE.01	Vedení VN k trafostanici Přízeř	ANO
EE.02	Vedení VN k trafostanici U hřiště	ANO
EE.03	Vedení VN k trafostanici Rožmberk jihovýchod	ANO

[20] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti zásobování elektrickou energií:

- zásobování elektrickou energií bude i nadále zajištěno z 22kV rozvodného systému kabelovým vedením z kmenové linky 22kV z nadřazeného systému, jsou plně respektovány stávající vedení VN vč. jejich ochranných pásem,
- nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt návrhem nových trafostanic dle předchozího a bodu případnou rekonstrukcí stávajících transformačních stanic na kabelových 22 kV přípojkách v místech soustředěné spotřeby,
- v případě potřeby je možné v koridorech stávajících vedení VN budovat nové trafostanice, návrh územního plánu to výslovně umožňuje,
- stávající venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách by mělo přeloženo do podzemního kabelového vedení ve stávajících trasách, v rozsahu krajinné památkové zóny Rožmbersko a ochranného pásma NKK Státní hrad Rožmberk to územní plán výslovně doporučuje a umožňuje, v rozsahu Městské památkové zóny Rožmberk nad Vltavou to poté územní plán striktně požaduje (všechny 3 hranice vyznačeny v Hlavním a Koordinačním výkrese),
- územní plán výslovně umožňuje budování i dalších nových vedení VN 22kV v nezastavěném území v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch je výslovně umožněno vedení pouze podzemních kabelů VN a NN,
- v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací se ve správním území města Rožmberk nad Vltavou zakazuje výstavby jakýchkoliv fotovoltaických elektráren a stožárů větrných elektráren,
- s ohledem na krajinný ráz o ochranu okolí NKP Státní hrad Rožmberk se zakazuje rovněž umístování fotovoltaických panelů na střechy domů, ať již stávajících nebo nově realizovaných, v rozsahu ochranné zóny NKP Státní hrad Rožmberk (vyznačeno v Hlavním a Koordinačním výkrese).

[21] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti zásobování teplem:

- napojení na zemní plyn není ekonomicky reálné, ani jiný druh centrálního zdroje tepla, je nutné preferovat individuální způsoby vytápění, zejména tepelná čerpadla a spalování dřevní hmoty (pelety), s ohledem na ochranu krajinného rázu není vhodné v městě Rožmberk nad Vltavou umísťovat na střechy domů fotovoltaické panely,
- velkou pozornost je potřeba věnovat zateplování stávajících budov a preferovat u nové výstavby nízkooenergetické stavby nebo dokonce i pasivní domy.

D.b.3. Koncepce odpadové hospodářství

[22] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti odpadového hospodářství:

- umístění sběrného dvora se tímto územním plánem přímo nestanovuje, je pro něho možné využití, v dohodě s majiteli, každou z ploch výroby a drobných služeb (VD), výroby zemědělské a lesnické (VZ),
- tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnících) a odvážen ke zneškodnění,

- odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu a velkoobjemového odpadu bude minimálně 2x ročně zajištěno svozem oprávněnou osobou do doby, než bude vybudován sběrný dvůr,
- územní plán zapovídá následné vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B.

D.b.4. Telekomunikace

[23] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti telekomunikací:

- koncepce technické infrastruktury se nedoplňuje v oblasti zajištění telekomunikačních služeb,
- systémy zajišťující telekomunikační služby budou radiové sítě televizního signálu a mobilních operátorů,
- územní plán nenavrhuje další pozemní stanice pro telekomunikační služby,
- ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona se připouští v nezastavěném území možnost budování nových bodových i liniových, podzemních i nadzemních, telekomunikačních objektů a vedení,
- s ohledem na krajinný ráz a ochranu hradu Rožmberk se zapovídá umístování vzdušných vedení telekomunikačních kabelů v prostoru Městské památkové zóny Rožmberk nad Vltavou (vyznačeno v Hlavním a Koordinačním výkrese).

D.c. Občanská infrastruktura

[24] Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti občanské veřejné infrastruktury:

- kdekoliv na plochách smíšených obytných centrálních (centrum města Rožmberk nad Vltavou) a na plochách smíšených obytných městských (širší centrum města Rožmberk nad Vltavou) je vhodné zřídit lékařský dům v rozsahu jedné nebo více ordinací (obvodní lékař, zubařská ambulance, příp. další) a to jako vestavbu do stávajícího objektu nebo jako část nového objektu umístěného v proluce, toto zařízení může být i v dalších plochách pro různé formy bydlení, nicméně umístění do centra nebo širšího centra je nejvhodnější a žádoucí,
- kdekoliv na plochách smíšených obytných může být realizován dům s pečovatelskou službou, nejlépe formou přestavby stávajícího objektu s rámci centra a širšího centra Města Rožmberk nad Vltavou, i zde toto zařízení může být i v dalších plochách pro různé formy bydlení, nicméně umístění do centra nebo širšího centra je nejvhodnější a žádoucí.

E. 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

E.a. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

[25] Pro nezastavěné území jsou v územním plánu vymezeny následující plochy, jejichž podrobné podmínky využití jsou specifikovány v kapitole F., kdy jejich uspořádání a vzájemné vazby tvoří kostru stanovené koncepce uspořádání krajiny.

- vodní plochy a toky („WT“),
- pole („AP“),
- louky a pastviny („AL“),
- lesní („LE“),
- přírodní („NP“),
- smíšené nezastavěného území („MN“),
- smíšené nezastavěného území – rekreace („MNR“).

[26] V rámci koncepce uspořádání krajiny se územním plánem vymezují tyto nové plochy přírodní:

Kód	Název záměru	VPO
NP.01	U kempu – rozšíření lokálního biocentra LBC 38 V meandru	NE
NP.02	Přírodní rezervace Český Jílovec – maloplošné zvláště chráněné území	NE

[27] V rámci koncepce uspořádání krajiny se územním plánem samostatně vymezují tyto nové plochy smíšené nezastavěného území rekreace nepobytové:

Kód	Název záměru	Podmínky
MNR.01	Pod lávkou	určeno pro spouštění lodí na Vltavu s možností vybudování občerstvení a sociálního zařízení, jako zastávka vodních turistů
MNR.02	U Bílého mostu	určeno pro spouštění lodí na Vltavu s možností vybudování občerstvení a sociálního zařízení, jako zastávka vodních turistů
MNR.03	Koryta	určeno pro spouštění lodí na Vltavu s možností vybudování sezónních zařízení pro občerstvení a sociálního zařízení, jako zastávka vodních turistů, bez staveb trvalého charakteru

[28] Možnosti výstavby v nezastavěném území ve vazbě na ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona se tímto územním plánem stanovují takto:

- stavby pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m² a 6 m výšky, vč. dřevěných ohradníků kolem pastvin pro dobytek, vždy mimo plochy ÚSES,

- stavby lesní hospodářství do 25 m² a 6 m výšky, vč. oplocenek,
- stavby pro vodní hospodářství: vodní nádrže do 500 m², jiné nadzemní stavby do 25 m² a 6 m výšky,
- stavby pro těžbu nerostů jsou zapovězeny,
- stavby pro ochranu přírody a krajiny do 25 m² a 6 m výšky,
- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – jen v rozsahu účelových komunikací vč. polních a lesních cest a stavby s nimi přímo související (např. svahování, mostky, příkopy apod.), jiné dopravní stavby jsou zapovězeny,
- stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu – podzemní stavby technické infrastruktury bez omezení, pokud nejsou nadmístního významu (vodovody, kanalizace, plynovody, sdělovací kabely, podzemní vedení elektrické energie apod.), nadzemní stavby jen do 25 m² a 6 m výšky, pokud nejsou nadmístního významu,
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof – do 1 000 m² a 2 m výšky, jsou tím míněny zejména suché poldry, úpravy vodních toků, revitalizace apod.,
- stavby pro odstraňování důsledků ekologických a přírodních katastrof – bez omezení,
- opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – jen cyklistické stezky, hipostezky, trasy pro singltrek, hygienická zařízení, informační zařízení bodového charakteru do 1 m² (obvykle dřevěné sloupy), odpočinková zařízení od 6 m² (obvykle dřevěné lavice pevně spojené se zemí a stolem),
- ekologická a informační centra, stejně jako další stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu výše neuvedené jsou tímto ÚP v nezastavěném území zapovězeny,
- v ploše přírodní rezervace Český Jílovec je jakákoliv výstavba nebo změny v krajině zakázány zcela, hranice je vyznačena v Hlavním a v Koordináčním výkrese,
- pozemky v okolí vymezených ploch HS.02 a HS.03 mohou být oploceny např. ohradníky pro pastevecký chov dobytka, obcí, apod..

E.b. Územní systém ekologické stability

[29] ÚP Rožmberk nad Vltavou vymezuje v řešeném území tyto biocentra a biokoridory:

Kód	Název	Charakter
NBK 174	Vltavská niva-Dívčí Kamen	nadregionální biokoridor
RBC 57	Koryta	regionální biocentrum
RBC 58	Mýto	regionální biocentrum
LBC 20	Velenecký vrch	lokální biocentrum
LBC 22	Poustečna	lokální biocentrum
LBC 24	Hořípná	lokální biocentrum
LBC 28	V olších	lokální biocentrum
LBC 32	Ostroh	lokální biocentrum
LBC 35	Nad Rožmberkem	lokální biocentrum
LBC 38	V meandru	lokální biocentrum
LBC 39	Trnový kopec	lokální biocentrum
LBC 40	Metlice	lokální biocentrum
LBK 14	Pod Kraví horou	lokální biokoridor
LBK 19	Velenice	lokální biokoridor

LBK 21	Jiříčkov	lokální biokoridor
LBK 23	Machnatec	lokální biokoridor
LBK 25	Kleštín	lokální biokoridor
LBK 26	Horní Příisahov	lokální biokoridor
LBK 27	Větrná	lokální biokoridor
LBK 29	Jílovický potok	lokální biokoridor
LBK 34	Nad latrání	lokální biokoridor
LBK 36	Pod Žibřidovem	lokální biokoridor

[30] ÚP pro výše uvedené skladebné prvky ÚSES stanovuje následující podmínky využití území:

- vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES, zejména místními dřevinami, křovinami a dalšími biotopy, u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter a nesmí být narušena jejich kontinuita,
- vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umísťováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,
- vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušení (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru,
- obecně platí pro biocentra a i biokoridory zákaz umísťovat do nich jakékoliv stavby, které by omezovaly funkčnost daného prvku ÚSES nebo by do budoucna znesnadňovaly či znemožňovaly budoucí založení skladebné části ÚSES.

E.c. Prostupnost krajiny

[31] Navržené řešení vytváří předpoklady pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny prostřednictvím sítě silničních komunikací, účelových komunikací a po stávajících turistických trasách a cyklotrasách. Prostupnost krajiny je posílena vytvořením předpokladů pro vedení pěších, cykloturistických a dalších tras. Zásadní je návrh vedení cyklostezky podél Vltavy ve směru sever-jih od Vyššího Brodu směrem na Větrní a dále na Český Krumlov. Dále je vymezen nadregionální a lokální systém ÚSES, který je navázán na sousední správní území obcí a prvky ÚSES vymezené v nich a zajišťuje prostupnost krajiny o pro migrující živočichy.

E.d. Rekreace

[32] Územní plán vytváří předpoklady pro další posílení rekreační funkce krajiny potvrzením existence stávajících rekreačních objektů, objektů pro individuální rekreaci a dále návrhem cyklostezky Rožmberk přes celé správní území města ve směru sever-jih podél toku Vltavy (převážně) včetně návrhu nové lávky přes Vltavu jižně od centra Rožmberka určené především pro tuto cyklostezku.

E.e. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- [33] Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by znamenaly zvýšení rizika vodní či větrné eroze půdy. Územní plán jednoznačně podporuje v rámci stanovené koncepce krajiny vysazování nových sadů, větrolamů, ponechání náletů, ochranu mokřadů a nahrazování intenzivních forem zemědělského obhospodařování extenzivními loukami.

E.f. Dobývání ložisek nerostných surovin

- [34] Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by se dotýkaly prvků surovinové základny a jejich ochrany.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

[35] Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

- hlavní využití, tedy převažující účel využití plochy,
- přípustné využití, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy,
- podmíněně přípustné využití, tedy využití plochy podmíněné konkrétní věcnou podmínkou,
- nepřípustné využití, tedy využití v dané ploše zcela vyloučené,
- podmínky prostorového uspořádání, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby.

[36] Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro jednotlivé typy ploch tímto ÚP závazně nastaveno takto:



BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- plochy s převládající funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků,

Přípustné využití

- plochy pro bydlení ve venkovském prostředí
- ucelené plochy statků a rodinných domů
- dochované venkovské usedlosti a statky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- zahrady přímo související s rodinnými domy

Podmíněně přípustné využití

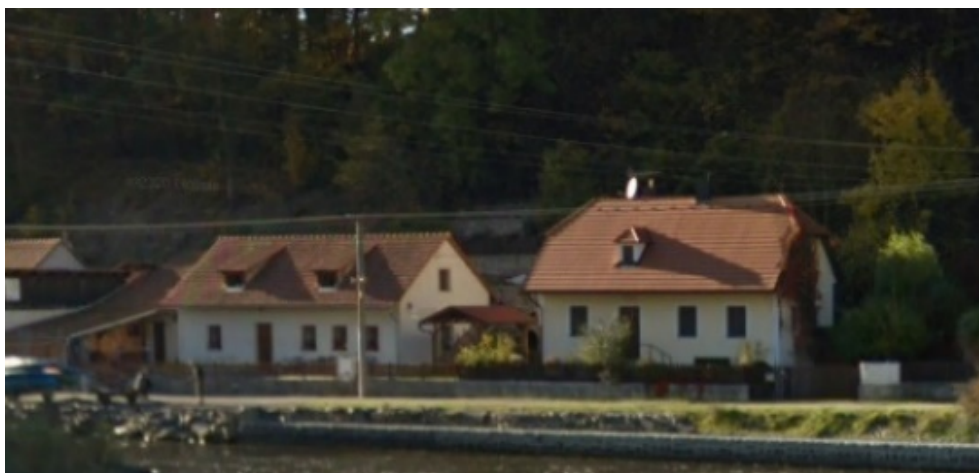
- veřejné občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům města, např. lékařské ordinace, školka, apod.
- komerční občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, vinárny, cukrárny, apod., ale jen jako vestavěná občanská komerční vybavenost do 100 m² zastavěné plochy,
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m² plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2 NP s možností podkroví
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – min. 600 m²



BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

- plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- zahrady přímo související s rodinnými domy

Podmíněně přípustné využití

- veřejné občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům města, např. lékařské ordinace, školka, apod.
- komerční občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, vinárny, cukrárny, apod., ale jen jako vestavěná občanská komerční vybavenost do 100 m² zastavěné plochy,
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m², plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb max. 2 NP s možností podkroví
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – min. 600 m²



BO – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

- plochy s převládající funkcí bydlení, doplněné občanským vybavením, jehož působnost může přesahovat potřeby vymezeného území, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky dvojdomů, pozemky řadových domů
- pozemky bytových domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- zahrady přímo související s výše uvedenými stavbami pro bydlení

Podmíněně přípustné využití

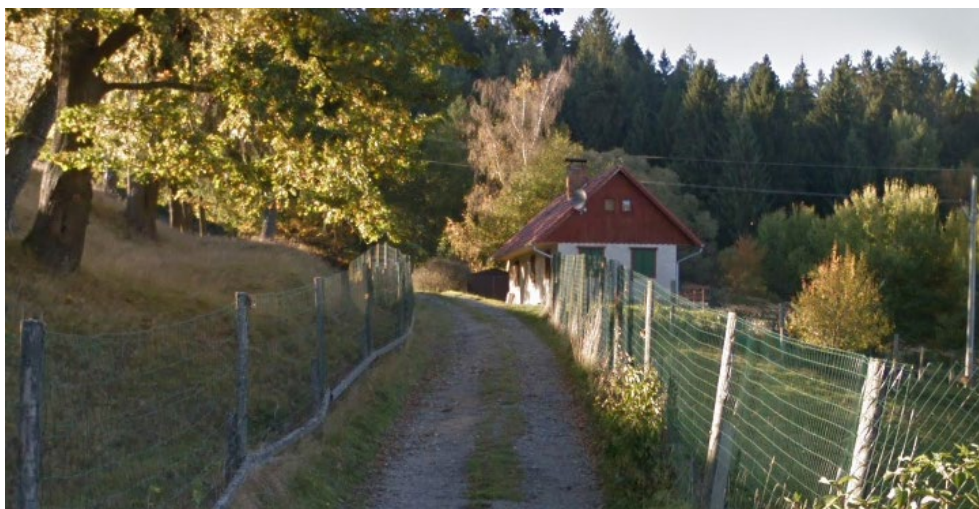
- veřejné občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům města, např. lékařské ordinace, školka, apod.
- komerční občanská vybavenost, jako jsou obchody, restaurace, vinárny, cukrárny, apod., ale jen jako vestavěná občanská komerční vybavenost do 100 m² zastavěné plochy,
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m², plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2 NP s možností podkrovní
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – min. 450 m²



RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití

- plochy individuální rekreace zahrnují převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- stávající chatové lokality, vč. možného rozšíření stávajících chatových objektů
- přímo související zahrady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s individuální rekreací, například veřejná prostranství, rekreační louky

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití vč. výstavby nových chatových objektů

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 1 NP s možností podkroví nebo stávající
- zastavěná plocha pozemku – max: 40%
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



RH – REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY

Hlavní využití

- plochy rekreace s vyšší koncentrací návštěvnosti a soustředěním rekreatantů; plochy zahrnují převážně pozemky ubytovacích nebo stravovacích zařízení a služeb spojených s rekreací soustředěných do ploch charakteru rekreačních středisek, dále autokempy, karavan-kempy, veřejná tábořiště, apod., součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky, doplňkovou součástí ploch mohou být pozemky další vybavenosti, která nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami

Přípustné využití

- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci
- stávající kempy vč. chatových objektů vč. jejich možného rozšíření
- rekreační louky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stravování, kuchyně, sociální zařízení, vrátnice, obchody apod. s podmínkou, že je součástí daného rekreačního areálu a provozně s ním přímo souvisí, nové stavby do 60 m², stávající stavby s možností dostavby do 150 m² nad stávající půdorys
- sportoviště a dětské hřiště, jen do 250 m² plochy, otevřené jako jsou kurty na tenis, volejbal, nohejbal, apod.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 1 NP s možností podkroví
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – sedlové nebo polovalbové
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití

- plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému), součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí

Přípustné využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené veřejné vybavenosti
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, sakrální stavby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití

- ubytování zaměstnanců – jen pro zaměstnance nebo úředníky a pouze vestavěné

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – stávající
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – stávající
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Hlavní využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci - většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu, součástí plochy mohou být veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, parkovací plochy i hromadné garáže s motoristickými službami včetně nezbytné související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené komerční vybavenosti obchody,
- čerpací stanice, restaurace, hotely, provozovny služeb, apod.
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití

- ubytování zaměstnanců – jen pro zaměstnance provozovatele a pouze vestavěné

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – 12 m do hřebene nebo nejvyššího bodu stavby
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

Hlavní využití

- plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení, tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení sportovní vybavenosti
- fotbalové hřiště a jeho zázemí (šatny, kabiny, apod.)
- víceúčelové hřiště a sportoviště vč. krytých sportovních hal
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství
- oplocení hřišť a kurtů

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro pořádání kulturních a společenských akcí (amfiteátr, parkování) jen jako dočasné stavby nebo zařízení nestavební povahy

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 10 m
- zastavěná plocha pozemku – nestanovuje se
- tvar střech – stávající
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OL – OBČANSKÉ VYBAVENÍ LÁZEŇSKÉ

Hlavní využití

- plochy pro umístění zdravotnických a jiných souvisejících zařízení, sloužících převážně k poskytování lázeňské péče, zejména v lázeňských místech, tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení lázní
- lázně (primárně sluneční a vzdušné) s možností moderních lázeňských provozů drobnějšího charakteru jako jsou sauny, vířivky apod.
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití

- ubytovací zařízení přímo související s lázeňským provozem do 40 lůžek
- restaurace/občerstvení s max. kap. 60 míst
- parkovací plochy přímo související s lázeňským provozem do 25 parkovacích míst

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2 NP a zároveň max. 10m
- zastavěná plocha pozemku – 50%
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV

Hlavní využití

- plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií, smutečních obřadních síní a krematorií, dále doprovodnou a izolační zeleň, vodní plochy a toky a nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu

Přípustné využití

- hřbitov
- kolumbárium
- márnice
- oplocení hřbitova (hřbitovní zeď)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – stávající
- zastavěná plocha pozemku – stávající
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



OX – OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ

Hlavní využití

- plochy unikátních staveb občanského vybavení, jiné typy ploch občanského vybavení, které nelze zařadit do předchozích typů a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky

Přípustné využití

- státní hrad Rožmberk
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – stávající
- zastavěná plocha pozemku – stávající
- tvar střech – nestanovuje se
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

Hlavní využití

- plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších

Přípustné využití

- náměstí, uliční prostory, veřejné prostory přímo související,
- další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zpevněné plochy nebo i nezpevněné pásy před jednotlivými domy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), pomníky, pomníčky
- kašny, fontány, malé vodní plochy urbánního charakteru

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nestanovuje se



PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ

Hlavní využití

- plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků, např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách doplněné zpravidla systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších

Přípustné využití

- veřejná zeleň, parky
- další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zelené pásy před jednotlivými domy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka),
- pomníky, pomníčky
- malé vodní plochy

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nestanovuje se



ZZ – ZAHRADY A SADY

Hlavní využití

- plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám, v územním plánu vymezené jako samostatná plocha zeleně, protože je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat a dále rozvíjet, kdy tyto plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky a z těchto důvodů jsou také zařazeny do systému sídelní zeleně, kdy na ploše takovéto zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

Přípustné využití

- soukromé plochy pro zahradnické a sadovnické využití
- shluky a skupiny náletů a dřevin
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- oplocení – tam, kde je to výslovně uvedeno v tabulce v kap. C
- stavby pro zahradnické a sadovnické využití – přízemní, z přírodních materiálů, převážně dřevěné, do 25 m² (sklad nářadí, sklad ovoce, skleník, udírna, apod.)

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní



SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

- plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb pro ubytování (penziony, malé hotely)

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 1NP s možností obytného podkroví
- tvar střech – sedlová nebo polovalbová
- min. velikost stavebního pozemku – 800 m²



SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Hlavní využití

- plochy smíšené obytné městské se obvykle vymezují ve městech zejména pro bydlení, obslužnou sféru a výrobní činnosti při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- plochy v širším okolí městského centra v pásu okolo ploch centra města se smíšenou funkcí bydlení, občanské vybavenosti veřejné i komerční
- rodinné a bytové domy v širším centru města se smíšenou funkcí bydlení, příp. občanské vybavenosti veřejné i komerční s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb bez omezení kapacity
- penziony, stavby komerční občanské vybavenosti, opět s možností bydlení s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb bez omezení kapacity

Podmíněně přípustné využití

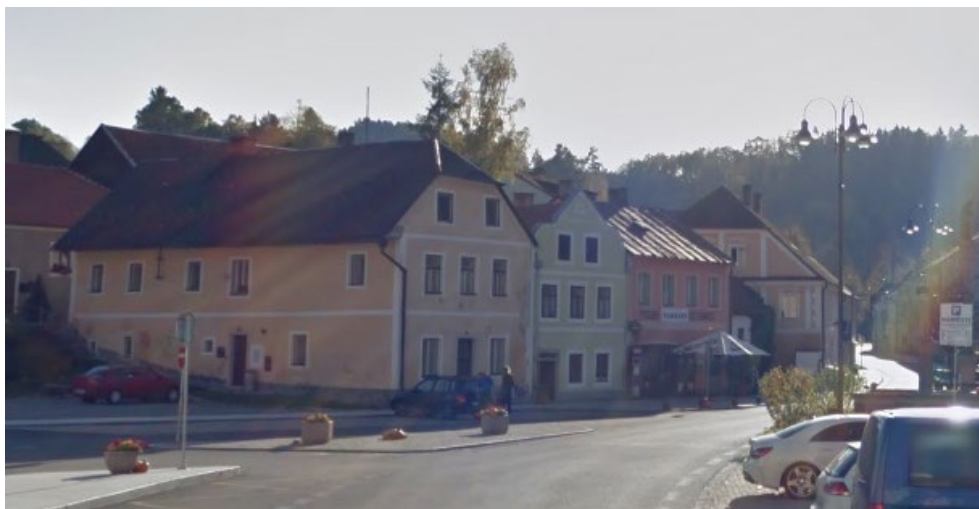
- nové stavby a zařízení občanského vybavení – jen do 350 m²
- nové stavby pro ubytování (penziony, hotely, apartmánové domy, vše max. do 50 lůžek)
- stavby a zařízení pro podnikání, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území – jen jako přestavby nebo vestavby do stávajících objektů nebo nové stavby do 350 m²
- parkovací plochy – do kap. 50 parkovacích stání

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – max. 2NP s možností obytného podkroví
- tvar střech – stávající nebo odpovídající střešní krajině sousedních staveb
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se
- uliční čára pro bloky SM.01, SM.02 podél komunikace na p.p.č. 1095/3



SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

Hlavní využití

- plochy smíšené obytné centrální se obvykle vymezují v centrech sídel zejména pro bydlení a obslužnou sféru místního i nadmístního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- plochy smíšené obytné centrální v centru města kolem náměstí a na pravém předpolí mostu agregující plochy bydlení a občanského vybavení
- domy se smíšenou funkcí bydlení, občanské vybavenosti veřejné i komerční s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb bez omezení kapacity

Podmíněně přípustné využití

- nové stavby pro ubytování (penziony, hotely, apartmánové domy, vše do 50 lůžek)
- stavby a zařízení pro podnikání, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, například restaurační provozy, nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území – jen jako přestavby nebo vestavby do stávajících objektů

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška staveb – stávající nebo nástavba max. do výšky vyššího ze sousedních objektů a zároveň max. 2NP s možností obytného podkroví
- tvar střech – stávající nebo odpovídající střešní krajině sousedních staveb
- min. velikost stavebního pozemku – nestanovuje se



DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Hlavní využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. dálnice, silnice I., II. a III. třídy a vybrané místní komunikace a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení, např. autobusové zastávky a nádraží, odstavná stání a parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily, garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby spojené se silniční dopravou, součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena

Přípustné využití

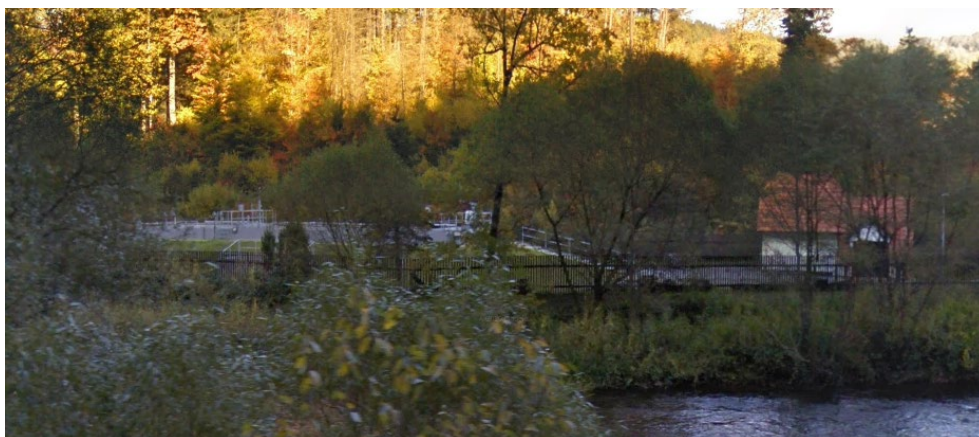
- plochy silniční dopravy, plochy vodní dopravy, parkoviště, odstavné plochy, přívozy, plochy kombinované dopravy
- silniční pozemky silnic II. a III. třídy, pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- místní a účelové komunikace vč. pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- parkoviště a odstavná stání
- cyklostezky, pěší propojení
- zázemí přístavů a přístavišť na břehu, vč. nástupů na přívozy

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 3,5 m



TW – VODNÍ VOSPODÁŘSTVÍ

Hlavní využití

- samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích, součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí

Přípustné využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury - vodohospodářské
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vodovodů a vodojemů
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení kanalizací a čistíren odpadních vod
- pozemky související dopravní infrastruktury,
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- stavby budou výškově omezeny pouze na přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5m



VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

Hlavní využití

- plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, apod., součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím

Přípustné využití

- samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb
- stavby a pozemky pro průmyslovou výrobu, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- skladové areály malého i velkého rozsahu, obvykle s velkými nároky na dopravní dostupnost
- stavby pozemky zemědělských staveb, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo souvisejícího s danou výrobou
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení přímo nesouvisejícího s výrobou, např. pozemky čerpacích stanic PHM, obchody, služby, apod., vždy s podmínkou prokázání dodržení hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci u všech výše uvedených staveb

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m² (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)



HS – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VÝROBY A SLUŽEB

Hlavní využití

- plochy smíšené výroby a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro služby výrobní i nevýrobní, součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky

Přípustné využití

- smíšené plochy staveb pro výrobu, skladování, zemědělských staveb a ve výjimečných případech též bydlení, pokud to charakter výroby umožní
- pozemky pro výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb, vše drobnějšího charakteru, (agrofarmy, minifarmy) umožňující i jiné funkce jako je smíšené bydlení nebo občanská vybavenost
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury vč. případného umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro odpadové hospodářství
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s primární výrobou či službami (např. prodej lokálních farmářských produktů)

Podmíněně přípustné využití

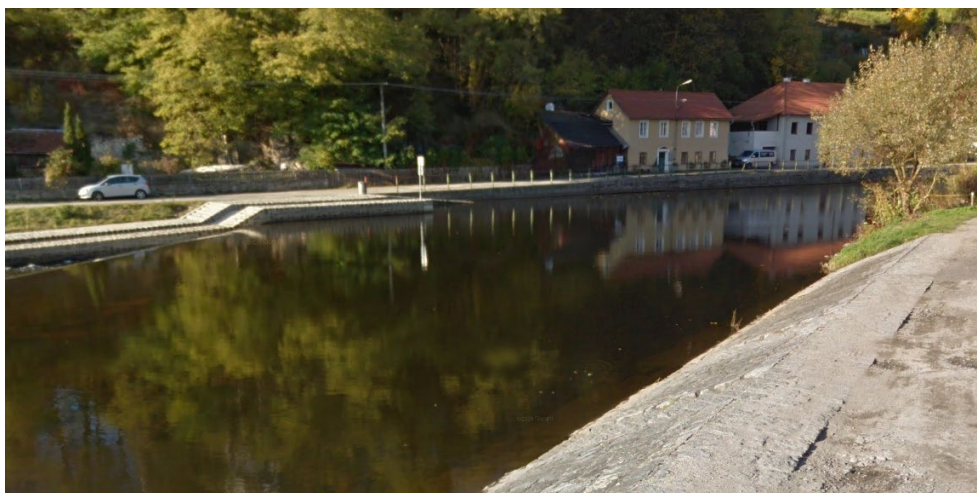
- pozemky pro bydlení (např. dům majitele továrny, zemědělského areálu, dané provozovny nebo prostory pro ubytování zaměstnanců)
- ubytování a stravování hostů, obvykle přímo související s primární funkcí výroby a služeb, např. formou ekologické farmy spojující zemědělskou činnost s turistikou,
- v obou případech podmínkou je, že tyto objekty budou umístěny tak, že v rámci navazujících správních řízení bude prokázáno splnění, tj. splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněné prostory a vyloučit zvýšené obtěžování okolní zástavby např. pachem anebo hlukem

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nová zástavba bude vždy řešena do 250 m² zastavěné plochy objektu a max. výšky 10m od rostlého terénu,
- pro HS.01 max. 1 objekt, pro HS.02 max. 2 objekty, pro HS.03 max. 1 objekt



WT –VODNÍ PLOCHY A TOKY

Hlavní využití

- do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, kdy vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, příbřežní pásmo a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

Podmíněné přípustné využití

- plochy pro sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště apod.), mimo prvky ÚSES

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- případná výstavba na březích vodních ploch bude vždy řešena jako přízemní,
- změny stavby či nová výstavba musí být citlivě zasazena do okolní krajiny a nesmí rušit své okolí,
- vysoké konstrukce (nad 6m) vytvářející negativní dominanty v krajině (stožáry, zásobníky krmiva ryb apod.) jsou tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona zakázány.



AP – POLE

Hlavní využití

- produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

Přípustné využití

- pole
- změna kultury na louky a pastviny

Podmíněně přípustné využití

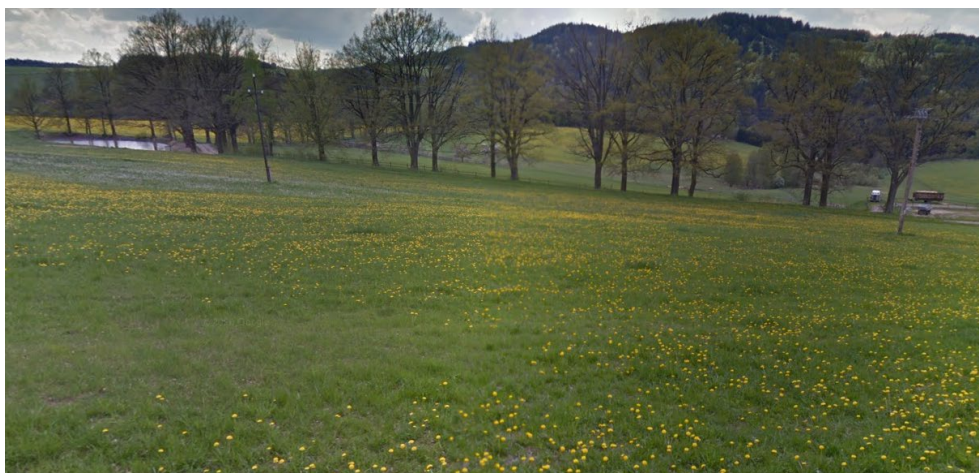
- ovocné sady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze
- úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m²
- podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení
- stavby sloužící primárně nebo druhotně pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony apod.) či bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seníky apod.) jsou tímto územním plánem ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány



AL – LOUKY A PASTVINY

Hlavní využití

- produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, které mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu

Přípustné využití

- louky a pastviny

Podmíněně přípustné využití

- pole
- ovocné sady
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze
- úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m²
- podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení
- stavby sloužící primárně nebo druhotně pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony apod.) či bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seníky apod.) jsou tímto územním plánem ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány



LE – LESNÍ

Hlavní využití

- plochy lesní vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území, součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby a zařízení pro myslivost (posedy, krmelce apod.)
- lesní cesty a svážnice vč. zářezů, násypů, můstků a všech s nimi přímo souvisejících staveb
- vodní plochy v rámci PUPFL do 50 m² a hloubka max. 3 m u hráze

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb,
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, které neslouží k plnění funkce lesa, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona



NP – PŘÍRODNÍ

Hlavní využití

- plochy přírodní vymezené pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území, do ploch přírodních se zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny, kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila, součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury

Přípustné využití

- prvky ÚSES a ZCHÚ
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a vegetačního doprovodu vodního toku bez rozlišení převažujícího způsobu využití, bez intenzivního zemědělského obhospodařování, typicky extenzivně využívané louky
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- remízky, aleje, skupiny náletových dřevin
- přírodní solitéry v krajině (kamenné vyvěřeliny apod.)
- mokřady

Podmíněně přípustné využití

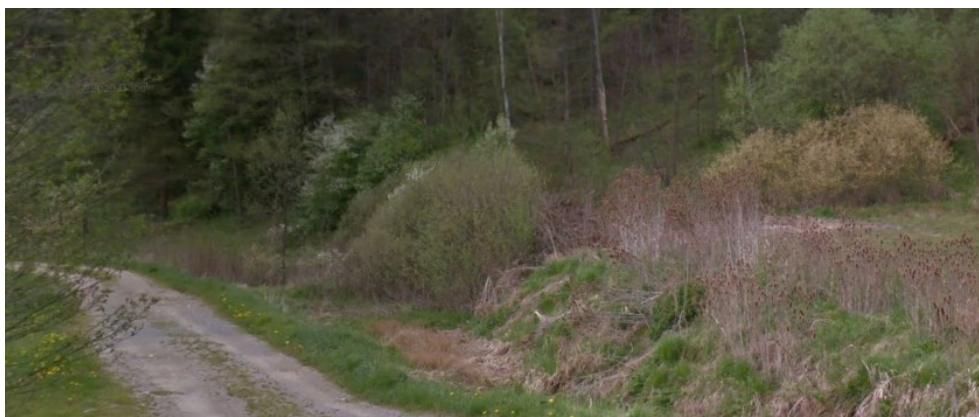
- stavby pro ochranu přírody a krajiny, stavby pro myslivost (zvěřní políčka, okusové plochy apod.), polní cesty, svážnice, zařízení technické infrastruktury (např. vrtý), malé vodní nádrže s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití) a max. plocha do 200 m², kdy platí podmínka pro vše výše uvedené – minimalizace rozsahu staveb na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb a jen za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, neuvedené výše, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona



MN – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití

- v prostorech, kde není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené nezastavěného území, kdy tyto plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy

Přípustné využití

- smíšené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby pro ochranu přírody a krajiny
- vodní plochy do 200 m²

Podmíněně přípustné využití

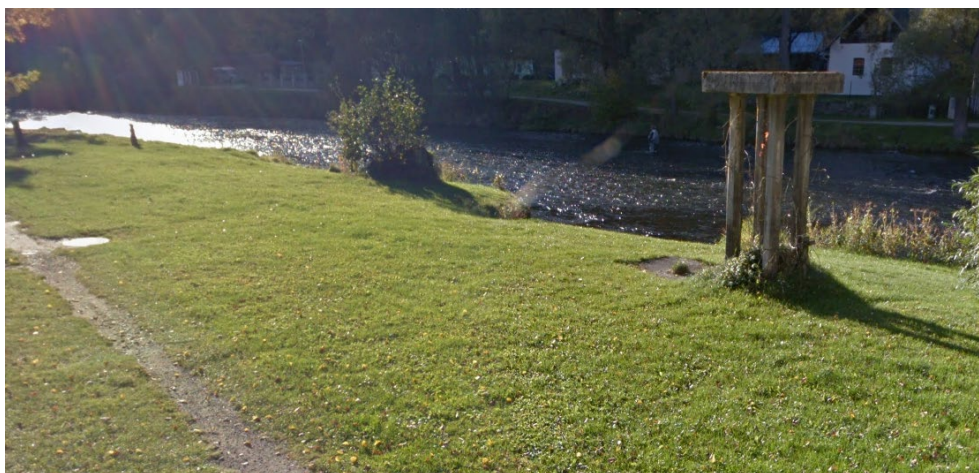
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, pro lesní hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury s podmínkou minimalizace zásahu do prvku ÚSES, u biokoridorů preferovat kolmé křížení, nikoliv souběh
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze,
- výše uvedené s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb, a mimo plochy ÚSES

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, neuvedené výše, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona



MNr – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – REKREACE NEPOBYTOVÁ

Hlavní využití

- v prostorech, kde není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené nezastavěného území, kdy tyto plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, zde je navíc možná rekreace nepobytová (např. krajina s vysokou četností turistických, cyklistických, nebo naučných stezek, odpočívky, piknikové louky, rozhledny, vyhlídky, informační centra, apod.)

Přípustné využití

- plochy pro přístup k řece a spouštění lodí a raftů na řeku nestavební povahy
- plochy rekreačních luk
- smíšené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro spouštění lodí na řeku vč. administrativního zázemí (půjčovny lodí) a sociálních zařízení do 40 m² půdorysné plochy, výše uvedené s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb, a mimo plochy ÚSES

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré stavby a zařízení, neuvedené výše, jsou na těchto plochách zakázány, a to i ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona

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

[37] V rámci změny územního plánu byly vymezeny plochy pro následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód	Název záměru	Charakter veřejně prospěšné stavby
D1	Cyklostezka Rožmberk nad Vltavou	VPS dopravní infrastruktury
DS.02	Lávka na cyklostezce přes Vltavu	VPS dopravní infrastruktury
V.01	Pátevní vodovodní řad Rožmberk centrum	VPS technické infrastruktury
V.02	Pátevní vodovodní řad Rožmberk - Přízeř	VPS technické infrastruktury
V.03	Pátevní vodovodní řad U hřiště	VPS technické infrastruktury
V.04	Pátevní vodovodní řad Rožmberk jihovýchod	VPS technické infrastruktury
V.05	Pátevní vodovodní řad K hradu	VPS technické infrastruktury
TW.01	Čistírna odpadních vod Přízeř – rekonstrukce, rozšíření	VPS technické infrastruktury
K.01	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jih	VPS technické infrastruktury
K.02	Pátevní kanalizační řad Pod Šibenicí	VPS technické infrastruktury
K.03	Pátevní kanalizační řad U hřiště	VPS technické infrastruktury
K.04	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jihovýchod	VPS technické infrastruktury
K.05	Pátevní kanalizační řad K hradu	VPS technické infrastruktury
K.06	Pátevní kanalizační řad Rožmberk západ	VPS technické infrastruktury
K.07	Pátevní kanalizační řady Přízeř	VPS technické infrastruktury
TS.01	Trafostanice Přízeř	VPS technické infrastruktury
TS.02	Trafostanice U hřiště	VPS technické infrastruktury
TS.03	Trafostanice Rožmberk jihovýchod	VPS technické infrastruktury
EE.01	Vedení VN k trafostanici Přízeř	VPS technické infrastruktury
EE.02	Vedení VN k trafostanici U hřiště	VPS technické infrastruktury
EE.03	Vedení VN k trafostanici Rožmberk jihovýchod	VPS technické infrastruktury

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, 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

[38] V rámci územního plánu nejsou vymezovány plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

[39] Kompenzační opatření nejsou navrhována.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

[40] Územní plán Rožmberk nad Vltavou nevymezuje územní rezervy.

K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

- [41] Územní plán Rožmberk nad Vltavou nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

[42] Územní plán vymezuje tyto plochy, ve kterých je uloženo prověření změn územní studií se společně stanovenou lhůtou pro jejich pořízení 4 roky od vydání tohoto územního plánu. Rozsah jednotlivých studií je stanoven ve výkrese Základního členění území zeleně šrafovaným polygonem s kódem dané studie.

Kód	Název studie	Rámcový obsah studie	Účel studie
US.01	Rožmberk nad Vltavou – Pod Šibení	Studie se zaměří na stanovení vhodné parcelace v daném prostoru v návaznosti na potřebnou konverzi tohoto zemědělského areálu, na řešení dopravní a technické infrastruktury a na zajištění podmínek ochrany krajinného rázu vůči pohledům ze Státního hradu Rožmberk	Podklad pro rozhodování v území
US.02	Rožmberk nad Vltavou – Jihozápad	Územní studie navrhne optimální parcelaci stavebních pozemků pro individuální rodinné domy městského (plochy SM.01 a SM.02) a venkovského charakteru (plocha BV.02) a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu této druhé největší rozvojové lokality, zaměří se také na stanovení podrobné prostorové regulace staveb tak, aby byl zachován bezkonfliktní přechod zástavby do volné krajiny a do plochy zahrad a sadů uprostřed lokality (plocha ZZ.02) a na zajištění podmínek ochrany krajinného rázu vůči pohledům ze Státního hradu Rožmberk	Podklad pro rozhodování v území
US.03	Rožmberk nad Vltavou – Jihovýchod	Územní studie navrhne optimální parcelaci stavebních pozemků pro individuální rodinné domy a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu této největší rozvojové lokality, tvořené plochami BV.01 a ZZ.03, stanoví podrobné prostorové regulace staveb tak, aby byl zachován bezkonfliktní přechod zástavby do volné krajiny a do plochy lesní na východní straně, s ohledem na složitou konfiguraci terénu bude nutné navrhnout vhodné dopravní řešení a prověřit dostatečnou kapacitu vodovodu a kanalizace pro napojení této velké lokality (počet stavebních pozemků 40, předpoklad cca 100 nových obyvatel)	Podklad pro rozhodování v území
US.04	Horní Jílovice - Západ	Územní studie navrhne na tomto pozemku umístění malého rodinného penzionu doplněného minifarmou. Zbýlá část pozemku zůstane zachována jako zemědělská plocha – trvale travní porost ve volné krajině, s možností oplocení tohoto pozemku např. formou ohradníku. Dále územní studie navrhne vhodné vodní prvky v krajině.	Podklad pro rozhodování v území

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

[43] Plochy a koridory, ve kterých je pořízení, a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování nejsou územním plánem vymežovány.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

[44] Stanovení pořadí změny v území, tzv. etapizace, není územním plánem stanovována.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

[45] Územní plán Rožmberk nad Vltavou obsahuje vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, a to pro stavby dále v tabulce uvedené a ve výkresu základního členění plošně vymezené:

Kód studie	Hlavní stavba	Rozsah a důvody
AA.01	Státní hrad Rožmberk	architektonické a kulturně-historické hodnoty stavby Státního hradu Rožmberk včetně přímo souvisejících ploch
AA.02	kostel sv. Mikuláše a budova Městského úřadu	architektonické a historické hodnoty stavby kostela sv. Mikuláše a dominantní pozice budovy Městského úřadu Rožmberk nad Vltavou včetně veřejných prostorů mezi nimi důležité pro urbanistickou kompozici celého náměstí
AA.03	blok domů na severovýchodní straně náměstí	architektonické a historické hodnoty měšťanských domů v této části náměstí a dominantní pozice těchto staveb při pohledech z náměstí na Státní hrad Rožmberk, umístění je stejně jako u radnice stěžejní pro celkovou urbanistickou kompozici náměstí
AA.04	objekt p.p.č. -2 u paty mostu přes Vltavu	dominantní pozice této velmi objemné stavby tvořící vyrovnanou protiváhu sousednímu objektu kostela sv. Mikuláše a jeho pozice u řeky Vltavy, kde je stěžejním pohledovým cílem vodáků
AA.05	lávka na cyklostezce přes Vltavu	potřeba vytvořit pozitivní dominantu na této cyklostezce, která bude vstupní branou a lákadlem k tomu přejet přes ni do centra Rožmberka

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

[46] Počet listů textové části územního plánu (A4):

- počet listů textové části VÝROKU ÚZEMNÍHO PLÁNU: 60 stran,
- počet listů textové části ODŮVODNĚNÍ: 73 stran.

[47] Grafická část dokumentace obsahuje:

- výkres základního členění v měřítku 1: 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1: 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 5 000,
- výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 5 000
- výkres koncepce krajiny a ÚSES 1 : 5 000
- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.