

změna č. 2 územního Zásadní

---

# SROVNÁVACÍ TEXT

návrh pro veřejné projednání

V níže uvedeném textu je

modře jsou vyznačeny nové texty doplněné změnou č. 2

~~červenou barvou s přeškrtnutím~~ jsou vyznačeny rušené texty změnou č.2

## A. NÁVRH

### 1. vymezení zastavěného území

Zastavěné území sídel obce Záblatí je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni ~~31.12.2010~~ 5.4.2022. Bylo převzato ze staršího ÚPnSÚ a ÚAP a upraveno a doplněno o průzkumy skutečného stavu a aktuální stavby v řešeném území.

Hranice byla v některých částech upravena nebo doplněna dle vlastních průzkumů, s ohledem na skutečné využití pozemků nebo jejich kultury. Jedná se především o zahrnutí zahrad a některých samot do zastavěného území, a naopak vypuštění přírodně cenných pozemků.

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

#### *2a) Základní předpoklady a podmínky vývoje obce:*

Z hlediska významu funkce obce ve struktuře osídlení, vzhledem k zachovalému přírodnímu prostředí a poloze, má obec předpoklady k mírnému přírůstku trvale bydlících obyvatel. Svojí polohou mimo silnice I. a II. třídy si vesnice zajišťují klidné a hodnotné prostředí vhodné k bydlení i rekreaci.

Další rozvoj se bude opírat především o hodnoty krajiny a dopravní návaznosti (agroturistika, cykloturistika, pěší turistika, cestovní ruch ap.). Roste také zájem o trvalé bydlení v hodnotném prostředí.

Vzhledem k zachování atraktivity obce je důležitá ochrana dochovaných přírodních i kulturních hodnot, daných umístěním sídla v hodnotné, historicky osídlené krajině.

Územní plán splňuje tyto tři hlavní funkce:

- vymezuje plochy k ochraně (přírodně a kulturně hodnotné, nebo nutné pro technické zajištění rozvoje)
- vymezuje plochy pro další rozvoj obce (pro bydlení, podnikání i rekreaci, pro infrastrukturu) - za hlavní střediska rozvoje jsou považována sídla Záblatí a Horní Záblatí, Křišťanovice
- omezuje činnosti v území tak, aby nedošlo k ohrožení hodnot životního prostředí a byly vytvořeny podmínky pro trvale udržitelný rozvoj.

#### *2b) Urbanistické hodnoty:*

Centrální prostor tvoří hmotově **zachovalá náves** v Záblatí, kde je také soustředěna občanská vybavenost. Uprostřed návsi tvoří dominantu **kostel**. Tento urbanistický prostor zůstane zachován, fasády domů a přestavby a dostavby budou respektovat charakter původní zástavby.

Zástavba v obci je typicky venkovského charakteru. V Záblatí je doplněna i několika bytovými domy. Základem ostatních sídel jsou vesnické statky, novější části tvoří

rozptýlená nízkopodlažní zástavba. Nová zástavba musí respektovat měřítko, hmoty a hustoty zástavby původní vesnické urbanistické struktury.

Centrální prostory sídel Záblatí, Horní Záblatí, Řepešín, Zvěřenice, Hlásná Lhota se zbytky původní architektury budou zachovány ve své celistvosti a velkorysosti. Centrální prostor sídla Křišťanovice bude rozšířen.

Historicky významnými stavbami jsou: kostel Sv. Jana Křtitele v Záblatí a hrad Hus, tyto stavby jsou neměnné.

Podobně jako v jiných obcích, byl u Záblatí vybudován zemědělský areál, který je v současné době značně zanedbán a vyžaduje přestavbu. Navrženo je odstínění areálu vzrostlou zelení.

Na návších i ve volné krajině budou chráněny dochovalé drobné sakrální objekty (boží muka, kapličky, křížové cesty, kříže apod.).

Při realizaci bytové výstavby je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí sídel, podporovat možnost zřízení prostorů pro občanskou vybavenost (služby), která nenaruší okolní bydlení.

## **2c) Kulturní hodnoty**

**Památkově chráněné objekty** (zapsány v Seznamu nemovitých kulturních památek ČR):

### ZÁBLATÍ:

- č.rej.3-3912, kostel Sv. Jana Křtitele (pozdně gotické dvoulodí)
- č.rej.3-3914, bývalá fara čp.38 (na náměstí)
- č.rej.3-3915, boží muka při čp.87 (u býv.školy)

### ŘEPEŠÍN

- č.rej.3-3744, venkovská usedlost čp.43 (samota)
- č.rej.3-3916, rýžoviště zlata Zlatý (Cikánský) potok

### KŘIŠŤANOVICE

- č.rej.3-3612, zřícenina hradu Hus, v zalesněné krajině, nevyužito.

Tyto nemovité památky budou při změnách využití území respektovány.

Celé území obce je územím s **archeologickými nálezy** (středověk), evidováno je několik lokalit: pravý břeh Cikánského potoka mezi samotou U Bártů a silnicí Záblatí – Kratušín, středověké a novověké jádro vsí Saladín, Horní Záblatí, Záblatí, Řepešín, Hlásná Lhota, Křišťanovice a Albrechtovice, hrad Hus-Ostrožna nad řekou Blanící, Albrechtovice – severně od vsi. Památkou je také území bývalé cesty Zlatá stezka, v tomto prostoru je zvyšená možnost archeologických nálezů.

Stavebníci již od doby přípravy větších staveb na celém území obce nebo i zásahů do terénu na vyjmenovaných lokalitách jsou povinni stavební činnost oznámit archeologickému

pracovišti a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území dozor nebo záchranný archeologický výzkum.

## **2d) Přírodní hodnoty**

Přírodní hodnoty tvoří zejména:

- Chráněná krajinná oblast Šumava (část území obce),
- Biosférická rezervace UNESCO Šumava,
- NATURA 2000 – evropsky významná lokalita: EVL Šumava (CZ0314024),
- NATURA 2000 – evropsky významná lokalita: EVL Blanice (CZ0313805),
- Přírodní rezervace Čertova stráž, Na soutoku, Saladínská olšina,
- Památné stromy: Lípa velkolistá v Řepešíně (Řepešínská lípa), Lípa velkolistá v Horním Záblatí (2x), vč. ochranného pásma
- další významné krajinné prvky ze zákona (např. údolní nivy, mokřady, apod.),
- lesy ochranné: v k.ú. Hlásná Lhota a Řepešín,
- Vodní zdroj povrchové a podzemní vody vč. ochranného pásma: vodní zdroj Záblatí, Křišťanovice, Dobrá Voda, Zvěřenice (neveřejný), Řepešín,
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod Šumava,
- vodní toky a plochy Blanice, Cikánský potok, Farský potok, Křeplický potok, Zvěřenický potok, další bezejmenné vodní toky, Křišťanovický rybník a další rybníky,
- významné vyhlídkové body (Hlásná Lhota, Albrechtovice, dálkové pohledy na krajinu s pozadím Boubína, Libína),
- systém sídelní a krajinné zeleně (návsí, zeleň na vyvýšených místech a podél vodotečí, apod.)

Celé území obce je územím zvýšených přírodně krajinářských hodnot s řadou významných krajinných prvků, interakčních prvků, dálkových pohledů do krajiny a na krajinné dominanty.

Na území obce je zachována rozptýlená zeleň podél cest, dále kolem rybníků a vodotečí. Porosty na mezích a podél cest dodávají typický ráz zdejší krajiny. Tyto porosty je možné kácet jen výjimečně, s určením náhradních výsadeb zeleně. Zeleň podél vodotečí a vodních ploch je většinou součástí systému ekologické stability území. Zvýšenou péčí je nutno věnovat též doprovodné zeleni komunikací, tzn. úpravám porostů a jejich druhové struktury (odstranění stanovištně nevhodných druhů, výsadba odolných a původních taxonů).

Přírodní hodnoty budou při změnách využití území respektovány a zasahovat do nich je možné pouze ve zvláště odůvodněných případech a se souhlasem orgánu ochrany přírody.

### **3. urbanistická koncepce**

#### **3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání**

Zástavba je koncentrována především do 7 sídel, harmonicky začleněných do krajiny. Každé sídlo má jiný, specifický charakter. Tato sídla jsou dostavována pouze v nejnútnejší míře. Hlavní důraz je třeba věnovat především tvorbě návěsných prostorů a přechodu sídel do krajiny.

S ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny není možný větší rozvoj většiny sídel, navržena je proto nová výstavba především v Záblatí, Horním Záblatí a Křišťanovicích.

Hlavními fenomény, které budou rozvíjeny, jsou především:

- dálkové pohledy a rozhledy na okolní krajinu v pozadí s Boubínem a Libínem
- zeleň na vyvýšených místech a kolem vodotečí
- návsi se zbytky původní architektury
- zkulturnění zemědělských areálů
- zařízení pro rekreaci, turistiku a cestovní ruch (penziony, cestní síť, vodní plochy apod.).

V celé obci by měly být povolovány jenom objekty se šikmou střechou 35-44° a s vhodnou krytinou. V architektuře objektů je doporučeno navázat na tvarosloví starších objektů. V zájmu zachování charakteru sídel a krajiny bude veškerá zástavba v obci nízkopodlažní, s tradičním zastřešením.

Jedná se o obnovu stávající zástavby, kde nesmí žádné novostavby ani úpravy či technické prvky narušovat charakter těchto sídelních souborů (el. vedení, drobná architektura, okenní otvory, krytiny, cedule, výsadby dřevin, ploty apod.). Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů (volba vhodného typu stožárů apod.).

V místech dálkových vyhlídek je navrženo jedno odpočivné místo, popř. besídka či rozhledna (u Hlasné Lhoty).

Centrální část Záblatí tvoří náměstí s objekty občanské vybavenosti. Tento prostor bude upraven a doplněn uliční vybaveností, s podporou jeho společenské funkce. Část objektů je navržena na přestavbu a dostavbu.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelních útvarů. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby, zejména tam, kde se již nacházejí stávající samoty.

Základní kvalitou obce by měla být průchodnost území, průjezdnost a propojenost různých částí, zón a funkcí. Navrhuje se proto rozšířit a zokruhovat cestní síť tak, aby se zvýšila přístupnost všech atraktivních míst krajiny.

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

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezen ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

Největší zastavitelné plochy jsou navrženy v západní a východní části sídla Záblatí. S rozvojem se však počítá i v dalších okrajových polohách. Severně Záblatí je navržen sportovně – rekreační areál s koupalištěm.

Plochami přestavby je několik ploch nedostatečně využívaných v zastavěném území sídel – viz tabulka níže.

Systém sídelní zeleně je opřen především o veřejnou zeleň návsi a soukromou zeleň zahrad a ovocných sadů, které přirozeně přes krajinnou zeleň a porosty remízů a mezi přecházejí k lesním celkům.

Navržené plochy systému sídelní zeleně v ÚP navazují na plochy krajinné zeleně vně zastavěného území a na stanovené prvky ÚSES v daném území. Jedná se také o plochy veřejné zeleně u komerčních areálů. Současně je nutné v prostředí venkovských sídel zachovávat a obnovovat stávající sídelní zeleň v dostatečně širokých vnitřních prostorech a v charakteristické původní druhové (autochtonní) skladbě.

#### Soupis rozvojových lokalit

Vysvětlení zkratk: ZP=zastavitelná plocha, PP=plocha přestavby, rez=územní rezerva

Lokalita-k.ú.	Č. pl.	Navržení funkční využití	Celkem ha	Pozn.
Záblatí	10	Pl.smíšené obytné	0,15	ZP (u Zvěřenic)
	11	<del>Pl.bydlení</del> Pl.smíšené obytné	1,63	ZP
	12	<del>Pl.smíšené obytné</del> Pl.smíšené obytné	0,76	ZP
	13	<del>Pl.bydlení</del> Pl.smíšené obytné	0,47	ZP
	14	Pl.rekreace-sport.plochy	1,15	ZP
	15	Pl.veř.prostranství-zeleň	1,05	ZP
	16	Pl.rekreace-sport.plochy	0,34	ZP
	17	Pl.výroby a skladování	0,20	ZP
	18	Občanské vybavení	0,10	PP
	19	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,15	ZP
	20	<del>Pl.smíš.výrobní-agroturistika</del> Pl.smíšené obytné	0,10	ZP
	21	Pl.vodní a vodohosp.	0,40	ZP
	22	Pl.vodní a vodohosp.	0,83	ZP
	91	Pl.smíšené obytné	0,13	ZP
	92	Pl.rekreace – rekreační plochy	0,45	ZP
Horní Záblatí	23	<del>Pl.bydlení</del> Pl.smíšené obytné	0,58	ZP
	24	Občanské vybavení	0,16	ZP
	25	<del>Pl.bydlení</del>	1,50	ZP

	26	Pl.rekreace-sport.plochy	0,12	ZP
	27	Pl.smíšené obytné	1,10	ZP
	28	Pl.smíšené obytné	0,16	ZP
	29	Pl.výr.a sklad. - zemědělské	0,06	ZP
	30	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
	31	Pl.smíšené obytné	0,30	ZP
	32	Pl.smíšené obytné	0,60	ZP
	33	Pl.smíšené obytné	0,12	ZP
Saladín	34	Pl.smíšené obytné	0,32	PP
	35	Pl.smíšené obytné	0,10	ZP
	97	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,20	ZP
Horní Záblatí	36	Pl.technické infrastruktury	0,75	Rez. (ČOV)
	37	Pl.zemědělské- s rekr.využitím	2,10	Změna kultury
Řepešín	41	Pl.technické infrastruktury	0,05	ZP
	42	Pl.smíšené obytné	0,10	ZP
	43	Pl.smíšené obytné	0,31	PP
	44	Pl.smíšené obytné	0,36	ZP
	45	Pl.smíšené obytné	0,32-0,45	ZP
	46	Pl.smíš.výrobní - agroturistika	0,10	ZP
Zvěřenice	51	Pl.smíšené obytné	0,10	ZP
	90	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,90	ZP
Hlásná Lhota	61	Pl.výr.-agroturistika Pl.smíšené obytné	0,36	ZP
	62	Pl.technické infrastruktury	0,07	ZP
	63	Pl.smíšené obytné	0,30	PP
	64	Pl.smíšené obytné	0,20	PP
	65	Pl.smíšené obytné	0,25-0,70	PP, ZP
	66	Pl.smíšené obytné	0,30	ZP
	67	Pl.smíšené obytné	0,10	PP
	68	Pl.rekr.-sport.plochy	0,15	ZP
	69	Pl.smíšené obytné	0,17-....	ZP
	101	Pl.smíšené obytné	0,19	ZP
	102	Pl.smíšené obytné	0,37	ZP
	103	Pl.smíšené obytné	0,65	ZP
	111	Pl.výr.a sklad. - průmyslové	0,31	ZP
Albrechtovice	71	Pl.smíšené obytné	0,50	ZP
	72	Pl.smíšené obytné	0,28	dvě ZP
	73	Pl.smíšené obytné	0,08	ZP
	74	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,05	ZP
	75	Pl.smíšené obytné	0,21	ZP
	76	Pl.smíšené obytné	0,35	ZP
	77	Pl.smíšené obytné	0,07	ZP
	78	Pl.smíšené obytné	0,22-....	ZP
	104	Pl.smíšené obytné	0,18	ZP
	105	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
	106	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
Petrovice	107	Pl.smíšené obytné	0,21	ZP
Petrovice	79	Pl.smíš.výr.-agroturistika	0,13	ZP



	80	Pl.smíš.výr.-agroturistika Pl.smíšené obytné	0,27	ZP
Křišťanovice	81A	Pl.smíšené obytné	1,35	I.etapa
	81B	Pl.smíšené obytné	0,30	II.etapa
	82	Pl.smíšené obytné	0,30	PP I.etapa-ZP
	83	Pl.smíšené obytné	0,70	PP I.etapa
	84A	Pl.smíšené obytné	0,65 4,71	I.etapa-ZP
	84B	Pl.smíšené obytné	0,85	II.etapa
	85	Pl.smíšené obytné	0,10	PP
	86	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,25	PP
	87	Pl.zem. – zahrady a sady	0,12	ZP
	108	Pl.zemědělská-zahrady a sady	0,59	ZP
	109	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,10	ZP
	110	Pl.smíšené obytné	0,26	ZP
Záblatí	91	Pl.rekreace-rekr.plochy	0,42	ZP
	92	Pl.veř.prostranství-zeleň	0,20	ZP
Křišťanovice	93	Pl.smíšené obytné	0,08	PP
	94	Pl.smíšené obytné	1,16	PP
	95	Pl.smíšené obytné	1,18	PP
	96	Pl.smíšené obytné	0,52	PP

#### **4. koncepce veřejné infrastruktury**

##### **4a) koncepce dopravní infrastruktury**

Ze silnice II/141 je Záblatí napojeno silnicí III/141 33. V Záblatí odbočuje silnice III/141 35 Záblatí – Řepešín, kde končí. Další silnice III. třídy napojují sídlo Křišťanovice a Hlásná Lhota. Parametry těchto silnic odpovídají odlehle poloze sídel. Silnice mají menší šířku a menší oblouky.

Tyto silnice budou postupně rekonstruovány do normových parametrů, musí být ponechány územní rezervy pro jejich úpravu, pro zřízení pěších komunikací, popř. ukládání inženýrských sítí. V návrhu jsou směrové úpravy silnic III. třídy u Hlásné Lhoty (úprava křižovatky a oblouku), u Záblatí (napřímení) a u Albrechtovic (zmírnění oblouku ve stoupání). Napojení zastavitelných ploch na silnice III. třídy je navrženo řešit minimálním počtem přímých vjezdů, parkování a odstavování vozidel musí být řešeno mimo plochy silnic III.třídy.

Místní obslužné komunikace budou upravovány a doplňovány podle potřeb. Nově jsou tyto komunikace navrženy v lokalitách pro novou zástavbu, kde umožní rozvoj sídla (Záblatí, Hlásná Lhota, Křišťanovice). V Saladíně je navrženo propojení komunikace tak, aby nebyla slepá.

Plochy parkovišť budou zachovány, upraveny a doplněny na potřebnou kapacitu. Garážování vozidel obyvatel Záblatí bude zabezpečeno především ve vestavěných garážích. Pro obyvatele bytových domů v západní části sídla je vybudováno několik odstavných ploch.

Podmínky pro návrh tras pro cykloturistiku jsou dobré, s nutností překonat terénní převýšení. Propojením těchto tras s trasami, které vedou od Prachatic, se získají atraktivní cyklistické okruhy. Řešeným územím prochází několik značených turistických tras, které budou respektovány.

#### **4b) Zásobování elektrickou energií**

Na území obce se nachází několik linek vzdušného vedení 22 kV a transformovny 22/0,4 kV, sloužící k zásobování území. Stav zařízení i instalovaný výkon v transformovnách v současnosti vyhovuje potřebám jednotlivých sídel. V Hlásné Lhotě je instalován systém fotovoltaické výroby elektřiny na střeše provozního objektu.

S ohledem na navrženou plošnou zástavbu jsou navrženy odbočky a nové trafostanice pro posílení odběru: v Křišťanovicích, v Albrechtovicích, v Hlásné Lhotě, v Záblatí, v Horním Záblatí, v Saladíně a v Řepešíně. Dále je navrženo přeložení linky VN v Horním Záblatí. Z důvodu ochrany prostředí sídel a krajinného rázu se doporučuje ukládat vedení NN uvnitř i mimo zastavěná území pod zem.

Zástavba bude respektovat ochranná pásma VN a trafostanic dle zákona.

Přes celé řešené území prochází navržený koridor VVN 110 kV Těšovice – Volary (záměr ze ZÚR – koridor technické infrastruktury - označený jako Ee8). Šířka koridoru celkem je upřesněna v celé délce na 50 m.

#### **4c) Zásobování plynem a teplem**

Řešeným územím prochází vysokotlaký plynovod. V sídle Záblatí je z regulační stanice na VTL plynovodu rozvedena síť středotlakého plynovodu pro vytápění objektů. Regulační stanice má dostatečnou rezervu pro připojení objektů v rozvojových lokalitách. Na trasu VTL plynovodu je napojen koridor pro nový VTL plynovod Prachatice – Záblatí (záměr ZÚR označený jako Ep6). Šířka koridoru celkem je upřesněna na 100 m.

Ochranná a bezpečnostní pásma jsou dána zákonem a budou respektována. Ochranné pásmo bude u navrženého vysokotlakého plynovodu 8 m, bezpečnostní pásmo k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií a k ochraně života, zdraví a majetku osob, bude do DN 250 mm 20 m.

V případě realizace výstavby v navržených lokalitách sídla Záblatí bude zemní plyn plošně rozveden sítí středotlakých plynovodů tak, aby umožňoval napojení max. množství odběratelů. Jiná řešení jsou závislá výhradně na rozhodnutí majitele nemovitosti.

Navrhováno je využití slunečních kolektorů pro ohřev TUV. Jako individuální řešení zdroje energie pro vytápění jsou v obci možné dřevo a tepelná čerpadla.

Ostatní sídla nejsou na zemní plyn připojena, plošná plynofikace se vzhledem k charakteru osídlení (řídká zástavba, velké vzdálenosti) nepředpokládá.

#### **4d) Zásobování vodou**

Sídlo Záblatí a Horní Záblatí je zásobováno vodou z vlastních zdrojů podzemní vody, vodním zdrojem pro vodovod jsou prameniště podzemní vody jihozápadně od obce.

Kapacita těchto zdrojů je dostatečná, je zde propojeno několik pramenišť s několika vrty. Voda z vrtů je čerpána do vodojemu Záblatí. Stávající stav zásobení vodou je vyhovující i do budoucna. Nově navrhované objekty v zastavitelných plochách budou napojeny na veřejný vodovod.

Navrženo je napojení Saladína na nový vodovod ze Záblatí, řadem přes řeku Blanice s čerpací stanicí.

Na samostatný vodovod užitkové vody je napojena Hlásná Lhota. Navržen je nový přívodní vodovodní řad podél silnice.

V Křišťanovicích je vybudován obecní vrt pro stávající i novou zástavbu a vodojem. Před povolením nové výstavby je nutno prověřit kapacitu zdroje i vodojemu.

V Řepešíně je místní gravitační vodovod s vodojemem nad vsí.

Ostatní sídla jsou a budou zásobována z domovních studní.

Ve všech sídlech jsou vybudovány místní zdroje vody k hašení: rybníčky na návěsních prostranstvích. V Záblatí je dále zdrojem vody řeka Blanice a v lokalitách nové zástavby také hydranty na vodovodním řadu.

#### **4e) Kanalizace a ČOV**

Kanalizační síť v Záblatí a Horním Záblatí je převážně jednotného systému, s odlehčovací komorou před obecní ČOV. ČOV je dostatečné kapacity 400 EO, avšak dnes již vyžaduje rekonstrukci – po záplavách (umístění ČOV je v záplavovém území, na pravém břehu řeky Blanice). Vyčištěné odpadní vody z ČOV jsou vypouštěny do řeky Blanice. Kolem ČOV bude vyhlášeno ochranné pásmo v rozsahu 50m od otevřené hladiny v nádrži.

Pokud by nastaly problémy s provozem ČOV v záplavovém území, bude nutno realizovat novou ČOV na vymezených plochách plošné rezervy (lok.č.29).

V Křišťanovicích je menší obecní ČOV, která vyžaduje rekonstrukci. ČOV bude rekonstruována na kapacitu výhledového počtu obyvatel v sídle.

V ostatních sídlech jsou splaškové vody čištěny pouze provizorně pomocí septiků a žump, v těchto sídlech je pro malý rozsah stávající i nově navrhované zástavby navržena místní splašková kanalizace a pro čištění odpadních vod biologické septiky u jednotlivých objektů. Dočištění odpadních vod je možno řešit pomocí malého biologického rybníka nebo v mokřadě.

Centrální ČOV je dále navržena v Řepešíně a Hlásné Lhotě (kořenového typu). Do doby vybudování těchto ČOV je možná pouze individuální dostavba těchto sídel.

#### **4f) Ukládání odpadů**

Odpadové hospodářství obce (domovní a komunální odpad) bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech. Odpady komunální jsou odváženy odbornou firmou.

#### **4g) Civilní ochrana**

a) *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní*  
Obec Záblatí není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností“.

b) *Zóny havarijního plánování*

Zóny havarijního plánování v obci nejsou.

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

- sněhové kalamity (v dopravě )
- pád stromů při vichřicích
- záplavy na řece Blanice
- epizootie u hospodářského zvířectva
- lesní požáry.

c) *Umístění stálých a improvizovaných úkrytů*

Stálé úkryty v obci nejsou.

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

d) *Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování*

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

e) *Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoc*

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

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

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

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

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

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

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

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

#### *h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území*

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

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

Ochrana zvířat bude spočívat zejména v organizačních opatřeních. Je možno provádět improvizované utěsnění stájových prostorů, okenních a dveřních otvorů. Opatření k ochraně zvířat se provádí improvizovaným způsobem s využitím místních prostředků.

#### *i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií*

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

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

#### *j) Zdroje hasební vody*

Ve všech sídlech jsou vybudovány místní zdroje vody k hašení: rybníčky na návěsních prostranstvích. V Záblatí je dále zdrojem vody řeka Blanice a v lokalitách nové zástavby také hydranty na vodovodním řádu. Způsob zásobování území požární vodou se nemění.

### **4h) koncepce občanského vybavení**

Občanské vybavení obce je soustředěno především okolo prostoru náměstí v Záblatí a obecního úřadu. Pro komerční a výrobní vybavení (služby, prodejny apod.) je vymezena především plocha výroby nad hřbitovem.

Je navržena přestavba objektu Obecního úřadu a výstavba multifunkčního objektu na náměstí v Záblatí. Stará škola bude využita pro ubytování.

V ostatních sídlech bude občanské vybavení umístováno přednostně do objektů obytných v plochách smíšených obytných. V návěsních prostranstvích je možné realizovat pouze objekty drobné veřejné architektury (kaple, pomníky, hasičské zbrojnice apod.).

### **4i) koncepce veřejných prostranství**

Hlavním veřejným prostorem je náměstí a návěsní prostor. Ten by měl zůstat ve všech sídlech neoplocený a pokud možno nezastavěný, s převahou veřejné zeleně.

V nově vymezených lokalitách budou veřejná prostranství tvořena především návrhem obslužných komunikací a veřejné zeleně, sběrné komunikace je vhodné doplnit pásy jednostranné zeleně s výsadbou dřevin.

V plochách bydlení a vybavenosti o výměře nad 2 ha jsou vyčleněny samostatné plochy veřejného prostranství - veřejné zeleně dle vyhl.č. 269/2009 Sb. Jedná se zejména o plochu zeleně v Záblatí, Horním Záblatí a v Křišťanovicích.

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

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

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese. Změny využití těchto ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.

### ***5b) návrh ÚSES***

**Územní systém ekologické stability** - rozlišuje se **místní (lokální), regionální a nadregionální** územní systém ekologické stability.

Místní (lokální) územní systém ekologické stability se skládá z biocenter a biokoridorů a zahrnuje i celý rozsah systémů regionálních a nadregionálních; jeho pozitivní působení na krajinu se uplatňuje nejvýrazněji na místní úrovni, která se stává praktickým vyústěním celého procesu územního zabezpečování ekologické stability.

Návrh prvků a regulativy pro prvky ÚSES mají dvě základní funkce:

- 1) zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
- 2) zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních.

### **Seznam navržených prvků ÚSES:**

<b>pořadové číslo prvku</b>	<b>—úroveň ÚSES</b>	<b>funkčnost</b>
<b>NBK-110-K108 Klet'—Bulový</b>	<b>Nadregionální biokoridor</b>	<b>Funkční, vymezený</b>
<b>RBC-627 Čertova stráž—část</b>	<b>Regionální biocentrum</b>	<b>Funkční, vymezené</b>
<b>RBC-626 Blanice—část</b>	<b>Regionální biocentrum</b>	<b>Funkční, vymezené</b>
<b>RBK-3011 Husinec—Blanice</b>	<b>Regionální biokoridor</b>	<b>Funkční, vymezený</b>
<b>RBK-12 Blanice-Spálenec</b>	<b>Regionální biokoridor</b>	<b>Funkční, vymezený</b>

LBC 1	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 2—část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 3—část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 4	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 5	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 6—část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 7—část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 8	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 9	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 10	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 11	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 12	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 13	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 14	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 15	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 16	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 17	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 18	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 19	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 20	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 21—část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBK 1—část	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 2—část	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 3	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 4	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 5	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 6—část k řešení	Lokální biokoridor	Částečně funkční, vymezený
LBK 7	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 8	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 9	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 10	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 11	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 12	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 13	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 14	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 15	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 16	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 17	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený

## Biokoridory

Typ	Funkčnost	Označení
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK12
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK3011
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK3011
Regionální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK3011 (165)
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110

Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110 (K108)
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110 (K108)
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110 (066)
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený	NBK110
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK1
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK14
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK11
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK12
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	RBK12 (184)
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK15
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK16
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK17
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK3
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT187-PT188
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK 3011/03-PT187
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT055-PT056
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT057-K110/053
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT056-PT187
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT057-PT058
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT189-CHOŠ215
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK K110/053-PT189
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK PT186-CHOŠ215
Lokální biokoridor	Částečně funkční, vymezený	LBK PT186-CHOŠ215
Lokální biokoridor	Funkční, vymezený	LBK K110/053-CHOŠ054

## Biocentra

Typ	Funkčnost	Označení
Regionální biocentrum	Funkční, vymezený	RBC627 (O19)
Regionální biocentrum	Funkční, vymezený	RBC626 (020)
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC6
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC5
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC4
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC3
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC2
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC1
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC12
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC13
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC14
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC15
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC16



Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC17
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC19
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC20
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC21
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC18
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC4
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT187
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT057
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT188
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC PT056
Lokální biocentrum	Funkční, vymezený	LBC CHOŠ215

Platí, že na plochách vymezených ÚSES je nepřipustné měnit kulturu s vyšším stupněm stability za kultury s nižším stupněm, provádět nepovolené terénní úpravy, těžit nerosty, nebo jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci ploch biocenter a biokoridorů. Křížení dopravní a technické infrastruktury s plochami ÚSES musí být co nejkratší a provedeno tak, aby se funkce těchto ploch narušila co nejméně. Vymezení ploch je vyznačeno v hlavním výkrese grafické části územního plánu.

Pro plochy zahrnuté do **regionálního a nadregionálního ÚSES** je v souladu se ZÚR stanoveno:

- v územním plánu je provedeno zpřesnění územního vymezení prvků ÚSES, (tj. hranice prvků jsou upraveny dle parcel v katastrálních mapách, dle v krajině jasně patrných hranic - vodní toky, hranice lesa, aleje, remízky, apod. - přičemž změna hranice polygonu daného prvku v obou směrech nepřekračuje 100m oproti vymezení v grafické části ZÚR při současném zachování funkčnosti prvku),
- v územním plánu je navržena územní ochrana navržených prvků zařazením mezi veřejně prospěšná opatření v souladu se zařazením těchto ploch mezi plochy veřejně prospěšných opatření ZÚR,
- přednostně je stanoveno pro tyto plochy v ÚP využití území jako plochy přírodní, příp. plochy vodní a vodohospodářské, nebo plochy lesní dle faktické podoby území,
- na území biocenter je jen ve výjimečných případech (zejména v návaznosti na zastavěné území) a mimo nejcennější enklávy navrženo rozšíření plochy zastavitelného území,
- na území biokoridorů je jen ve zvlášť odůvodněných případech (zejména v návaznosti na zastavěné území) navrženo rozšíření zastavitelné plochy, liniová vedení veřejné infrastruktury jsou navržena přednostně kolmo na prvek
- území nadregionálních biocenter jsou nezastavitelná území, kde obecně není žádoucí povolovat nové stavby, včetně silnic a cest, měnit využití území, těžit nerosty a humolity, provádět terénní a vodohospodářské úpravy, měnit dochované přírodní prostředí, vnášet nepůvodní druhy, používat chemické prostředky, pořádat hromadné sportovní, turistické a jiné akce, zřizovat bažantnice a obory a jiné migrační překážky (oplocení, liniové stavby apod.),
- v území biokoridorů není vhodné vytvářet neprůchodné migrační překážky (oplocení velkých ploch, liniové stavby apod.), je zde možno jen po konzultaci s MŽP povolovat a umisťovat stavby, měnit funkční využití území, povolovat terénní a vodohospodářské úpravy, změnu současné skladby a ploch kultur, omezeně používat chemické prostředky a intenzivní technologie,

- další podmínky využití území ploch ÚSES stanovovat tak, aby v území byly tvořeny předpoklady pro:
  - a) zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených rostlin a živočichů,
  - b) doplnění chybějících částí biokoridorů a biocenter,
- změny využití ploch koridorů a biocenter je možné navrhopvat jen
  - a) při vytváření podmínek pro budoucí vznik přirozené druhové skladby bioty odpovídající stanovištním podmínkám,
  - b) pokud nesníží ekologickou stabilitu s výjimkou případů uvedených výše v tomto bodu (tj. nepřípustné jsou takové změny podmínek využití, které by snížily současný stupeň ekologické stability daného území, tj. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),
  - c) pokud neznemožní nebo výrazně nezhorší přírodní funkce současných ploch ÚSES,
  - d) pokud neznemožní či neohrozí jejich funkčnost.

Pro prvky **lokálního ÚSES** platí:

- nelze měnit plochy s vyšším stupněm ekologické stability na plochy s nižším stupněm
- přípustné jsou krajinná zeleň, lesy, doprovodná zeleň, trvalé travní porosty, vodní toky a plochy
- postupně budou realizována opatření dle Plánu ÚSES
- pěší a cyklistické stezky, případně účelové komunikace, lze vést pouze nejkratším směrem nebo po okraji plochy.

Kromě biocenter a biokoridorů jsou součástí systému ÚSES také interakční prvky, stávající a navržené, většinou liniového charakteru (meze, aleje). Tyto prvky nebudou rušeny a nebude snižována jejich krajinnotvorná funkce.

### ***5c) stanovení podmínek pro prostupnost krajiny***

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

Návrh doplňuje stávající cesty novými trasami pro zvýšení prostupnosti a rekreačního potenciálu krajiny.

Je počítáno s využitím lávky pro pěší přes řeku Blanice, a také přes Farský potok, důležité jsou zejména pro turistický ruch v regionu.

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

Z důvodu ochrany před záplavami jsou navržena tato protipovodňová opatření:

- rozšíření koryta Farského potoka
- dvě nové retenční nádrže na Farském potoce
- revitalizace horního toku Farského potoka
- možnost nových vodních ploch v návěsných prostorech sídel.

Vodním recipientem řešeného území je řeka Blanice. Při průtoku velkých vod se řeka rozlévá do svého inundačního území, hranice záplav Q100 jsou vyznačeny v koordinacním výkrese. Řeka Blanice je zapsána v seznamu vodárenských toků.

Maximální množství srážkových vod z objektů bude řešeno přednostně vsakem do půdy a lokální akumulací.

Zástavbou Záblatí protéká regulovaným korytem Farský potok, současný stavební stav regulace je již nevyhovující a počítá se s revitalizací toku. Část v sídle je postupně již realizována (rozšíření koryta), část nad vsí se připravuje jako protipovodňové opatření. Jeho součástí bude i realizace odvodňovacího koryta nad sídlem a pod sídlem Záblatí.

Při navrhování jakékoliv nové zástavby v blízkosti vodotečí a vodních ploch, bude nutné počítat se zachováním doprovodné zeleně, případné nutné regulace vodotečí budou provedeny tak, aby bylo možno zajistit jejich údržbu a aby byl zachován přírodní charakter vodotečí.

### **5e) vymezení ploch pro rekreaci**

Pro posílení rekreační funkce obce je navrženo:

- nový multifunkční objekt vybavenosti na náměstí (hasiči, sp.sál, obchod)
- podpora navazujícího podnikání (služby, obchod, řemesla, ubytování)
- využití ploch pro rekreační a sportovní činnosti (sport.areál, sjezdová trať)
- využití území kolem řeky Blanice pro turistiku a oddych
- rozšíření ploch rekreace a sportu u potoka
- odpočivná místa s vyhlídkou u Hlásné Lhoty
- legalizace kempu pod hrází Křišťanovického rybníka
- návrh koupání a rekreačních možností u řeky (nové koupaliště)
- *návrh ploch rekreačních-rekreace a pro zeleň u bytových domů v Záblatí.*

Rekreační objekty monofunkčního využití (chaty) ani zahrádkové kolonie nebudou ve správním území obce Záblatí povolovány, kromě ploch rekreačních – rekreace.

Rekreace bude usměrňována zejména na tyto aktivity:

- zařízení pro hry a sport (hřiště)
- rekreační toky a nádrže (Blanice, koupaliště, rybníky)
- volná turistika, cykloturistika, jízda na koních apod. ve vazbě na rekreační krajinu (farmy, vyhlídky, památné stromy a kapličky apod.)
- individuální rekreační objekty s přednostním využitím stávajícího fondu, v charakteru původní vesnické zástavby
- *zahrádky u bytových domů.*

### **5f) vymezení ploch pro dobývání nerostů**

V zájmovém území se v současnosti nenachází žádný dobývací prostor ani chráněné ložiskové území. Těžba není navrhována.

Ve správním území obce se nachází poddolovaná území a stará důlní díla, čtyři bodová a jedno plošné:

Název	Surovina	Rozsah
Krejčovice	polymetalické rudy	ojedinělá
Horní Záblatí	polymetalické rudy	ojedinělá
Albrechtovice 1	zlatonosná ruda	ojedinělá
Albrechtovice 2	rudy	ojedinělá
Cudrovice	vápenec	ojedinělá, zasahuje částí

**6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

**6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Celé řešené území se dělí na funkční plochy, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území, nebo zastavitelných ploch (kap.3).

**SEZNAM PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

- ~~A~~ — ~~PLOCHY BYDLENÍ~~
- B PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ PLOCHY
- C PLOCHY REKREACE – SPORTOVNÍ PLOCHY
- D OBČANSKÉ VYBAVENÍ
- E PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE
- F PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ
- G PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- H PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE
- I PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ
- K PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ
- L PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- ~~M~~ — ~~PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA~~
- N PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- O PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- ~~P~~ — ~~PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – S REKREAČNÍM VYUŽITÍM~~
- R PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY
- S PLOCHY LESNÍ
- T PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ

Převážnou část řešeného území sídla tvoří objekty **bydlení, zejména vesnického charakteru – plochy smíšené obytné.**

## 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití

Přípustnost využití platí jak pro navrhované – zastavitelné a přestavbové plochy, tak pro změny staveb a dostavby v zastavěném území.

### A – PLOCHY BYDLENÍ

#### ~~Hlavní využití:~~

- ~~• plochy pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení v nízkopodlažních rodinných, řadových, nebo viladomech, případně nízkopodlažních bytových domech~~

#### ~~Na plochách je přípustné umístit:~~

- ~~• stavby rodinných domů izolovaných či ve skupině, s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením nebo malou dílnou či hospodářstvím nerušící bydlení~~
- ~~• stavby stávajících bytových domů~~
- ~~• jednotlivé garáže a přístřešky~~
- ~~• rekreační a užitkové zahrady, sady, bazény, jezírka, stavby pro rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.~~
- ~~• související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně~~

#### ~~Podmíněně přípustné využití:~~

- ~~• samostatné stavby občanské a technické vybavenosti a služeb jen v charakteru vesnické zástavby~~

#### ~~Nepřípustné je umístit:~~

- ~~• provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny~~
- ~~• ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení.~~

#### ~~Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:~~

- ~~• novostavby o výšce max. do 10 m do hřebene, se sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou o sklonu min. 35°~~
- ~~• v plochách č.11 v Záblatí a č. 23 a 25 v Horním Záblatí určených pro vypracování územní studie bude touto studií stanoveno prostorové uspořádání zástavby~~
- ~~• zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 30% (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).~~
- ~~• pro plochu č.13 v Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou přízemní + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35–44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“).~~

### B - PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ PLOCHY

#### Hlavní využití:

- plochy pro přechodné pobytové děje a činnosti v objektech rodinné rekreace (rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty a jiné drobné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, ale svými stavebně technickými vlastnostmi nemusí splňovat požadavky na rodinný dům)

**V těchto plochách je přípustné umístit:**

- objekty rekreace, účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (šatny, sauny, sociály apod.), drobná architektonická zařízení (lavičky, odpočívadla, rozhledny, dřevěné přístřešky, krby apod.) sloužící k rekreaci
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy, skleníky
- objekty související technické infrastruktury a obslužné dopravy.

**Podmíněně přípustné je využití:**

- parkovací a odstavné plochy – max. pro 15 osobních aut.

**Nepřípustné je umístění:**

- provozny a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační a obytné zóny.
- funkční využití ploch výše neuvedené.

**Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 20%
- stavby přízemní, max. do 120 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 7 m do hřebene.

**C - PLOCHY REKREACE – SPORTOVNÍ PLOCHY****Hlavní využití:**

- plochy určené k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a trávení volného času

**V tomto území je přípustné umístit:**

- sportoviště a hřiště
- účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (např. šatny, sauny, sociály, občerstvení a veřejné stravování apod.), drobná architektonická zařízení (např. lavičky, odpočívadla, dřevěné přístřešky, krby, rozhledny apod.) sloužící k rekreaci,
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy,
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy.

**Podmíněně přípustné je využití:**

- na ploše č.89 Křišťanovice – sezónní stavby pro ubytování, kemp
- na plochách č.68 – pouze stavby a zařízení související s realizací vyhlídky
- na ploše č.88 – pouze pláž s nezbytným doprovodným zařízením.

**Nepřípustné je umístění:**

- provozny a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny
- funkční využití ploch výše neuvedené.

**Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 10%.

**D - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ****Hlavní využití:**

- plochy určené převážně pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

**Na těchto plochách je přípustné umístit**

- stavby veřejného občanského vybavení a komerčního podnikání, např. v obchodě a službách, pohostinství apod.
- plochy související dopravní a technické infrastruktury a zeleně
- vodní plochy.

**Podmíněně přípustné je využití:**

- objekty pro hromadné ubytování - pouze při dodržení hygienických podmínek
- bydlení – pouze byt správce v rámci objektu občanského vybavení
- stavby pro výrobu a skladování – pouze provozy nenarušující pohodu na okolních plochách.

**Nepřípustné je umístit:**

- funkční využití ploch výše neuvedené.

**Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- stavby do výšky max.10 m od terénu s výjimkou církevních staveb
- zastavitelnost pozemku - areálu do 50 %.

## **E – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE**

**Hlavní využití:**

- území určené pro dopravu na veřejných pozemních komunikacích

**Na plochách je přípustné umístit:**

- místní komunikace, veřejné účelové komunikace, trasy pro pěší a cyklisty (např. cyklostezky, chodníky apod.), parkovací a odstavné plochy
- stavby dopravní vybavenosti (např. čekárny, zastávky)
- zeleň liniová, veřejná a izolační

**Podmíněně přípustné je využití:**

- stavby technické vybavenosti – pouze neomezí-li funkci hlavní

**Nepřípustné využití ploch:**

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

## **F - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ**

**Hlavní využití:**

- návěsní prostory, ulice, tržiště, chodníky včetně veřejné zeleně, parků a dalších prostorů přístupných každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

**Na plochách je přípustné umístit:**

- veřejná zeleň liniová a plošná

- stavby pro volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území (lavičky, odpočívadla, lehké přístřešky apod.)
- drobná veřejná vybavenost (sakrační stavby, pomníky, hasičárny apod.)
- stavby informační povahy
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území, s výjimkou garáží
- plochy vodní

#### **Podmíněně přípustné je využití:**

- parkovací a odstavné plochy - jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně
- ostatní stavby občanského vybavení veřejného a komerčního charakteru slučitelné s účelem veřejných prostranství

#### **Nepřípustné je umíst'ovat:**

- veškeré stavby, provozy a činnosti neuvedené v přípustných a podmíněně přípustných.

### **G - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech a občanské vybavení

#### **Přípustné využití:**

- stavby rodinných domů, včetně přídomního hospodářství
- stavby občanského vybavení do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nerušící bydlení, k obsluze přilehlého území
- stavby pro výrobu a skladování do 100 m<sup>2</sup> nerušící bydlení
- garáže do 5 vozidel
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technická a dopravní infrastruktura
- plochy veřejné zeleně, malé vodní plochy apod.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- na plochách č.32 (v části na I.třídě ochrany ZPF) a 69 mohou být umístěny stavby pro bydlení pouze jako součást zemědělské stavby, přičemž součet podlahových ploch pro trvalé bydlení smí činit nejvýše 1/2 celkové podlahové plochy stavby, nejvýše 300 m<sup>2</sup>
- ~~v plochách č.93, 94, 95 a 96 Křišťanovice lze připustit i stávající využívání objektů pro individuální rekreaci včetně jejich změn.~~ v lokalitě Křišťanovice lze v případě stávajících staveb pro rodinnou rekreaci připustit jejich změny (stavební úpravy)

#### **Nepřípustné využití:**

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.



**Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- stavby do 2 NP + možné podkroví, se sedlovou nebo polovalbovou střechou o sklonu 35 – 44°, s výškou hřebene max. 10 m, zřetelný obdélníkový půdorys
- ~~— zastavitelnost nadzemními objekty stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 40%~~
- ~~— v lokalitách určených pro vypracování územní studie (plochy č.12 v Záblatí, č.65 a 66 v Hlásné Lhotě, č.81A, 82, 84A a 86 v Křišťanovciích) bude touto studií stanoveno prostorové uspořádání zástavby včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a napojení na infrastrukturu~~
- ~~— pro plochy č.32 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít obdélníkový půdorys nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, střecha sedlová či polovalbová se sklonem 35-44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, oplocení venkovského charakteru;~~
- ~~— pro plochy 27, 30 a 31 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: zástavba venkovského typu s obdélníkovým půdorysem nebo půdorysem ve tvaru „L“, „T“, „U“, vnější vzhled přizpůsobit stávajícím okolním objektům;~~
- ~~— pro plochu č. 34 a 35 v Saladině se stanovují tyto podmínky: možno umístit max. 3 objekty do jižní poloviny obou ploch co nejbliže k návsi, stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35—44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“);~~
- ~~— pro plochy č.42, 43, 44 a 45 v Řepešíně se stanovují tyto podmínky: na ploše č. 42 bude umístěn pouze 1 objekt v SV části, na ploše č. 43 — max. 2 objekty co nejbliže k návsi, na ploše č. 44 — 1 objekt co nejbliže k návsi a na plochu 45 — max. 2 objekty do severní poloviny, co nejbliže k návsi. Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35—44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“);~~
- ~~— pro plochy č. 71, 72, 73, 75, 76 a 77 v Albrechtovciích se stanovují tyto podmínky:~~
- ~~— na plochu č.71 možno umístit max. 3 objekty, na plochu č.73 — 1 objekt a na plochu č. 76 — 1 objekt~~
- ~~— stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35—44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“);~~
- ~~— pro plochy č. 63, 64, 67, 69 v Hlásné Lhotě se stanovují tyto podmínky: na plochu č. 63 max. 2 objekty co nejbliže k návsi, na plochu č.64 max. 1 objekt co nejbliže k návsi, na plochu č.67 max. 2 objekty, na plochu č.69 max. 1 objekt co nejbliže ke komunikaci. Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35—44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru. Budou zachovány původní pásy zeleně na rozhraní plůžin, zpřístupnění objektů je možné buď původními komunikacemi na rozhraní plůžin nebo komunikací podél zeleného pásu na hranici plůžiny (nikoli středem nebo napříč);~~
- ~~— pro plochu č. 85, 93, 94, 95, 96 v Křišťanovciích se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35—44°, stavby nad 120 m2 zastavěné plochy zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru;~~
- ~~— pro plochu č. 10 ve Zvěřenciích (k.ú. Záblatí) se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbliže k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35—44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), delší osa půdorysu souběžná s vrstevnicí, vyloučení štítová strany po svahu, minimální~~

~~zásahy do tvaru svahu, max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,~~

- ~~pro plochu č.51 ve Zvěřenicích se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbliže k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru.~~

#### Podmínky pro plošné využití území:

- zastavitelnost nadzemními objekty stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 40% (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).
- výměra pro vymezení nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách je stanovena na min. 700 m<sup>2</sup>

#### Podmínky pro prostorové uspořádání pro jednotlivé lokality:

- pro plochu č.13 v Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou přízemní + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), , oplocení venkovského charakteru,
- v lokalitách určených pro vypracování územní studie (č.65 v Hlásné Lhotě) bude touto studií stanoveno prostorové uspořádání zástavby včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a napojení na infrastrukturu,
- pro plochy č. 11,12 v Záblatí se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání pro výstavbu:
  - výška budovy do 2 NP + podkroví,
  - výška budovy do hřebene v metrech maximálně 10 m,
  - střechy pro stavby hlavní – pouze střechy šikmé, a to sedlové nebo polovalbové,
  - půdorys – pro stavby hlavní platí podmínka – kompaktní obdélníkové půdorysy,
  - stavební čára otevřená – respektovat trasu nastavené stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě nebo od nejbližšího souseda,
- pro plochy č. 23 v Horním Záblatí a č. 82,86,84A, 110 v Křišťanovicích se stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání pro výstavbu:
  - výška budovy 1 nadzemní podlaží + podkroví,
  - výška budovy do hřebene v metrech maximálně 10 m,
  - střechy pro stavby hlavní – pouze střechy šikmé, a to sedlové nebo polovalbové,
  - půdorys – pro stavby hlavní platí podmínka – kompaktní obdélníkové půdorysy. vhodné je použití obdélně převažující poměr 1:1,5 a vyšší převážení délky a podélného typu objektu,

- stavební čára otevřená – respektovat trasu nastavené stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě nebo od nejbližšího souseda,
- pro plochy č.32 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít obdélníkový půdorys nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, střecha sedlová či polovalbová se sklonem 35-44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, oplocení venkovského charakteru,
  - pro plochy 27, 30 a 31 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: zástavba venkovského typu s obdélníkovým půdorysem nebo půdorysem ve tvaru „L“, „T“, „U“, vnější vzhled přizpůsobit stávajícím okolním objektům,
  - pro plochu č. 35 v Saladině se stanovují tyto podmínky: možno umístit max. 3 objekty do jižní poloviny obou ploch co nejbliže k návsi, stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
  - pro plochy č.43 a 45 v Řepešíně se stanovují tyto podmínky: Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
  - pro plochy č. 71, 72, 75, 76 a 77, 78, 104, 105, a 106 v Albrechtovicích a č. 80 a 107 v Petrovicích se stanovují tyto podmínky:
    - na plochu č.71 možno umístit max. 3 objekty, na plochu č. 76 - 1 objekt,
    - stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
    - výška budovy 1 nadzemní podlaží + podkroví,
    - výška budovy do hřebene v metrech maximálně 10 m,
    - střechy pro stavby hlavní – pouze střechy šikmé, a to sedlové nebo polovalbové,
    - půdorys – pro stavby hlavní platí podmínka – kompaktní obdélníkové půdorysy. vhodné je použití obdélně převažující poměr 1:1,5 a vyšší převážení délky a podélného typu objektu,
  - pro plochy č. 61, 63, 64, 67, 69, 101, 102 a 103 v Hlásné Lhotě se stanovují tyto podmínky: na plochu č. 63 max. 2 objekty co nejbliže k návsi, na plochu č.64 max. 1 objekt co nejbliže k návsi, na plochu č.67 max. 2 objekty, na plochu č.69 max. 1 objekt co nejbliže ke komunikaci. Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru. Budou zachovány původní pásy zeleně na rozhraní plužin, zpřístupnění objektů je možné buď původními komunikacemi na rozhraní plužin nebo komunikací podél zeleného pásu na hranici plužiny (nikoli středem nebo napříč),
  - pro plochu č. 110 v Křišťanovicích se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, *stavby nad 120 m2 zastavěné plochy* zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,

- pro plochu č. 10 ve Zvěřenicích (k.ú. Záblatí) se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbližší k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), delší osa půdorysu souběžná s vrstevnicí, vyloučení štítová strany po svahu, minimální zásahy do tvaru svahu, max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,
- pro plochu č.51 ve Zvěřenicích se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbližší k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru.

## **H - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE**

### **Hlavní využití:**

- území určené pro dopravu na veřejných pozemních komunikacích

### **Na plochách je přípustné umístit:**

- silnice III.třídy, místní obslužné a sběrné komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- silniční objekty, mosty, protihluková opatření apod.
- stavby liniové technické vybavenosti,
- zeleň liniová, veřejná a izolační

### **Podmíněně přípustné je využití:**

- stavby vodohospodářské, vodní toky, reklamní zařízení – neohrozí-li bezpečnost dopravy

### **Nepřípustné využití ploch:**

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

## **I - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ**

### **Hlavní využití:**

- plochy pro činnosti a zařízení zemědělské výroby, jejichž negativní vlivy mohou přesahovat hranici této plochy

### **V těchto plochách je přípustné umístit:**

- stavby a zařízení související se zemědělskou výrobou a skladováním (např. pěstitelské areály, chovatelské areály apod.)
- stavby a zařízení související s průmyslovou výrobou a skladováním
- stavby související dopravní a technické infrastruktury
- stavby pro výrobu energií (např. bioplynové a fotovoltaické systémy, větrné elektrárny apod.)
- zeleň

### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby občanského vybavení (např. obchodní) - mimo školská, zdravotnická, sportovní a ubytovací zařízení
- byty – pouze vestavěné, pro služební bydlení
- stavby pro motoristy, čerpací stanice, odpočívky – sloužící pro obsluhu území.

#### **Nepřípustné je umístění:**

- provozů a činností, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny (mimo hranici plochy nebo ochranné pásmo)
- všechny stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

#### **Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz :**

- objekty nadzemní netechnického charakteru musí být přízemní (s možností podkroví), s max. výškou hřebene do 10m
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 30 %
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m<sup>2</sup> ZP.

## **K - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÉ**

### **Hlavní využití:**

- plochy pro činnosti a zařízení průmyslové výroby

### **V těchto plochách je přípustné umísťovat:**

- stavby a zařízení související s průmyslovou výrobou a skladováním
- stavby a zařízení související se zemědělskou výrobou a skladováním
- stavby související dopravní a technické infrastruktury
- stavby pro výrobu energií (např. bioplynové a fotovoltaické systémy, větrné elektrárny apod.)
- zeleň.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby občanského vybavení (např. obchodní, nevýrobní služby apod.) - mimo školská, zdravotnická, sportovní a ubytovací zařízení
- byty – pouze vestavěné, pro služební bydlení
- stavby pro motoristy, čerpací stanice, odpočívky – sloužící pro obsluhu území.

### **Nepřípustné je umístění:**

- provozů a činností, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny (mimo hranici plochy)
- všechny stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

#### **Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz :**

- objekty nadzemní netechnického charakteru musí být přízemní (s možností podkroví), s max. výškou hřebene do 10m
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 30 %
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m<sup>2</sup> ZP.

## **L - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **Hlavní využití:**

- plochy pro stavby a s nimi související zařízení technické infrastruktury, zejména pro zásobování vodou a kanalizaci, zásobování elektrickou energií, teplem a plynem,

zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro třídění sběr a ukládání odpadů, požární ochranu apod.

**V tomto území je přípustné umístit:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury
- související stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu (např. odstavná stání)
- zeleň plošná, liniová

**Podmíněně přípustné je využití:**

- stavby výškové (stožáry apod.) - budou posouzeny s ohledem na zásah do krajinného rázu

**Nepřípustné je umístění:**

- stavby neuvedené jako přípustné a podmíněně.

## ~~M – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA~~

~~**Hlavní využití:**~~

- ~~• zemědělská výroba spojená s cestovním ruchem (agroturistická farma)~~

~~**Přípustné využití:**~~

- ~~• stavby pro zemědělskou výrobu a skladování~~
- ~~• stavby a zařízení související technické infrastruktury~~
- ~~• související dopravní infrastruktura (např. odstavná stání)~~
- ~~• plochy vodní a plochy zeleně.~~

~~**Podmíněně přípustné využití:**~~

- ~~• stavby bydlení – pouze jako součást zemědělské stavby, nejvýše 2 samostatné byty v jedné funkční ploše, přičemž součet podlahových ploch bytů smí v tomto případě činit nejvýše 1/3 celkové podlahové plochy stavby, nejvýše 200m<sup>2</sup>~~
- ~~• stavby ubytovacích zařízení – pouze jako součást zemědělské stavby, přičemž součet podlahových ploch pro ubytování a trvalé bydlení smí činit nejvýše 1/2 celkové podlahové plochy stavby, nejvýše 300m<sup>2</sup>~~
- ~~• stavby a zařízení související s bydlením či ubytováním (např. zahrady, sady, bazény, služby apod.)~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~• všechny stavby neuvedené v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití~~

~~**Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**~~

- ~~– objekty nadzemní netechnického charakteru musí být přízemní s možností podkrovím, s max. výškou hřebene do 10m,~~
- ~~– stavby budou mít zřetelný obdélníkový půdorys nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, sedlovou či polovalbovou střechu se sklonem 35–44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu,~~
- ~~– zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 30 %~~
- ~~– oplocení venkovského charakteru,~~

- ~~na plochu č. 61 možno umístit max. 1 objekt do západní části pozemku, co nejvíce přimknout ke komunikaci a zastavěnému území.~~

## **N - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **Hlavní využití:**

- plochy vodní a vodohospodářské využití

### **Přípustné:**

- vodní plochy, vodní a vodohospodářská díla,
- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty
- účelové a pěší cesty a cyklistické stezky
- stavby a zařízení související s chovem ryb a rybolovem
- technická infrastruktura související s funkcí vodní plochy

### **Nepřípustné využití:**

- ostatní stavby, zejména nelze připustit skládky a sklady hnojiv, chemikálií a pohonných hmot.

## **O - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **Hlavní využití:**

- plochy pro hospodaření na zemědělské půdě, popř. ostatních plochách volné krajiny, včetně souvisejících činností a zařízení

### **Přípustné funkce:**

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (TTP), popř. ostatní plochy
- plochy lesa (PUPFL) a energetických plodin
- plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- protipovodňová opatření a revitalizace vodních toků
- krajinná zeleň
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky včetně souvisejících zařízení (např. turistický mobiliář apod.)

### **Podmíněně přípustné funkce:**

- drobné stavby pro zemědělské hospodaření, údržbu krajiny a ochranu přírody – do 100 m<sup>2</sup> ZP, bez funkce bydlení či rekreace, mimo plochy ÚSES a VKP, např. seníky, včelíny, stavby pro myslivost
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu a související s obsluhou území

### **Nepřípustné funkce:**

- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

## ~~**P - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - S REKREAČNÍM VYUŽITÍM**~~

### ~~**Hlavní využití:**~~

- ~~• plochy pro hospodaření na zemědělské půdě, popř. ostatních plochách volné krajiny, a sjezdové lyžování včetně souvisejících činností a zařízení~~

### ~~**Přípustné funkce:**~~

- ~~• plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (TTP), popř. ostatní plochy~~



- ~~plochy sjezdových tratí pro zimní využití a související zařízení~~
- ~~plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)~~
- ~~krajinná zeleň~~
- ~~pěši a účelové cesty, cyklistické stezky včetně souvisejících zařízení (např. turistický mobiliář apod.)~~

#### **Podmíněně přípustné funkce:**

- ~~ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury nebránící rekreačnímu využití v nezbytném rozsahu a související s obsluhou území~~

#### **Nepřípustné funkce:**

- ~~stavby neuvedené jako přípustné.~~

## **R - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY**

### **Hlavní využití:**

- plochy soukromých zahrad a sadů, případně obytné zeleně s vhodnou skladbou dřevin a souvisejících staveb a zařízení

### **V tomto území je přípustné umístit:**

- zeleň plošná, zahrady, sady, vodní plochy, dřevěné prodejny výpěstků, drobné zahradní stavby (např. sklady nářadí, oplocení, skleníky, pergoly, lavičky, zahradní krby, altánky, apod.)
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy

### **Podmíněně přípustné je využití:**

- účelové stavby a vybavení související s rekreační, zahrádkářskou a chovatelskou činností – jen do ~~50 m<sup>2</sup>~~ 100m<sup>2</sup> ZP
- stavby pro sport - sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti
- na ploše č.97 Saladín - lze připustit doplňkové stavby ke stavě hlavní na sousední parcele s možností malé bytové jednotky do velikosti 60m<sup>2</sup> .
- Na ploše č. 90 Zvěřetice - lze připustit doplňkové stavby ke stavě hlavní na sousední parcele s ohledem kompozici a měřítko celé lokality.

### **Nepřípustné je umístění:**

- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné,
- provozu a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo jinak svými negativními vlivy narušují funkce zóny.

### **Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- stavby pouze přízemní, se symetrickým zastřešením, sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou o sklonu 30 – 45°, s výškou hřebene max. 7 m
- objekty budou přízemní, max. do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 20%.

## **S - PLOCHY LESNÍ**

### **Hlavní využití:**

- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí



**Přípustné funkce:**

- plochy lesa (PUPFL), včetně lesa zvláštního určení
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha), revitalizace vodních toků
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
- stavby pro ochranu přírody a ochranu památek, včelíny, myslivost (např. krmelce, obory)
- stavby pro lesnické hospodaření

**Podmíněně přípustné funkce:**

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu

**Nepřípustné funkce:**

- výstavba ostatních objektů nesouvisející s lesním hospodařením, myslivostí nebo ochranou přírody.

**T - PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ****Hlavní využití:**

- plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, krajinného rázu

**Přípustné využití:**

- krajinná zeleň, remízky, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- extenzivní zemědělské hospodaření a činnosti související s údržbou krajiny
- protipovodňová opatření a revitalizace

**Podmíněně přípustné využití:**

- pěší cesty a cyklistické stezky – po okraji plochy
- vodní plochy a toky – jen menšího rozsahu do 0,5 ha.
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu a související s hlavním a přípustným využitím

**Nepřípustné využití:**

- ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněně.

**6b) Další podmínky využití území**

V celém řešeném území je třeba respektovat limity vyplývající ze zvláštních právních předpisů nebo jiných závazných opatření. Výjimky je nutné podle okolností projednat s dotčenými orgány nebo provozovateli dopravní a technické infrastruktury.

**LIMITY VSTUPNÍ:**

- hranice CHKO Šumava
- hranice oblasti NATURA
- významný krajinný prvek
- památný strom
- přírodní oblast UNESCO
- chráněné území přírody
- archeologické naleziště
- památkové objekty
- záplavové území Q100

- OP vodního zdroje
- poddolované území, odval
- OP silnic
- OP ČOV
- OP zemědělského areálu
- vzdálenost 50m od lesa
- OP hřbitova
- nevyužívané vojenské objekty
- OP elektrického vedení VN
- OP VTL a STL plynovodu
- OP vodovodu
- OP kanalizace
- telekomunikační vedení
- OP radioreléové trasy

#### LIMITY NAVRŽENÉ – výstupní:

- OP elektrického vedení VN a trafostanic
- OP elektrického vedení VVN
- maximální hranice OP ČOV
- OP vysokotlakého plynovodu
- OP navržených úseků silnic III.třídy.

#### OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

- 1) V rozvojových plochách v blízkosti silnic III. tř. mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
- 2) Navrhované ochranné pásmo ČOV Hlásná Lhota nesmí zasahovat do stávající plochy smíšené obytné (chráněného venkovního prostoru).

#### UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 m OD OKRAJE LESA

Stavby ve vzdálenosti blíže než 50 m od okraje lesního pozemku budou umístěny pouze na základě souhlasu orgánu ochrany lesa, hlavní stavby budou povolovány min. 25 m od kraje lesa.

#### **7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

V řešeném území jsou navrženy tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

- Trasy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění
- Plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění
- Koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění
- Plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

1.1 Odbočka vedení VN a trafostanice – Záblatí západ

1.2 Rozšíření místní komunikace včetně sítí – Záblatí západ

- 1.3 Napřímení silnice III.tř. – Záblatí západ
- 1.4 Propojovací místní komunikace včetně sítí – Záblatí jih
- 1.5 Kanalizační sběrač – Záblatí sever
- 1.6 Odvodňovací koryto – rozšíření – Záblatí sever
- 1.7 Vodovodní řad – Záblatí – Saladín
- 1.8 Kanalizační řad – Horní Záblatí
- 2.1 Kanalizační řad – Horní Záblatí
- 2.2 Přeložení linky VN včetně nové TS – Horní Záblatí
- 2.3 Protipovodňová nádrž – Záblatí jih
- 2.4 Odvodňovací kanál – Záblatí jih
- 2.5 Odbočka vedení VN a TS – Horní Záblatí
- 2.6 Revitalizace toku Křišťanovického potoka – koridor - pro protizápl.opatření
- 2.7 Koridor pro vysokotlaký plynovod – záměr ZÚR
- 3.1 Propojení MK Saladín – silnice III.tř.
- 3.2 Odbočka VN a TS – Saladín
- 3.3 Přívod vodovodu do sídla Saladín
- 4.1 Kanalizace – náves Řepešín
- 4.2 ČOV pro – sídlo Řepešín
- 4.3 Odbočka vedení VN a TS Řepešín
- 5.1 Koridor pro vedení VVN 110kV Těšovice – Volary – záměr ZÚR
- 6.1 ČOV – Hlásná Lhota
- 6.2 Kanalizace – náves Hlásná Lhota
- 6.3 Místní komunikace vč.sítí – Hlásná Lhota jih
- 6.4 Odbočka VN a TS – Hlásná Lhota jih
- 6.5 Úprava křižovatky silnic III.tř. – napojení Hlásné Lhoty
- 6.6 Odpočívka a rozhledové místo – Hlásná Lhota sever (VPO)
- 6.7 Úprava oblouku silnice III.tř. – Hlásná Lhota východ
- 6.8 Přívod vodovodu do sídla Hlásná Lhota
- 7.1 Úprava silnice III.tř. – Albrechtovice
- 7.2 Odbočka VN a TS – Albrechtovice
- 7.3 Místní komunikace vč.sítí – Albrechtovice sever
- 8.1 Propojovací MK vč.sítí – Křišťanovice jih
- 8.2 Odbočka VN a TS – Křišťanovice východ
- 8.3 Navržená část lokálního biokoridoru ÚSES Záblatí (VPO).

**Asanační zásahy nejsou navrženy.**

### **8. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Tyto stavby ani opatření nejsou vymezena.

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

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

**10. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

10a) Seznam ploch (viz výkres Základní členění území)

Územní studie je předepsána v plochách většího rozsahu, exponovaných, s nutností vybudování společného ZTV.

Jedná se o tyto plochy:

- ~~k.ú. Záblatí — lok.č.11~~
- ~~k.ú. Záblatí — lok.č.12~~
- ~~k.ú. Horní Záblatí — lok.č.23~~
- ~~k.ú. Horní Záblatí — lok.č.25~~
- k.ú. Hlásná Lhota lok.č.65, ~~66~~
- ~~k.ú. Křišťanovice — lok.č.81A, 82, 83 a 86~~
- ~~k.ú. Křišťanovice — lok.č.84A.~~

9b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do ústřední evidence

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich schválení se stanovuje do 2 let od rozhodnutí zastupitelstva Obce Záblatí takovou studii pořídit.

**11. stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

~~Etapizace výstavby je navržena v sídle Křišťanovice, na plochách č.81A, 81B, 82, 83, 84A, 84B a 86, určených pro smíšené obytné využití a veřejné prostranství.~~

~~Do první etapy jsou zahrnuty plochy 81A, 82, 83, 84 A, 86.~~

~~Do druhé etapy jsou zahrnuty plochy 81B, 84B.~~

~~Předpokladem výstavby v plochách I.etapy je odsouhlasení územní studie.~~

~~Předpokladem (podmínkou) pro povolení staveb v plochách II.etapy je vybudování a zkolaudování dopravní a technické infrastruktury v etapě I.~~