





# **OBEC DOMANÍN**

Zastupitelstvo obce Domanín, příslušné podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. (4) stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

**v y d á v á**

## **ÚZEMNÍ PLÁN DOMANÍN**



# I. Obsah územního plánu

## 1) Textová část územního plánu obsahuje:

a) <b>vymezení zastavěného území</b> .....	7
b) <b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	7
b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i> .....	7
b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i> .....	8
c) <b>urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	9
d) <b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b> .....	13
d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i> .....	13
d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i> .....	13
d) 3. <i>koncepce občanského vybavení</i> .....	14
d) 4. <i>koncepce veřejných prostranství</i> .....	14
e) <b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</b> .....	15
e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití</i> .....	15
e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i> .....	16
e) 3. <i>prostupnost krajiny</i> .....	17
e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i> .....	17
e) 5. <i>rekreace</i> .....	17
e) 6. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i> .....	17
f) <b>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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b> .....	18
<b>PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ – Bv</b> .....	18
<b>PLOCHY BYDLENÍ – RESIDENČNÍ – Br</b> .....	19
<b>PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY – Bb</b> .....	20
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO</b> .....	21
<b>PLOCHY REKREACE – HROMADNÁ – REh</b> .....	22
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV</b> .....	22
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT – OV<sub>s</sub></b> .....	23
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OV<sub>h</sub></b> .....	24
<b>PLOCHY LÁZEŇSKÉHO KOMPEXU – LK</b> .....	24
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP</b> .....	25

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VZ .....	26
PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs .....	26
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI.....	27
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI .....	28
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS.....	29
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE .....	29
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV .....	31
PLOCHY LESNÍ – LE .....	32
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ.....	33
PLOCHY ROZHLEDNY – RO.....	34
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	35
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	35
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	35
j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	36
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	36
l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu 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 .....	36
m) stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	39
n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	39
o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	39

2) **Grafická část** výroku územního plánu obsahuje:

- |   |             |
|---|-------------|
| → výkres základního členění území v měřítku | 1 : 5 000,  |
| → hlavní výkres v měřítku                   | 1 : 5 000,  |
| → výkres pořadí změn v území v měřítku      | 1 : 10 000. |

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. listopadu 2017.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

## b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

#### **Zásady celkové koncepce rozvoje obce:**

Hlavní zásadou koncepce rozvoje území obce je respektovat život a styl života v sídle, respektovat vymezené hodnoty území s ohledem na rozvojový potenciál správního území obce.

Základem koncepce je stabilizovat plochy s rozdílným způsobem využití odpovídající charakteru území a vymežit zastavitelné plochy, které přinesou úměrný rozvoj bydlení v klidném venkovském prostředí s možností podnikání a služeb, jenž podpoří zaměstnanost a cestovní ruch v obci.

Důležitým aspektem rozvoje obce je koordinace intenzivního rekreačního využívání území – ovlivňovaného lázeňstvím a turistikou – se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Důraz musí být kladen na zachování kvalitního venkovského prostředí s četnými kulturními a přírodními hodnotami, kde struktura zástavby a okolní krajina směřuje k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu.

Neopomenutelnou zásadou je zajistit udržitelný rozvoj území obce ve vztahu k územním podmínkám a limitům využití území.

#### **Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou:**

- podporovat návaznosti na blízké město Třeboň;
- vytvářet podmínky pro příznivé bydlení a životní prostředí a vytvářet předpoklady pro rozvoj zaměstnanosti;
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb;
- připravit kvalitní rozvojové plochy v návaznosti na stávající urbanismus sídla s možností napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu;
- ekonomicky využít rekreační potenciál oblasti a blízkost kulturního a historického centra města Třeboně;
- připravit severní část správního území obce (Vrchy) pro rozvoj lázeňství, kultury a rekreace;

- zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty území;
- nenarušovat kostru ekologické stability a posilovat biodiverzitu krajiny;
- podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty.

## **b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Všechny vymezené hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkresu.

Cílem je zachovat všechny stávající hodnoty v území, dbát o jejich kultivaci a připravit podmínky pro vznik hodnot nových.

### **Kulturní, historické a architektonické hodnoty:**

- residence čp. 56;
- usedlost čp. 37 a 38;
- stavby drobné sakrální architektury;
- studánka Jednota u rybníka Děkanec;
- stavby drobné sakrální architektury.

### *Ochrana hodnot*

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

### **Urbanistické hodnoty**

- centrální prostor Domanína s obecním úřadem a kaplí sv. Václava.

### *Ochrana hodnot*

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanismus, strukturu zástavby sídla a krajinný ráz území;
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

### **Přírodní hodnoty**

- dub letní u silnice II/155;
- oboustranná alej z Domanína na Spolí, včetně otevřeného pohledu na kostel sv. Jiljí v Třeboni;
- oboustranná alej ze silnice II/155 k bývalému dvoru Vrchy;
- oboustranná alej ze silnice II/155 mezi rybníkem Církvíčny a Svět;
- jednostranná alej podél cyklostezky z Domanína k rybníku Nový;



- mladá lipová alej podél komunikace severně od Domanína;
- dosazená alej podél komunikace k čistírně odpadních vod;
- mladá lipovo-dubová alej podél komunikace k rybníku Hůrky;
- izolační zeleň mezi sídlem Domanín a areálem zemědělské výroby;
- břehové porosty vodních ploch a toků;
- solitérní stromy v krajině a významné stromy v sídle.

#### Ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty.

### c) **urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Základní představa o rozvoji území a jeho plošném a prostorovém uspořádání:

- ucelit urbanistickou strukturu sídla Domanín navržením vhodných rozvojových ploch a doplnit tak rostlý urbanismus sídla;
- připravit severní část správního území Domanína pro rozvoj sídelního útvaru Vrchy s dominantním postavením nového lázeňského komplexu;
- podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a cestovního ruchu v zastavitelných plochách s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území;
- umožnit dostavbu stavebních proluk v zastavěném území s důrazem na zachování historické sídelní struktury, charakteru a hodnot území;
- stabilizovat plochy hromadné rekreace na březích rybníků Opatovický a Svět;
- nepřipustit další využívání krajiny formou rodinné rekreace a zahrádkaření;
- nepovolovat nové stavby pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, atp. v návaznosti na stávající solitérní lokality;
- umožnit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle a dbát na kultivaci stávajících veřejných prostranství;
- umožnit prostupnost území pro pěší, popř. cyklisty zejména ze sídla do volné krajiny a zajistit propojení pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně;
- nenarušit pohledovou osu z terénní vyvýšeniny Výhon na Třeboň, respektive na věž augustiniánského kláštera;
- upřednostňovat „zelené“ nezpevněné plochy veřejných prostranství v sídle, které umožňují vsakování dešťové vody do půdy;
- v maximální možné míře zachovat vzrostlé stromy v sídle;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně (zahrad a sadů);
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

## Tabulka zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
<b>Z1</b> (Br-1, VP-1)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 3000 m<sup>2</sup></li> <li>- rozhodování o změnách v území v ploše Z1 je podmíněno dohodou o parcelaci</li> <li>- dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace</li> </ul>
<b>Z2</b> (Br-2, VZ-1)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v ploše Z2 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu</li> <li>- změny v území v ploše Z2 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4</li> <li>- minimální podíl zeleně v ploše Br-2 bude 60 %</li> <li>- minimální podíl zeleně v ploše VZ-1 bude 90 %</li> </ul>
<b>Z3</b> (Br-3, Br-4, OV-1, OV-2, VP-2, VZ-2)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v ploše Z3 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu</li> <li>- změny v území v ploše Z3 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4</li> <li>- minimální podíl zeleně v ploše Br-3 bude 60 %</li> <li>- minimální podíl zeleně v ploše Br-4 bude 60 %</li> <li>- minimální podíl zeleně v ploše VZ-2 bude 90 %</li> </ul>
<b>Z4</b> (Lk-1, VZ-3)	Vrchy	lázně	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozhodování o změnách v území v ploše Z4 je podmíněno zpracováním územní studie</li> <li>- minimální podíl zeleně v ploše VZ-3 bude 90 %</li> <li>- minimální podíl zeleně v ploše Lk-1 bude 60 %</li> </ul>
<b>Z5</b> (Br-5, VZ-6)	severozápad Domanína	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozhodování o změnách v území v ploše Z5 je podmíněno zpracováním územní studie</li> <li>- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 2500 m<sup>2</sup></li> <li>- v ploše Br-5 musí být minimální podíl zeleně na stavebním pozemku 60 %</li> <li>- v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeď v ploše Z5</li> <li>- dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace</li> </ul>
<b>Z6</b> (SO-1)	sever Domanína	nelze stanovit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace</li> </ul>

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
<b>Z7</b> (SO-2, VP-3)	sever Domanína	nelze stanovit	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1200 m <sup>2</sup> - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace - v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v ploše VP-3
<b>Z8</b> (SO-3)	jihovýchod Domanína	nelze stanovit	- rozhodování o změnách v území v ploše Z8 je podmíněno zpracováním územní studie - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m <sup>2</sup> - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
<b>Z9</b> (Bv-1)	jih Domanína	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m <sup>2</sup> - dopravní napojení bude řešeno ze stávající místní komunikace
<b>Z10</b> (VP-4)	jihozápad Domanína	veřejné prostranství	- nejsou stanoveny
<b>Z11</b> (VZ-4)	sever Domanína	veřejná zeleň	- umožnit vybudování spojené stezky pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně
<b>Z12</b> (VZ-5)	východ Domanína	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny
<b>Z13</b> (RO-1)	západně od Domanína	rozhledna	- architektonickou část projektové dokumentace stavby v ploše Z13 může vypracovávat pouze autorizovaný architekt
<b>Z14</b> (DI-1)	Domanín - Vrchy	dopravní infrastruktura	- vybudovat komunikaci pro pěší a cyklisty v souběhu se silnicí II/155

### Tabulka ploch přestavby

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
<b>P1</b> (Bv-2)	Vrchy	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše P1 je podmíněno zpracováním územní studie - v ploše Bv-2 musí být minimální podíl zeleně na stavebním pozemku 60 %

**d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

**d) 1. koncepte dopravní infrastruktury**

Koncepte dopravní infrastruktury:

- zohlednit základní dopravní kostru silnic II. a III. tříd a místní a účelové komunikace;
- stávající komunikace je možno dle potřeby směrově a šířkově upravovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové komunikace je možné umísťovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací;
- ke každé bytové jednotce zajistit minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily;
- při povolování stavebních záměrů zohlednit základní kostru turistických a cykloturistických tras a stezek;
- vybudovat komunikaci pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně v souběhu se silnicí II/155.

**d) 2. koncepte technické infrastruktury**

Koncepte zásobování vodou:

- respektovat stávající vyhovující vodovodní systém obce;
- umožnit rozšíření vodovodního systému a postupnou rekonstrukci vodovodní sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- rozvojová lokalita Vrchy, která je určena pro vybudování nového lázeňského komplexu, bude napojena na vodovodní systém Domanína.

Koncepte likvidace odpadních vod:

- respektovat stávající vyhovující kanalizační systém obce;
- stavby, ve kterých vznikají odpadní vody, budou napojeny na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod;
- umožnit rozšíření kanalizačního systému a postupnou rekonstrukci kanalizační sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- u solitérních lokalit je možné likvidovat odpadní vody individuálně;
- podporovat zasakování dešťové vody na nezpevněných urbanizovaných plochách a zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Energetická koncepce:

- respektovat stávající vyhovující systém vedení elektrické energie;
- umožnit rozšíření elektrizační soustavy a její postupnou rekonstrukci ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- vedení vysokého napětí na Vrších, v zastavitelných plochách pro vybudování nového lázeňského komplexu, bude nahrazeno kabelovým vedením;
- umožnit napojení rozvojové lokality Vrchy, která je určena pro vybudování nového lázeňského komplexu, na plynovod města Třeboň.

Koncepce nakládání s odpady:

- respektovat stávající shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad;
- v případě potřeby umožnit vznik nových shromažďovacích míst v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **d) 3. koncepce občanského vybavení**

Koncepce občanského vybavení:

- respektovat stávající jednotlivé druhy občanské vybavenosti zejména charakteru veřejné infrastruktury;
- umožnit rozvoj sportoviště v severovýchodní části sídla Domanín;
- podporovat vznik další občanské vybavenosti veřejného i komerčního charakteru v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití území;
- respektovat ochranu obyvatelstva a další preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, které patří do veřejné občanské vybavenosti.

#### **d) 4. koncepce veřejných prostranství**

Stabilizovaná hlavní veřejná prostranství v sídle:

- centrální návesní prostor Domanína s protipožární nádrží a kaplí sv. Václava;
- veřejný prostor při komunikaci III/1469 před bytovými domy;
- parčík v klínu silnice II/155 a III/15515;
- park se Schwarzenberskou hrobkou.

Koncepce veřejných prostranství:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní veřejná prostranství v sídle;
- vybudovat parkovou úpravu s kolonádou na březích rybníka Svět a Opatovického rybníka v návaznosti na rozvojové plochy lázeňského komplexu;
- umožnit vznik veřejných prostranství v zastavitelných plochách a tím zkvalitnit prostupnost sídla;
- zokruhovat záhumení komunikaci po jižní straně zastavěného území Domanína;
- umožnit minimálně pěší propojení západní části humen sídla Domanín;
- podporovat výsadby zeleně ve veřejných prostranstvích;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

**e) 1. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Koncepce krajiny:

- zachovávat vodní plochy a toky a umožnit budování nových vodních útvarů;
- podporovat revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží;
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce;
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny;
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva;
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny;
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy;
- zajistit obnovu těch částí krajiny, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností, zpevněním povrchu, atp.), které jsou důležité pro funkčnost ekologické stability krajiny jako celku;
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů;
- umožnit umístění polních hnojišť a komunitního kompostování obecního významu v krajině;
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.;
- v nezastavěném území neumisťovat mobilní stavby typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné příbytky);
- neumožňovat další trvalé zaplácování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území; přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení);
- neumožňovat farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti;
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné

krajiny a vazbu jednotlivých sídel na krajinu (zejména tradičními sady).

## e) 2. územní systém ekologické stability

Zásady pro zachování funkčnosti územního systému ekologické stability:

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy organismů v krajině;
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev;
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených prvcích územního systému ekologické stability;
- vymezené prvky územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umístováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem daného prvku územního systému ekologické stability;
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených prvků územního systému ekologické stability umísťovat za předpokladu, že nedojde k degradaci prvků územního systému ekologické stability a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany prvků územního systému ekologické stability;
- podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině (významné krajinné prvky a přírodní hodnoty).

### Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území:

#### Lokální biocentra

kód	název	charakter
LBC 1	Opatovický rybník	litorální pásmo a břehové porosty rybníka
LBC 2	Malý Panenský rybník	rybník s břehovými porosty
LBC 3	Račky	rybník s mokřadními společenstvy
LBC 4	Zadní rybník	rašelinné lesní porosty
LBC 5	Jalovcový rybník	rybník s lesními porosty
LBC 6	Obecní velký rybník	rybník s břehovými porosty

#### Lokální biokoridory

kód	charakter
LBK 7	břehové partie rybníků s mokřadními společenstvy
LBK 8	lesní porostní hrana
LBK 9	lesní komplex
LBK 10	břehové porosty a luční kulturní společenstva
LBK 11	lesní komplex s břehovými porosty



### **e) 3. prostupnost krajiny**

Zásady pro zachování prostupnosti území:

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy;
- zachovat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení;
- zachovat záhumení cesty a přístupy zejména na zemědělské a lesní pozemky;
- umožnit a podporovat nové komunikace pro pěší, cyklisty, hipoturistiku, atp.

### **e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

Zásady pro ochranu území před povodněmi a erozí:

- zajistit zatravnění břehových partií rybníka Svět v minimální šíři 100 m od břehové hrany, která je v současnosti intenzivně zemědělsky využívána jako orná půda;
- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření a ochranu před povodněmi v podobě budování mezí, remízků, vodních ploch, zatravnění, zalesňování, apod.;
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména způsobem hospodaření na zorných pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách.

### **e) 5. rekreace**

Zásady pro rekreační využívání krajiny:

- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a podpořit rozvoj komunikací pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, hipostezky);
- připravit místní část Vrchy pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu v návaznosti na záměr vybudování lázeňského komplexu;
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinovou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit) mimo stávající stavby využívané pro tento typ rekreace.

### **e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin**

Územní plán nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin.

**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 umístování 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 strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

## **PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ – Bv**

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- bydlení

### **Přípustné využití**

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
  - patřící do veřejné infrastruktury
  - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m<sup>2</sup> (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

### **Nepřípustné využití**

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem,

teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

## **PLOCHY BYDLENÍ – RESIDENČNÍ – Br**

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **bydlení**

### **Přípustné využití**

- **bydlení** – formou rodinných domů
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
  - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravná obuv, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m<sup>2</sup> (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení

vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravy automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

## **PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY – Bb**

#### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **bydlení**

#### **Přípustné využití**

- **bydlení**
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
  - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m<sup>2</sup> (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

#### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

#### **Nepřípustné využití**

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravy automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO**

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

### Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

### Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary

### Podmínky prostorového uspořádání

- stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

## PLOCHY REKREACE – HROMADNÁ – REh

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- rekreace

### Přípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí, zejm. kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování
- **občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci** (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **stavby ubytovacích zařízení** mimo uvedených jako přípustné
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami**

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

### Přípustné využití

- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**

- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

#### Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů

#### Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování

#### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT – OVS

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **sport**

#### Přípustné využití

- **sportovní zařízení**
- **občanské vybavení** – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

#### Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů**

#### Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OVh**

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- sakrální a pietní využití

### Přípustné využití

- sakrální stavby
- hřbitov
- veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití**

### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY LÁZEŇSKÉHO KOMPEXU – LK**

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- lázeňská léčebně rehabilitační péče

### Přípustné využití

- přírodní léčebné lázně
- veřejná prostranství
- zeleň



- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

#### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

#### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení mimo uvedené jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

#### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

#### Přípustné využití

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

#### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

#### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VZ**

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

### Přípustné využití

- zeleň – zejm. veřejná
- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- technická infrastruktura obecního významu
- komunikace pro pěší a cyklisty

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- dopravní infrastruktura – mimo uvedené jako přípustné
- zamezování přístupu formou oplocení

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs**

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

### Přípustné využití

- zeleň – zejm. zahrady a sady

- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

#### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

#### Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení**
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
  - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

#### Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura**

#### Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

#### Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura** obecního významu - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani

neznemožní hlavní využití

- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

#### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI**

#### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **technická infrastruktura**

#### **Přípustné využití**

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

#### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

#### **Nepřípustné využití**

- **využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- výroba a skladování

### Přípustné využití

- průmyslová a řemeslná výroba – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství
- občanské vybavení – včetně staveb pro obchod
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability

### Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů**

### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování – včetně staveb ubytovacích zařízení

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

### Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:**
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:**
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- **za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:**
  - přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby

### Nepřípustné využití

- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**

- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

#### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

#### Přípustné využití

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

#### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

#### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují

**podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné**

- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedené jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení** zejména v podobě maringotek apod.
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy** a podobné činnosti mimo již povolené

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY LESNÍ – LE**

#### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **les**

#### **Přípustné využití**

- **hospodaření v lese**
- **stavby pro plnění funkcí lesa**
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **územní systému ekologické stability**
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny<sup>7</sup>** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka**, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost** pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- **změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci** pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m<sup>2</sup>

#### **Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo uvedených jako podmíněně přípustné



- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

#### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ**

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace krajiny

#### Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

#### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

## PLOCHY ROZHLEDNY – RO

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- rozhledna

### Přípustné využití

- stavba rozhledny bez pobytových místností
- veřejná prostranství a dále drobná architektura (např. drobné sakrální stavby, umělecká díla, informační tabule, městský mobiliář, atp.)
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování
- **těžba**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedené jako přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**

#### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

#### **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**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou vymezeny.

#### **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci u zastavitelných ploch:  
→ Z1 (plocha Br-1 a VP-1).

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

Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie pro plochy:  
→ Z4 (Lk-1 a VZ-3);  
→ Z5 (Br-5 a VZ-6);  
→ Z8 (SO-3);  
→ P1 (Bv-2).

Podmínky pro pořízení územních studií:

- navrhnout potřebnou technickou infrastrukturu;
- zajistit kapacitní dopravní napojení lokality;
- navrhnout kvalitní uliční prostory s dostatečnou šíří veřejných prostranství;
- určit základní stavební čáry vzhledem k charakteru a podmínkám v území;
- zajistit minimální podíl zeleně stanovený v tabulce zastavitelných ploch v kap. c);
- pro plochu Lk-1 stanovit maximální výšku zástavby;
- podpořit vznik pěších propojení urbanizovaného území směrem do volné krajiny.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do pěti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

**l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu 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**

Rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z2 a Z3 je podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost.

## ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Regulační plán bude vydán pro zastavitelné plochy Z2 a Z3, které byly vymezeny v územním plánu Domanín. Řešené území regulačního plánu může tyto plochy překročit, zejména z důvodu napojení na veřejnou a dopravní infrastrukturu.

### 2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

V regulačním plánu budou vymezeny pozemky pro využití kolonády mezi rybníkem Svět a silnicí II/155, která je navržena v územním plánu Domanín. Pozemky budou navrženy pro funkci bydlení, občanské vybavení a veřejné prostranství tak, aby navazovaly na záměr výstavby lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4. V souvislosti s tím, budou vymezeny pozemky odpovídající dopravní a technické infrastruktury, s důrazem na zajištění kvalitní veřejné infrastruktury v blízkosti města Třeboně. Šířka nově navrhovaných veřejných prostranství (uličního prostoru, který bude sloužit k provozu motorových vozidel) v obou zastavitelných plochách nesmí být menší než 14 m. Pozemky s využitím pro residenční bydlení musejí být navrženy s ohledem na vysokou životní úroveň v lokalitě, která je předurčena pro vznik lázeňství. V plochách Z2 a Z3 musí být zajištěn minimální podíl zeleně, jak je stanoveno v tabulce zastavitelných ploch v kap. c).

### 3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Uspořádání staveb v řešeném území musí vycházet z požadavku na zajištění kvalitního prostředí s vysokou životní úrovní v blízkosti lázeňského komplexu. Plošné a prostorové uspořádání staveb bude v regulačním plánu závazně stanoveno s ohledem na lázeňský charakter a blízkost města Třeboně s četnými kulturními a historickými hodnotami. Urbanistická i hmotová struktura zástavby musí být navržena tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajinářsky cenného území. Nová urbánní struktura musí tvořit kvalitní krajinou kompozici ve vztahu k lázeňské architektuře. Stávající negativní dominanty území, typu zahrádkářské kolonie a netradiční rekreační objekty, je vhodné odclonit novými pozitivními dominantami. V regulačním plánu musí být také stanovena maximální výška zástavby.

### 4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Urbanizace území mezi rybníkem Svět a silnicí II/155 musí být navržena tak, aby nebyly narušeny stávající hodnoty území. Jedná se zejména o plošnou dominantu kulturního významu rybníka Svět a dále o blízkou národní kulturní nemovitou památku krajinářského parku se Schwarzenberskou hrobkou. Významné přírodní dominanty, které utvářejí stávající sídelní kompozici, jsou dubové aleje podél komunikací vedoucí kolmo k vodní ploše rybníka Svět. Tyto aleje je nutné zakomponovat do navrhované urbánní struktury. Obdobně je nutné ochránit statný dub u silnice II/155, který je také vymezen jako přírodní hodnota v územním plánu Domanín.

### 5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V regulačním plánu je potřeba vyřešit napojení pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu, nezbytnou pro obsluhu řešeného území (zásobování pitnou vodou, odkanalizování, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, způsob likvidace

odpadů, atp.). Respektovat stávající pěší stezku kolem Světa, která je hlavní turistickou trasou centrální části Třeboňska.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ  
Nejsou stanoveny.

7. POŽADAVKY NA ASANACE  
Nejsou stanoveny.

8. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODŇEMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z územně analytických podkladů ORP Třeboň vyplývá řešit kontinuální zaplavování břehů rybníka Svět – při větším množství srážkových úhrnů – na kterém se nachází významná turistická stezka kolem Světa.

Nejsou stanoveny žádné speciální požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů.

9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ  
Regulační plán nenahradí žádná územní rozhodnutí.

10. POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI  
Nejsou stanoveny.

11. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu bude obsahovat náležitosti dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat zejména:

- hlavní výkres v měřítku 1 : 1000;
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 1000;
- případně další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat zejména:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 1000;
- výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1 : 5000;
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000.

Dokumentace návrhu regulačního plánu bude vyhotovena:

- návrh regulačního plánu dle § 66 odst. 3 písm. c) stavebního zákona - ve dvou shodných výtiscích;
- čistopis regulačního plánu dle § 69 odst. 1 stavebního zákona - ve čtyřech shodných výtiscích.“

**m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je podmíněné dokončením stavby lázeňského komplexu v ploše Z4. Veškeré stavební záměry v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je tedy možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4.

**n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

V zastavitelné ploše Z13 s navrhovaným využitím plochy rozhledny RO-1 může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt.

**o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů (stránek) územního plánu	20 (39)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3

# odůvodnění územního plánu Domanín

## II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu .....	42
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	43
b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje.....	43
b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	44
b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	48
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .	50
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	52
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	53
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	53
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	58
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	58
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	59
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	61
j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území .....	61
j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....	61
j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	62
j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídelní strukturu.....	66
j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	74
j) 6. odůvodnění koncepce krajiny .....	80
j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	94
j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu.....	120



j) 9.	odůvodnění 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.....	121
j) 10.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	121
j) 11.	odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	122
j) 12.	odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	122
j) 13.	odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	122
j) 14.	odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	123
j) 15.	odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	123
j) 16.	odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	124
k)	<b>vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>	<b>124</b>
l)	<b>výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....</b>	<b>126</b>
m)	<b>výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....</b>	<b>126</b>
n)	<b>vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....</b>	<b>127</b>
o)	<b>rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....</b>	<b>130</b>
p)	<b>vypořádání připomínek .....</b>	<b>130</b>

2) **Grafická část** odůvodnění územního plánu, obsahuje:

→	koordináční výkres v měřítku	1 : 5 000,
→	výkres širších vztahů v měřítku	1 : 50 000,
→	výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

## a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Domanín rozhodlo na svém zasedání dne 17. 4. 2012 usnesením č. 19/3/2012 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Domanín (dále také jen „ÚP“). Zastupitelstvo obce Domanín určilo starostu obce pana Ing. Martina Kolíka, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování územního plánu Domanín. Územní plán Domanín se zpracovává na celé správní území obce Domanín (kód obce 562840), tedy v rozsahu katastrálního území Domanín u Třeboně (kód k. ú. 630586).

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Třeboň, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval MěÚ Třeboň – odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Domanín. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Domanín a na webových stránkách zmiňovaného úřadu. Krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku požaduje posouzení vlivů koncepce na životní prostředí. V procesu pořizování návrhu ÚP bude tedy projednáváno i vyhodnocení vlivů územního plánu Domanín na udržitelný rozvoj území – požadavek na vyhodnocení je uveden v zadání ÚP. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Domanín. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Domanín dne 29. 9. 2015 usnesením č. 4/15/2015.

*bude doplněno pořizovatelem po projednání*

## **b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Domanín **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR.
- plochy technické infrastruktury, která má vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

Koridor technické infrastruktury P15 pro vedení plynovodu Mozart není upřesněn v zásadách územního rozvoje Jihočeského Kraje a neexistují podrobnější podklady a dokumentace, na jejichž základě by bylo zřejmé, zdali je správní území obce Domanín tímto rozvojovým záměrem ovlivněno. Proto návrh ÚP tento koridor technické infrastruktury nevymezuje.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě územního plánu respektovány. Návrh územního plánu:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- při změnách v území a při vytváření nového urbánního prostředí navrhuje takové řešení, které předchází prostorově sociální segregaci a negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel;
- stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli;
- vychází z principů integrovaného rozvoje území;
- vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tak, aby bylo posíleno partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- navrhuje rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit při respektování limitů využití území a v souladu s veřejnými zájmy;

- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny;
- vytváří podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu (cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika...) a podporuje propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území;
- dle místních podmínek vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a její fragmentaci a s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vhodným uspořádáním ploch v území vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení a zachovává dostatečnou dostupnost nové obytné zástavby od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

**Návrh územního plánu Domanín je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

## **b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění všech jejich aktualizací (dále jen "ZÚR") jsou v souladu s návrhem územního plánu takto:

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), neboť podporuje vznik opatření vedoucích k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizace rozsahu případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, a preferuje pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami;

- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod, území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, protože podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje:**

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields;
- zabezpečuje rozvoje cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, neboť vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, sportovních aktivit a rekreace včetně vytváření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny;
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci venkovských oblastí, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivity, které s nimi souvisejí.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, neboť podporuje rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a příznivý urbanistický rozvoj posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožňuje i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž zároveň zohledňuje přírodní hodnoty daného území;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, protože posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch a tím snižuje nezaměstnanost a posilu sociální soudržnost obyvatelstva, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch;
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny a předchází negativním vlivům suburbanizace, neboť přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, a dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, které podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;

- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť vhodně stanovuje koncepci v územním plánu a tím eliminuje nepříznivé dopady lidské činnosti na kvalitu životního prostředí a obytného prostředí, a vytváří podmínky pro asanaci devastovaných území a odstranění starých ekologických zátěží v území;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území se **nedotýká** žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu vymezených v ZÚR.

Řešené území **respektuje** zásady pro územně plánovací činnost vyplývající ze **specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko** jelikož návrh územního plánu:

- podporuje řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinuje ochranu přírodních hodnot se zájmy na rozvoj socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a rozvoj turistiky a cestovního ruchu;
- nepřipouští nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků;
- stanovuje podmínky pro citlivé využívání rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a nachází rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy;
- podporuje řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména cyklistiky a vodní turistiky a podporuje řešení, které citlivě využívá a chrání přírodní zdroje v oblasti;
- podporuje zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- zohledňuje podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev.

Správní území obce **nezasahují** žádné plochy a koridory veřejné technické infrastruktury, žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu ani ploch územních rezerv vymezené v ZÚR.

Správní území obce **nezasahují** žádné prvky **územního systému ekologické stability** vymezené v ZÚR na nadregionální a regionální úrovni.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněném území, v evropsky významné lokalitě a ptačí oblasti;
- respektuje cílovou charakteristiku krajiny rybníční, a podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;

- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů;
- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití;
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahujícího do širšího území Rožmberské rybníční soustavy;
- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot;
- vytváří podmínky pro zařazení Rožmberské rybníční soustavy do seznamu památek UNESCO;
- vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj území s nesporným krajinářským potenciálem.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields;
- dbá na citlivá a kvalitní řešení při propojení obytného a přírodního prostředí v území;
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního, ruchu neboť rozvíjí doprovodnou infrastrukturu pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizuje nové cykloturistické stezky a podporuje tvorbu produktů prodlužující sezónnost v regionu.

Návrh územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina rybníční, jelikož:**

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a doplňuje rybníční soustavu;
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vody;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu;

→ rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat v návrhu ÚP plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

**Návrh Územního plánu Domanín je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

#### POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Obec Domanín se nachází zhruba 4 km jižně od města Třeboně a tvoří jej pouze jedno spojitě katastrální území Domanín u Třeboně. Domanín je kompaktní sídlo s místní částí Vrchy, kterou je správní území obce Domanín spojeno se správním územím města Třeboň. Ve správním území je evidováno 124 domů s číslem popisným a celkovým počtem 387 obyvatel (stav dle ČSÚ k 1.1.2017). Obec Domanín spadá pod obec s rozšířenou působností Třeboň.

#### ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

##### Dopravní infrastruktura

Správním územím obce Domanín prochází komunikace II/155 v ose Třeboň - Borovany. V sídle Domanín se na tuto komunikaci západně napojuje komunikace III/1469 ve směru Spolí (Libín, Vlkovice, Zvíkov). Jižním směrem se z komunikace II/155 napojuje komunikace III/15515 ve směru Kojákovice (Hrachoviště, Kramolín, Jílovce). Poměrně významná komunikace je propojka napojující se na komunikaci III/15515 pod areálem zemědělské výroby směrem na Branou po hrázích rybníků Prostřední a Děkanec.

Železnice správním územím neprochází – nejbližší vlaková stanice Třeboň lázně je cca 5 km severně od sídla Domanína.

V místní části Vrchy – mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět – je plocha pro přistávání ultralightů, evidovaná jako nouzová přistávací travní plocha pro lehká letadla.



Vodní doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

#### Technická infrastruktura

Obec Domanín má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu s vlastními zdroji vody, na který je napojena i sousední obec Branná. Chatová osada u rybníka Svět v místní části Vrchy je napojena na vodovodní řad města Třeboň.

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť zakončena centrální čistírnou odpadních vod severovýchodně od sídla Domanín.

Dodávku elektrické energie do obce Domanín zajišťuje venkovní vedení VN 22 kV vedené z hlavního napájecího rozvodného bodu Lipnice 110/22 kV, které dále pokračuje k místní části Vrchy a také do Třeboně. Z Domanína je vedena kmenová linka západně do obce Spolín, Libín, Lišov, atd.

Správním územím obce Domanín není plynofikováno.

Komunikační síť je v obci zajišťována pomocí rozvodu telefonní sítě Telefonica O2, a.s. ze správního území města Třeboň.

#### Občanské vybavení

Blízkost Třeboně a velký rekreační potenciál oblasti Třeboňska předurčuje správním územím obce Domanín k podnikatelským aktivitám, zejm. k ubytování. Ve správním území obce jsou evidovány desítky ubytovacích zařízení, do kterých se sjíždějí návštěvníci nejen z České republiky.

Do školských, obchodních a zdravotních zařízení dojíždějí obyvatelé Domanína do nedaleké Třeboně. Za rozvinutějšími službami a za pracovními příležitostmi pak určitá část obyvatel obce dojíždí rovnou do krajského města České Budějovice, které je od Domanína vzdáleno pouze 30 km.

#### USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH

Správním územím obce se rozkládá ve střední části Třeboňské pánve. Mikroklima území je ovlivňováno rybníkem Opatovický a rybníkem Svět, který se nachází v sousedním správním území města Třeboně. Na jižní část správního území zasahuje lesní komplex navazující na lesní masív Zámeckého polesí.

Správním územím obce neprochází nadregionální a regionální územní systém ekologické stability vymezený v zásadách územního rozvoje. Se všemi samosprávnými celky, kterými jsou město Třeboň, obec Libín a Jílovice, resp. s jejich platnými ÚPD, bylo vymezení ÚSES dále koordinováno z důvodů zajištění vzájemné provázanosti.

**Návrh územního plánu nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

**c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť:

- cílem územního plánu bylo vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; v návrhu územního plánu byla stanovena taková koncepce rozvoje, která neupřednostňuje žádný z výše uvedených pilířů, naopak se snaží správní území obce dovést k harmonickému fungování všech jeho složek, rozvojové plochy jsou vymezeny racionálně s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel se zachováním všech určujících hodnot v území;
- územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje; návrh územního plánu reaguje na současné potřeby obce a prověřuje všechny soukromé zájmy na rozvoj území s přihlédnutím k požadavkům dotčených orgánů, hájících veřejný zájem plynoucí ze zvláštních právních předpisů, v návrhu územního plánu je myšleno na pokračující budoucí rozvoj území a návrh územního plánu je vytvořen tak, aby podle něj bylo snadné rozhodovat o změnách v území, a aby byly co nejlépe prověřitelné budoucí změny v území, které plynou ze soustavného a nekončícího vývoje území;
- při řešení návrhu územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů; zejména při společném jednání uplatnily dotčené orgány svá stanoviska, která byla zapracována do řešení územního plánu tak, aby byl uspokojen soukromý i veřejný zájem na rozvoji území, v průběhu řízení o návrhu územního plánu pak byla koordinace soukromých záměrů zajištěna prokonzultováním jednotlivých námitek a připomínek s dotčenými orgány a byl vyhledán konsenzus na příznivém rozvoji obce s obhájením všech veřejných zájmů plynoucích z limitů využití území;
- cílem územního plánu je ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, dále vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území; ve správním území obce byly identifikovány všechny určující hodnoty území, které byly následně v návrhu územního plánu popsány, a dle jejich charakteru byla stanovena ochrana těchto hodnot, dále byla jasně určena základní koncepce území, která se

ztotožňuje s charakterem správního území obce a rozvojovým potenciálem obce, celé území bylo podrobena prostorové analýze, jejímž výstupem bylo stanovení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek využití území, jenž zajišťují hospodárné a racionální využívání území a ochranu území z hlediska všech základních složek života obyvatel území;

- územní plán konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoli;  
v návrhu územního plánu je v podmínkách využití území v nepřipustném využití jasně stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť územní plán zejména:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro které je jasně stanovena koncepce ochrany v kapitole b)2. výrokové části;
- stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, kdy v návrhu územního plánu byl stávající stav v území a jednotlivé rozvojové plochy prověřeny s ohledem na veškeré limity využití území a s uvážením všech veřejných zájmů;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž se snaží návrh územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, kdy je kladen důraz zejména na racionální funkční uspořádání krajiny a „měkkého“ přechodu sídla do volné krajiny;
- vytváří v území prostředky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, které jsou vyjádřeny zejména účelným vymezením rozvojových ploch a koordinací ploch s rozdílným způsobem využití;

- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury, jelikož racionálně vymezuje plochy s rozdílným využitím v sídle tak, aby byly zhodnoceny všechny rozvojové aspekty s maximálním zachováním všech hodnot v území;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož byly zohledněny všechny relevantní požadavky dotčených orgánů, zejména pak požadavky krajské hygienické stanice;
- vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů;
- v územním plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž se projednává souběžně v procesu pořizování návrhu územního plánu Domanín.

#### **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501.

Pro potřeby územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy s rozdílným způsobem dále podrobněji členěny na plochy bydlení – venkovské; plochy bydlení – residenční; plochy bydlení – bytové domy; plochy rekreace – hromadná, plochy občanského vybavení – sport, plochy občanského vybavení – hřbitov kostel; plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň.

Dále byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 v územním plánu stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19. Jedná se o plochy lázeňského komplexu; plochy zeleně soukromé; plochy rozhledny. K vymezení těchto ploch, bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti specifického využití území. Pro takovéto funkční charakteristiky ploch neodpovídá svou definicí žádný z předdefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501, a proto byly vymezeny zcela nové druhy ploch, které více odpovídají charakteru řešeného území.

Územní plán Domanín se zpracovává na celé správní území obce Domanín (kód obce 562840), tedy v rozsahu katastrálního území Domanín u Třeboně (kód k. ú. 630586).

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. 1 této přílohy vyhlášky (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce 2 této přílohy vyhlášky, „pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje“, byly použity všechny kapitoly, kromě kapitoly „vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“. Všechny použité kapitoly jsou účelné pro zajištění kvalitního zpracování koncepce územního plánu Domanín.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1 : 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje.

Územní plán Domanín neobsahuje výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jelikož nedošlo k vymezení ploch ani koridorů, pro umístění veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření, veřejných prostranství, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo.

**e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

*bude doplněno pořizovatelem po projednání*

**f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je jedním z úkolů územního plánování. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel (tj. příznivé sociální podmínky). Uvedené tři skupiny podmínek se obecně nazývají pilíře

udržitelného rozvoje. Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území představuje vyhodnocení vyváženosti vztahu těchto tří pilířů.

Návrh ÚP obce Domanín byl vyhodnocen ve vztahu k jednotlivým ÚAP obce, které jsou stanoveny ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na většinu sledovaných jevů nemá ÚP vliv, netýká se jich (102 sledovaných jevů), na 9 sledovaných jevů má navržený ÚP pozitivní vliv, na 11 sledovaný jev má ÚP vliv negativní. Pozitivně budou ovlivněny jevy popisné týkající se vymezených ploch tj. plochy zastavitelné, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství. Pozitivní je definování hodnot v ÚP a vymezení podmínek ochrany. Dále ÚP řeší ÚSES a vymezuje plochu pro realizaci cyklostezky. Naopak negativně se dotýká vymezených jevů týkající se ochrany přírody především záměr realizace lázeňského komplexu a navazující zástavby např. krajinný ráz, CHKO, BR. Plochy představují zábor ZPF a zasahují na území s archeologickými nálezy.

V rámci RURÚ ORP Třeboň byla zpracována SWOT analýza, která definovala silné a slabé stránky území a případné příležitosti a ohrožení. Následující hodnocení vlivů na environmentální, sociální a hospodářský pilíř vychází z hodnocení vlivů navrhovaného ÚP na jednotlivé složky SWOT analýzy.

#### Vliv ÚP na příznivé životní prostředí (environmentální pilíř)

Na základě provedeného hodnocení byly identifikovány potenciálně významné negativní vlivy na krajinu (krajinný ráz) a biologickou rozmanitost, faunu a flóru. Ostatní negativní vlivy jsou na úrovni mírných negativních vlivů.

Oproti stávajícímu stavu životního prostředí v místě jsou možné negativní vlivy na biologickou rozmanitost, faunu, flóru (zastavení dosud volných ploch, vliv zvýšené návštěvnosti), půdu (zábory ZPF v III. a IV. třídě ochrany), vodu (navýšení čerpání vod a odpadních vod), krajinný ráz a hmotný majetek, kulturní památky (vliv nové zástavby). Negativní vlivy lze zmírnit dodržáním navržených opatření.

V rámci hodnocení vlivů na životní prostředí byly identifikovány možné mírné negativní synergické a kumulativní vlivy na půdu, vodu a krajinu. U vlivu na krajinný ráz s rizikem významného negativního vlivu. Na vlivech se podílí především navržené zastavitelné plochy v lokalitě Vrchy. Negativní synergické a kumulativní vlivy lze zmírnit opatřeními navrženými v rámci předkládaného SEA hodnocení případně opatřeními navrženými v procesu EIA, v územním či stavebním řízení.

Z hlediska vyhodnocení vlivů na SWOT analýzu ÚAP nebylo identifikováno prohlubování hrozeb v oblasti životního prostředí.

Byl identifikován možný podíl navrhovaného ÚP na slabých stránkách:

- velké rekreační zatížení vodních ploch
- zvýšené zatížení území sezónním turistickým ruchem

Navržený ÚP eliminuje následující slabé stránky:

- hranice CHKOT prochází středem sídla

Navržený ÚP oslabuje silnou stránku:

- zvýšená ochrana přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992
- semknuté sídlo bez výraznějších tendencí rozpínání zastavitelných ploch do krajiny

Navržený ÚP posiluje následující silnou stránku:

- malá erozní činnost
- velké zastoupení zeleně v sídle
- nepatrná eroze na zemědělské půdě
- průchozí humna kolem části sídla Domanín

Navržený ÚP využívá identifikovanou příležitost:

- cestní propojení prostoru humen – oddělení urbanizovaných ploch a ploch zemědělských

Celkově navržený ÚP působí na environmentální pilíř spíše negativně. Územní plán využívá všechny prostředky k minimalizaci negativních vlivů a to stanovením přípustných a nepřípustných podmínek využití jednotlivých ploch, požadavkem na zpracování regulačních plánů a územní studie pro rozvojové plochy v lokalitě Vrchy, stanovením požadavku na etapizaci změn v lokalitě Vrchy. Jednotlivé požadavky jsou doplněny opatřeními doporučenými v části A předkládaného VVURÚ.

#### Vliv návrhu ÚP na příznivé sociální podmínky (sociální pilíř)

V rámci hodnocení vlivu ÚP na sociální podmínky byl identifikován pozitivní vliv na oblast sociodemografické podmínky a bydlení.

Z hlediska vyhodnocení vlivů na SWOT analýzu ÚAP bylo identifikováno prohlubování hrozby.

- zvýšení dopravy v problémovém úseku u Schwarzenberské hrobky v případě dostavby třetích lázní

Následující hrozby jsou snižovány navrženým ÚP:

- v důsledku malé pracovní nabídky se obec může stát tzv. „noclehárnou“, jelikož obyvatelé budou nuceni dojíždět pouze do Třeboně
- vznik „sídelní kaše“ v případě nové výstavby kvůli nepřipravenosti zastavitelných ploch a absenci veřejných prostranství

Byl identifikován možný podíl navrhovaného ÚP na slabých stránkách:

- nadměrné zatížení území turisty zejména v severní části u Schwarzenberské hrobky
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně
- vysoká vytiženost území v hlavní letní sezóně (cykloturistika, campy)

Navržený ÚP má pozitivní vliv na slabé stránky

- sezónnost turistické návštěvnosti obce nedovoluje vzniknout další občanské vybavenosti
- vysoký podíl objektů využívaných pouze k rekreaci
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně
- nepřipravenost zastavitelných ploch pro případnou výstavbu z hlediska parcelace, vymezení veřejných prostor, atp.
- stavební uzávěra v části Vrchy
- vysoká vytiženost území v hlavní letní sezóně (cykloturistika, campy)

Navržený ÚP oslabuje silnou stránku:

- harmonicky utvářená krajina s vysokou estetickou hodnotou přírody a krajiny s četnými kulturními a historickými památkami;

Navržený ÚP posiluje následující silnou stránku:

- základní občanské vybavení (obchod, hospoda, společenský sál, knihovna, hřiště)
- dostačující občanská vybavenost vzhledem k velikosti obce
- nabídka kvalitního bydlení v zastavitelných plochách obce
- vysoký nárůst obyvatel díky blízkosti města Třeboně
- velmi nízká nezaměstnanost
- kvalitní životní prostředí pro bydlení v obci
- dostatek volných ploch pro výstavbu rodinných domů a občanské vybavenosti
- významná cykloturistická oblast
- dostatečná kapacita ubytovacích zařízení

Navržený ÚP využívá identifikovanou příležitost:

- vybudování cyklostezky a stezky pro pěší, která by odvedla turistiku z hlavní silnice Třeboň – Domanín
- vznik nových kvalitních veřejných prostranství v nové zástavbě
- vybudování chybějícího občanského vybavení pro rekreační a kulturní vyžití (muzeum, infocentrum, cykloport shop, ...);
- vybudování komplexu třetích lázní

Celkově lze navržený ÚP hodnotit pozitivně z hlediska sociálního pilíře.

#### Vliv návrhu ÚP na hospodářský rozvoj

V rámci hodnocení vlivu návrhu ÚP na ekonomické podmínky byl identifikován pozitivní vliv na oblast hospodářské podmínky a bydlení.

Z hlediska vyhodnocení vlivů na SWOT analýzu ÚAP bylo identifikováno prohlubování hrozby.

- zvýšení dopravy v problémovém úseku u Schwarzenberské hrobky v případě dostavby třetích lázní

Následující hrozby jsou snižovány navrženým ÚP:

- vznik „sídelní kaše“ v případě nové výstavby kvůli nepřipravenosti zastavitelných ploch a absenci veřejných prostranství

Byl identifikován možný podíl navrhovaného ÚP na slabých stránkách:

- nadměrné zatížení území turisty zejména v severní části u Schwarzenberské hrobky
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně

Navržený ÚP má pozitivní vliv na slabé stránky:

- sezónnost turistické návštěvnosti obce nedovoluje vzniknout další občanské vybavenosti
- vysoký podíl objektů využívaných pouze k rekreaci
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně
- nepřipravenost zastavitelných ploch pro případnou výstavbu z hlediska parcelace, vymezení veřejných prostor, atp.



- stavební uzávěra v části Vrchy
- vysoká vytíženost území v hlavní letní sezóně (cykloturistika, campy)
- absence volných pracovních míst v místě bydliště

Navržený ÚP oslabuje silnou stránku:

- harmonicky utvářená krajina s vysokou estetickou hodnotou přírody a krajiny s četnými kulturními a historickými památkami

Navržený ÚP posiluje následující silnou stránku:

- základní občanské vybavení (obchod, hospoda, společenský sál, knihovna, hřiště)
- kvalitní životní prostředí pro bydlení v obci
- dostatek volných ploch pro výstavbu rodinných domů a občanské vybavenosti
- významná cykloturistická oblast
- dostatečná kapacita ubytovacích zařízení
- hodně podnikatelských subjektů v oblasti poskytování ubytovacích a stravovacích služeb

Navržený ÚP využívá identifikovanou příležitost:

- vybudování cyklostezky a stezky pro pěší, která by odvedla turistiku z hlavní silnice Třeboň – Domanín
- vznik nových kvalitních veřejných prostranství v nové zástavbě
- vybudování chybějícího občanského vybavení pro rekreační a kulturní vyžití (muzeum, infocentrum, cykloport shop, ...);
- vybudování komplexu třetích lázní

Celkově lze navržený ÚP hodnotit pozitivně z hlediska ekonomického pilíře.

Dále byl vyhodnocen přínos k naplňování priorit stanovených v PÚR ČR a ZÚR JČK. Předkládaný ÚP naplňuje 4 priority PÚR ČR, se dvěma prioritami je v rozporu, 15 se nedotýká a u dvou není možno vliv stanovit. Vztah k prioritám ZÚR Jihočeského kraje pro zajištění příznivého životního prostředí je většinou nejasný (4 priority byly hodnoceny „?“). Dvě priority budou negativně ovlivněny a jedna nebude dotčena. Ohledně hospodářského rozvoje kraje je většinou vztah ÚP k prioritám vyhodnocen jako o (3x), jedna priorita bude podpořena, jedna oslabena. Podobně je hodnocen vztah k prioritám priority pro zajištění sociální soudržnosti, kde se návrh ÚP třech priorit netýká, dvě posiluje a jednu oslabuje.

### Shrnutí:

Z provedeného hodnocení VVURÚ vyplývá, že navrhovaný ÚP je možné schválit s následujícími podmínkami:

### **Koncepční opatření**

- U ploch veřejné zeleně (VZ) stanovit u objektů přípustného využití (veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů apod. a dále drobná architektura, veřejně přístupná hřiště) max. rozsah jednotlivých objektů (zpevněných ploch).
- U ploch veřejné zeleně navazující na rybník Svět (VZ-1, VZ-2) ve vzdálenosti min. 100 m od rybníka umisťovat pouze stavební objekty typu drobná sakrální architektura a komunikace pro pěší a cyklisty.

- U ploch pro občanskou vybavenost do podmínek prostorového uspořádání zařadit požadavek „stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví“

#### **Prostorová opatření**

- nejsou navrhována

#### **Projektová opatření**

- V navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.
- Při přípravě a realizaci záměru cyklostezky na ploše DI-1 zachovat v maximálně možné míře vzrostlé stromy, nezasahovat do území mimo řešenou plochu. Speciální pozornost věnovat území mezi Opatovickým rybníkem a rybníkem Svět.
- Dešťové vody v maximální míře akumulovat nebo zasakovat na řešených plochách.
- Při plánování záměrů zohlednit podmínky ochrany CHOPAV Třeboňská pánev.
- V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

#### **g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

*bude doplněno po projednání*

#### **h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

*bude doplněno po projednání*

## **i) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu ÚP.

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, které byly zpracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zpracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost navrhované veřejné infrastruktury a návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území.

Návrh ÚP zachovává kompaktnost sídla Domanín a nevymezuje nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné zemědělské krajiny. Projektant prověřil všechny zastavitelné plochy v platném územním plánu obce Domanín ve vazbě na potřebnost a na aktuální potenciál zastavění. V návrhu ÚP je podpořeno doplnění stávající struktury zástavby, kdy je možné v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umísťovat stavby pro bydlení, občanské vybavení a nerušící služby a výrobu. V návrhu ÚP není umožněn rozvoj individuální rekreace mimo stávající rekreační lokality.

Do výrokové části návrhu ÚP byly zakotveny některé hodnotné urbanistické a architektonické formy – hodnoty – které nemají zajištěnou ochranu v rámci právních předpisů. Do urbanistických hodnot byl zanesen centrální prostor s obecním úřadem, kaplí sv. Václava a architektonické hodnoty jako, lesovna čp. 56, usedlost čp. 38 a významné sakrální stavby ve správním území obce.

Projektant v návrhu ÚP prověřil využití území jihozápadně od Schwarzenberské hrobky – lokalitu Vrchy – a navrhnul nejvhodnější řešení ve vztahu k charakteru území a dalším podmínkám ovlivňující území. Pro toto území jsou stanoveny podrobnější podmínky využití ve formě regulačního plánu, neboť se jedná o velké rozvojové území s předpokládaným využitím pro lázeňský komplex. Návrh ÚP stanovuje plochy rekreace hromadné pro rekreační areály na břehu Opatovského rybníka a rybníka Svět (Třeboňský ráj, Sportkemp Doubí, Ostende) ve stabilizované funkci, které nejlépe vystihují stávající využití území.

Projektant vymezil plochy veřejných prostranství na stávajících plochách v sídle a navrhl nové plochy veřejných prostranství v návaznosti na rozvojové tendence obce Domanín. Podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury. V návrhu územního plánu Domanín je navržena trasa stezky pro pěší a cyklisty na jejímž základě může být vybudována stezka pro pěší a cyklisty mezi Domanínem a částí Vrchy navazující na hlavní uzel Schwarzenberská hrobka – Světská hráz. V návrhu ÚP jsou stabilizovány stávající záhumení komunikace a je navrženo propojení zbylé nepřístupné části humen.

Projektant vymezil územní systém ekologické stability na místní úrovni a navázal jej na skladebné části ÚSES vymezené v sousedních správních územích. Významné přírodní hodnoty jako: oboustranná alej z Domanína směrem na Spolí, oboustranná alej ze silnice II/155 k bývalému dvoru Vrchy, oboustranná alej ze silnice II/155 mezi rybníky Církvíčny a Svět, jednostranná alej podél cyklostezky z Domanína na rybník Nový, dub letní u silnice

II/155 a izolační zeleň mezi sídlem Domanín a areálem zemědělské výroby, břehové porosty vodních ploch a toků, jsou vymezeny v kapitole b) 2. výrokové části územního plánu jako přírodní hodnoty. Podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití v krajině umožňují rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury. V územním plánu je podporována prostupnost krajiny, zejména navrhováním nových stezek a zpřístupňováním sídla a krajiny a zamezuje neodůvodněnému zaplocování pozemků v krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Při tvorbě návrhu ÚP bylo vycházeno z ÚAP ORP Třeboň zejména z vyhodnocení problémů a územních střetů při tvorbě územně plánovací dokumentace. Návrh ÚP se snaží detekované problémy a závady v území vyřešit, nebo alespoň snížit jejich negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Při tvorbě návrhu ÚP projektant vycházel také z územní studie Třeboňsko – Novohradsko, zejména z Architektonické a urbanistické rukověti v rozsahu podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentace obce.

Po důkladném prověření projektant neshledal důvod pro vymezení územní rezervy nebo plochy přestavby v územním plánu Domanín.

Stavby a zařízení, pro které bude možné uplatnit předkupní právo a veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v návrhu územního plánu vymezeny, jelikož nevyvstala potřeba tyto instituty v návrhu ÚP použít.

Pro některé vybrané zastavitelné plochy byla vymezena podmínka pořízení územní studie při rozhodování o změnách v území, jelikož tato území je nutné prověřit podrobněji vzhledem k nejasným poměrům ohledně umístění veřejné infrastruktury a specifických nároků vyplývajících z přítomnosti limitů využití území. Velké rozvojové plochy v části Vrchy byly podmíněny zpracováním regulačního plánu, jelikož je nutné uspořádat výstavbu ve velice konfliktní lokalitě vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám území.

Územní plán Domanín nebyl zpracován ve variantách.

Dokumentace územního plánu byla zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000. Blíže viz kapitola odůvodnění vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno na základě požadavku dotčeného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví), který ve svém stanovisku č.j.: KUJCK 52740/2015/OZZL/2 ze dne 13. 7. 2015 uvedl nezbytnost posouzení vlivů návrhu ÚP Domanín na životní prostředí.

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Při tvorbě návrhu územního plánu Domanín byly zohledněny zejména tyto podklady:

- 4. úplná aktualizace ÚAP ORP Třeboň (MěÚ Třeboň 2016);
- Generel krajinného rázu Jihočeského kraje (ATELIER V, 2009);
- Územní studie Třeboňsko – Novohradsko (Projektový atelier AD, s. r. o., 2010);
- Plán péče o Chráněnou krajinnou oblast Třeboňsko 2018 – 2027;
- Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Třeboňsko (Společnost pro životní prostředí, spol. s. r. o., 2010);
- Studie Třeboňská rybníční krajina – vyhodnocení krajinných, urbanistických a architektonických jevů (Atelier T-plan, s. r. o. 2016);
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje;
- Program obnovy vesnice na období 2011 – 2017;
- Portál českého statistického úřadu - <https://www.czso.cz/>;
- Památkový katalog - <http://pamatkovykatalog.cz/>;
- archivní mapy ČUZK – <http://archivnimapy.cuzk.cz/>;
- staré ortofotosnímky - <http://kontaminace.cenia.cz/>;
- geografický portál Cenia - <http://www1.cenia.cz/>;
- oficiální stránky obce Domanín - <http://www.obec-domanin.cz/>;
- Stromy Třeboňska - <http://www.stromy.trebonsko.org/>.

### **j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. listopadu 2017 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem 19 zastavěných území. Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území v návrhu ÚP bylo vytvořit předpoklady pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

### **j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce**

Základní koncepce rozvoje území vyjadřuje hlavní cíle územního plánu a určuje formu a mantinely rozvoje území. Je vyjádřena plochami s rozdílným způsobem využití a plošnými a prostorovými podmínkami s ohledem na místní hodnoty a limity využití území.

Pro obec Domanín je výhodné si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním a rekreací. Rozvoj sídla je možné uspokojit zejména na vymezených zastavitelných plochách, vycházejících z historických trendů vydaných územně plánovacích dokumentací obce. Stabilizace zemědělské výroby, vymezení

kvalitních zastavitelných ploch pro bydlení, připravení vhodných podmínek pro podnikání a cestovní ruch a ochrana stávajících kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, jsou dlouhodobé cíle obce, které jsou následně promítnuty do zásad koncepce rozvoje obce.

Obec Domanín se v ZÚR řadí do specifické oblasti N-SOB 2 Třeboňsko – Novohradsko, která je specifická právě vztahem mezi rekreačním využíváním krajiny (turistickou, cestovním ruchem, lázeňstvím, atp.) a cennými přírodními a kulturními hodnotami v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Obec Domanín může využít rekreační potenciál území v harmonicky utvářené krajině v blízkosti Třeboně, avšak rozvoj obce musí směřovat k únosnému a vyváženému využívání krajiny. Cílem je rozvoj obce přizpůsobit tzv. udržitelnosti, tak aby rozvoj nepřesáhl mezní hranice, kdy by určitá složka v území začala dominovat nad složkami ostatními, a tím by byl výrazně narušen setrvalý a vyvážený stav místních podmínek.

Rozvoj lázeňství a cestovního ruchu je dlouhodobí trend zejména severní části správního území obce (Vrchy), který je v územním plánu umožněn na několika zastavitelných plochách. Na záměr výstavby „třetích“ třeboňských lázní byly v minulosti vyhotoveny podrobnější dokumentace, které byly také zákonně projednány se všemi příslušnými orgány. Ve smyslu těchto dokumentací je také vyhotoven návrh územního plánu Domanín, který navíc aplikuje nejnovější poznatky z oborů urbanismu a územního plánování.

Velký důraz je v územním plánu také kladen na zachování biodiverzity krajiny a na podporu územního systému ekologické stability. Snahou projektanta je co nejméně narušit přírodní rovnováhu území v důsledku změn v krajině (zejména stavebních záměrů) a předcházet homogenizaci a fragmentaci krajiny, které zhoršují fungování ekosystémů a ekosystémových služeb. Krajina ve správním území obce Domanín je specifická svou harmonickou provázaností přírodních prvků s kulturními a historickými hodnotami utvářející specifický krajinný ráz.

Podpora prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty je další hlavní zásadou základní koncepce územního plánu, která je zajišťována propojením krajiny a sídla pomocí stávajících pozemních komunikací a pěších stezek.

### **j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce Domanín vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové část územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

#### TVRDÉ HODNOTY

Aby nedocházelo k duplicitnímu vymezení kulturních, historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jenž zajišťují ochranu hodnot ve veřejném

zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.), nejsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, vymežovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.) a zastupitelstvo obce o těchto hodnotách nerozhoduje. Nejsou tedy uvedeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- kulturní památka návesní kaple sv. Václava;
- kulturní památka kostel sv. Jiljí se hřbitovem;
- kulturní památka Schwarzenberská pohřební kaple s parkem;
- národní kulturní památka Zámek Třeboň se Schwarzenberskou hrobkou;
- kulturní památka venkovská usedlost čp. 31;
- kulturní památka Rožmberská rybníční soustava – Rybník Svět s hrázemi a propustmi;
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita Třeboň;
- lokalita Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky;
- skupina památných stromů Vršské dubí.

## MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymežovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou pro každou vymezenou hodnotu uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Všechny hodnoty byly do územního plánu vymezeny v souladu se schváleným zadáním územního plánu Domanín. Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území.

### **Kulturní, historické a architektonické hodnoty**

Residence čp. 56

Bývalá lesovna čp. 56 ve východní části Domanína je zděná cihlová stavba ve schwarzenberském stylu vystavěna v 2. pol. 19. století. Navazuje na architekturu typickou pro reprezentativní stavby tohoto období, vznikající ve Schwarzenberské jihočeské stavební éře (pivovar Regent, třeboňský špejchar, atp.). Půdorys lesovny je tvořen dvěma obdélnými stavbami paralelně umístěnými na pozemku s průčelím orientovaným

k veřejnému prostoru. V roce 2007 započala rekonstrukce lesovny, na jejímž základě bylo přistavěno východní křídlo objektu, garáž a ohradní zeď, jež z původní stavby vytvořila majestátní residenci. Na kamenném soklu je vyzděna hmota stavby z červených pálených cihel. Společně s červenou pálenou střešní krytinou zakládá kontrast bílým stavebním prvkům (šambrány, římsy, věžičky, atp.). Residence čp. 56 po zdařilé rekonstrukci dominuje východní části Domanína a je všeobecně přijímanou hodnotou sídla.

#### Zemědělská usedlost čp. 37 a 38

Zemědělské usedlosti čp. 37 a 38 v jihovýchodní části správního území sídla Domanín jsou klasickou ukázkou samot, které hojně vznikaly v 17. a 18. století zejména na území jižních Čech. Obě samoty byly historicky malé dvorcové usedlosti s menším hospodářským zázemím a svůj charakter si udrželi prakticky doposud. Samota čp. 37 v minulosti sloužila jako bašta pro obhospodařování blízkých rybníků Prostřední, Zadní, Děkanec a Hůrky. Samota čp. 38 byla pravděpodobně hájenka. Roztroušené samoty v rybníkářské krajině jsou unikátní urbanistickou formou jižních Čech, podstatně utvářející krajinný ráz místa. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na jednotlivé samoty, nebo jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v čisté nezměněné podobě, pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

#### Studánka Jednota u rybníka Děkanec

Studánka se nachází na západním břehu rybníka Děkanec. Pramen studánky je zaústěn do rybníka Děkanec úzkým kamenným korytem. V minulosti studánka sloužila jako zdroj pitné vody pro rodinu Staňků, žijící na nedaleké zemědělské usedlosti. Studánka byla obnovena v roce 2004 a dle rozborů je voda pitná a vhodná i pro kojence.

#### Stavby drobné sakrální architektury

Kříže, jako symbol umučení Krista, jsou vůbec nejhojněji vyskytující se objektem drobné sakrální architektury v Čechách. Kříže původně bývaly dřevěné, ale vzhledem k tomu, že dřevo snadno podléhá vlivům povětrnosti, musely být pravidelně obnovovány. Proto později - cca od 18. do poloviny 19. století - se nejčastějším materiálem pro výrobu křížů stal kámen. Od poloviny 19. století se postupně začíná používat litina na samotný kříž, který je zasazen do kamenného dřívku. Ve správním území obce Domanín je těchto křížků hned několik, zejména podél silnice II/155.

Výklenkové kapličky jsou jakousi sloučenou formou božích muk a kaplí, které jsou umístovány do krajiny či samotného sídla tak, aby se u nich mohl poutník zastavit a poklonit se bohu (odtud druhý název „poklona“). Kapličky jsou podobně jako velké kaple zasvěceny některému svatému, jenž je vyobrazen v nice kapličky. Nejvíce kapliček se dochovalo z období baroku, ale jsou i kapličky prvorepublikové. Kaplička často upomíná na nějakou tradiční náboženskou událost nebo obřad. Boží muka se ve správním území obce Domanín nedochovala, ale na severu prostředního rybníka je v křoví drobná jednoduchá kaplička s nikou.

Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křižovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Kapličky, stejně jako boží muka a kříže, upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.



## Urbanistické hodnoty

Centrální prostor Domanína s obecním úřadem a kaplí sv. Václava

Domanín je sídlo návesního typu s prostornou obdélnou návší, která byla postupem času dostavována zejména stavbami zajišťující veřejnou vybavenost obce. Hodnotou tohoto sídla je velký prostor návsi s kulturní památkou kaple sv. Václava, protipožární nádrží a obecním úřadem. Centrální veřejné prostranství je umocněno soukromými předzahrádkami, které úzce navazují na veřejný prostor, a které se pozitivně podílejí na vnímání centrální části sídla. Postupným zahušťováním centrálních prostor, včetně zastavování parteru zemědělských usedlostí novostavbami rodinných domů, hospodářskými budovami, přístřešky, atp., je centrum obce Domanín degradováno a narušováno celkové panorama sídla.

## Přírodní hodnoty

Dub letní u silnice II/155

Pozitivní dominantu rovinaté krajiny mezi Třeboní a Domanínem je dub letní u silnice II/155, podstatně převyšující ovocnou alej podél komunikace. Tento dub je pravděpodobně pozůstatkem dubové aleje, jakých bylo v této části krajiny historicky dostatek. Vršské doubí, je pozoruhodná lokalita s patnácti starými duby, které jsou zákonem chráněny. Dub u silnice II/155 nedosahuje takových dimenzí, jako duby na Vršském doubí, ale pro svůj charakteristický vzhled koruny je cenný z krajinářského hlediska.

Aleje ve správním území obce Domanín

Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. Aleje mají zejména funkci větrolamu, kdy příznivě působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). Nejvýznamnější aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Jedná se o jednostranná nebo oboustranná stromořadí, která svým významem spoluutváří charakter místa a pozitivně působí na krajinný ráz a harmonii místní krajiny. Základním managementem o aleje by však neměla být pouze jejich ochrana, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

Izolační zeleň mezi sídlem Domanín a areálem zemědělské výroby

Jde o zeleň, která snižuje negativní důsledky urbanizace, neboť zmírňuje negativní vlivy hluku z dopravy a výrobní činnosti v jižní části sídla Domanín. Tento pás zeleně je nutné zachovat a podporovat jeho kultivaci. Dále je výhodné doplnit rostlinné druhy v izolační zeleni takovými odolnými jedinci, kteří zajistí správnou funkčnost hlavních funkcí izolační zeleně (protihluková, protiprašná, estetická).

Břehové porosty vodních ploch a toků

Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků podstatně přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Ve správním území obce Domanín je velké zastoupení vodních ploch, z nichž největší je Opatovický rybník, dále pak rybník Církvičný, Obecní velký rybník, Cíglerovský, Panenský, rybník Hůrky, Prostřední, Zadní, Děkanec, Jalovcový a rybník Nový

(zasahuje sem i velká část břehové linie rybníka Svět). Většina těchto rybníků má velice kvalitní litorální pásmo s mokřadními biotopy a specifickými organismy preferující ekotonální stanoviště. Břehová zeleň vodních ploch má zejména vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskových povodní. Funkcí této zeleně je ale nesporně víc, jako ekologická, estetická, klimatická, atp. Žádoucí je pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu.

**Solitérní stromy v krajině významné stromy v sídle**

Solitérní stromy jsou samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině. Významné stromy v sídle pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty sídla. Tyto stromy jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barevností, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné a proto je vhodné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu. Tyto přírodní solitéry mají také spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako aleje zlepšují mikroklima lokality, zmírňují povětrnostní vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů.

#### **j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu**

##### **Historický urbanismus sídla, charakter území a struktura zástavby**

První písemná zmínka o Domaníně pochází z roku 1367. Území bylo více osídlováno později až po velké středověké kolonizaci. Důvodem byl nehostinný charakter bažinatých hvozdu, pokrývající téměř celé území Třeboňské pánve. Místní krajina však dozrávala do období 14. století, kdy se výstavbou rybníků a systémem stok odvodnily četné plochy, na kterých započala urbanizace území. V této době byl pravděpodobně vystavěn i hospodářský dvůr Vrchy při výstavbě rybníka Svět či kostel sv. Jiljí.

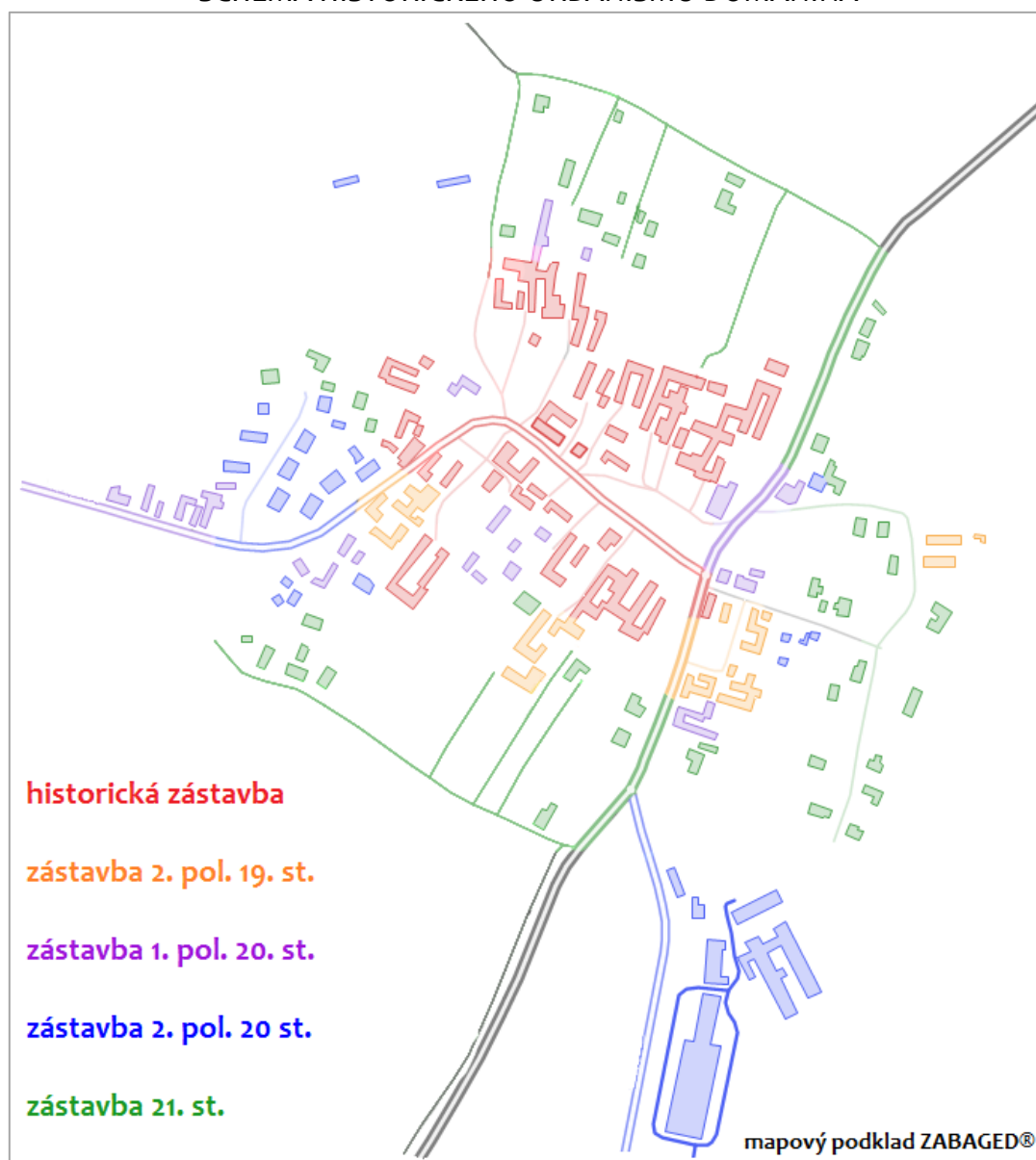
Za husitských válek byla vesnice (jako mnohé další) několikrát vypálena. Třicetiletá válka v 1. pol. 17. století se postarala o dramatický úbytek počtu obyvatel, obdobně jako v převážné většině Českého království. Rozvoj obce v těchto letech stagnoval až do začátku průmyslové revoluce. Poslední velká katastrofa postihla obec Domanín v roce 1866, kdy Třeboň zužovala cholera, která se rozšířila i do blízkého okolí. Počátkem 19. století začíná větší rozvoj sídla. Většina staveb v Domaníně přešla v 2. pol. 19. století ze dřevěné konstrukce na nespalné kamenné a cihlové zdivo. Když hřbitovní kostelík sv. Jiljí přestal vyhovovat pro posmrtný odpočinek schwarzenberského šlechtického rodu, byla vybudována nová hrobka Božského vykupitele v novogotickém stylu mezi roky 1875-1877 v místní části Vrchy. Postupem času se z území semknutého Opatovickým rybníkem a rybníkem Svět stalo významné kulturní a historické místo obklopené přírodním anglickým krajinářským parkem, jež je jako celek vyhlášen nemovitou kulturní památkou.

Samotné sídlo Domanín má charakter pravidelné návěsní vsi s většími dvorcovými usedlostmi. Sídlo je kompaktní, ze severu a z jihu ohranováno záhumeními komunikacemi. V průběhu 2. pol. 20. století byl jižně od Domanína vystavěn areál zemědělské výroby a na

historickou část sídla v západní části navázala bytová výstavba. V této době se začaly uplatňovat hojné přestavby a modernizace zemědělských usedlostí. V severní části správního území obce Domanín započal v tomto období rozvoj lokality Vrchy, jako zahrádkářské kolonie. Tento trend bohužel pokračuje do současnosti.

Přelom 20. a 21. století je veden ve stylu suburbanizace a používání nových materiálů a moderních technologií. V důsledku toho je možné urbanizovat i méně vhodné lokality, které se vyznačují např. geologickou neúnosností, trvalým podmáčením, atp. Nejrychleji rozvíjející se lokalita je východní a jihovýchodní část Domanína. Do této čtvrti je situována výstavba rodinných domů. Sever sídla se rozvíjí zejména v duchu služeb a rekreace. V místní části Vrchy je na přelomu minulého století započata výstavba třetího lázeňského komplexu Lavana, která se zatím omezuje jen na terénní a asanační práce v prostoru bývalého hospodářského dvora Vrchy.

SCHÉMA HISTORICKÉHO URBANISMU DOMANÍNA



## Urbanistická koncepce

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, jejíž součástí je zejména plošné a prostorové uspořádání území, členěné na plochy s rozdílným způsobem využití, dále urbanistická kompozice a systém sídelní zeleně. Urbanistická koncepce je vyjádřena jak plochami s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, tak plochami v zastavitelných plochách a v otevřené krajině (nezastavěném území).

Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z Politiky územního rozvoje České Republiky, ve znění 1. aktualizace a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území, historického urbanismu a krajinného rázu území, s důrazem na zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Urbanistická koncepce určuje pravidla a zásady pro racionální rozvoj sídla a krajiny v souladu s principy urbanismu a územního plánování. Cílem územního plánu je zohlednit význam sídla ve struktuře osídlení a napomoci jeho smysluplnému rozvoji, v mezích odpovídající demografickým podmínkám, socioekonomickému postavení, výrobnímu zázemí a v neposlední řadě ekologickým podmínkám a přírodním limitům. V koncepci jsou zohledněny zájmy na využití území (soukromé i veřejné) a vše je propojeno do uceleného fungujícího organismu odolávajícímu různým vnějším disturbancím. Snahou bylo navázat na koncepci původní územně plánovací dokumentace a umožnit správnímu území obce dlouhodobou prosperitu. Toto všechno je nezbytné pro předvídatelné rozhodování v území – zejména pro stavební úřady - a ostatní orgány statní správy.

Z historického urbanismu je možné analyzovat stavební vývoj a rozvojové tendence správního území obce Domanín. Sídlo Domanín je výhodné ucelit do pravidelné kompaktní formy, jež se postupně utvářela již stovky let.

V místní části Vrchy byla na počátku 21. století započata výstavba nového lázeňského komplexu, která s sebou přináší celkové architektonické a krajinářské přeřešení významné lokality semknuté břehy Opatovického rybníka a rybníka Svět.

Všeobecně je vhodné ve správním území obce podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a cestovního ruchu, neboť obec Domanín kooperuje s blízkým městem Třeboň, které je vyhlášeným kulturním a historickým centrem Jižních Čech. Tomu by měl také odpovídat charakter a vzhled nových staveb, jelikož ve správním území obce Domanín je mnoho kulturních, historických a přírodních hodnot, které by mohly být nevhodnými stavebními záměry degradovány. V případě dostaveb stavebních proluk v zastavěném území, je nutné zachovat historickou zástavbu a charakter sídlení struktury a negativně neovlivnit všechny hodnoty v území (např. nezastavovat předzahrádky zemědělských usedlostí, nezahušťovat veřejná prostranství, neodůvodněně kácet vzrostlé dřeviny, atp.).

Břehové partie rybníku Svět a Opatovického rybníka jsou v letní sezóně hojně využívány k rekreaci. Cílem územního plánu je stabilizovat hromadnou rekreaci v letních střediscích Sportkemp Doubí, Třeboňský ráj a Ostende a zamezit rozšiřování této rekreace podél břehů vodních ploch, která s sebou přináší devastaci břehových porostů a litorálu obou rybníků. S tím je úzce spojena i snaha územního plánu zamezit vzniku nových staveb pro rodinnou rekreaci, či oplocených zahrádek v krajině (zejm. na okraji urbanizovaného území). Jako velice nevhodné se jeví rozšiřování zahrádkářské kolonie v místní části Vrchy,

jelikož je toto území předurčeno k okázalému lázeňskému stylu s prostornou kolonádou a reprezentativním residenčním bydlením.

Pro ochranu specifického urbanismu jihočeských samot, je v územním plánu vyloučena výstavba nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, atp. v návaznosti na tyto samoty. Jedná se o samoty čp. 37 a 38, které jsou zároveň vymezeny jako kulturní a historické hodnoty. Samoty v područí Prostředního rybníka a rybníka Hůrky a Děkanec vytvářejí charakteristický krajinný ráz Jihočeské rybníční krajiny.

Prioritou územního plánu je také zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle, zejména ve vazbě na rozvojové plochy a umožnit kultivaci stávajících veřejných prostranství. Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Územní plán také zajišťuje dopravní propojení sídla Domanín a Třeboň pro pěší a cyklisty pomocí návrhu komunikace pro pěší a cyklisty podél silnice II/155.

V západní části správního území obce Domanín, kde se terén zdvíhá do menšího vršku s názvem Výhon, se otevírá pohled na Třeboň – resp. na věž augustiniánského kláštera v Třeboni. V pohledové ose ze silnice III/1469 ve směru na Třeboň není možné umístit takové stavby, které by znemožnily průhled na tuto klášterní věž. Projektant doporučuje omezit výsadby dřevin v této pohledové ose, které by také mohly clonit dálkovému pohledu na Třeboň.

Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeleň v sídle zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zeleň v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru. Kultivaci a vznik sadů a zahrad v návaznosti na historické usedlosti či novostavby je výhodné podporovat, jelikož určujícím způsobem utváří charakter obce. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy. Při údržbě a obnově zeleně je vhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostoru humen“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů na humnech.

### **Zastavitelné plochy**

Zastavitelné plochy (někdy také rozvojové plochy) jsou vymezeny na místech, kde projektant dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v kapitole c) výrokové části v tabulce zastavitelných ploch. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy v rámci správního území obce. Ve třetím sloupci je navrhovaný způsob využití. V posledním

sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. Podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch představují ty nejdůležitější podmínky, které jsou pro plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny nad rámec přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití území, jenž je definováno v kapitole f) výrokové části. Projektant zdůrazňuje, že podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy musí být používány spolu s ochranou hodnot území a následně musí také splňovat všechna omezení, která plynou z limitů využití území, které jsou dány ze zákona, a jejich výčet je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zastavitelné plochy jsou přebírány z původního územního plánu Domanín. Tyto plochy byly projektantem a pořizovatelem revidovány z hlediska zastavitelnosti a vymezeny tak, aby splňovali podmínky pro udržitelný rozvoj území. Snahou zpracovatele bylo přebírané plochy vymežit v takovém rozsahu, který bude v následujících letech potřebný pro rozvoj sídla a využitelný z hlediska rozvojového potenciálu této sídelní oblasti.

#### **Zastavitelná plocha Z1 (Br-1, VP-1)**

Zastavitelná plocha Z1 je vymezena v blízkosti kulturní památky Schwarzenberská pohřební kaple s parkem při silnici II/155 z Třeboně do Domanína. Plocha vyplňuje stavební proluku mezi stávající zástavbou tvořenou stavbami drobných měřítek, chalup zahradních domků a chatek a residencemi s prostorným zázemím zahrad a parkových úprav. Jelikož je toto území dlouhodobě předurčeno k rozvoji lázeňství a bude se pohledově uplatňovat v panoramatu nové lázeňské sídlení struktury, je plocha Z1 určena pro bydlení residenční. Prakticky je zde navržen styl bydlení, který byl v lokalitě U Hrobky započat na přelomu 20. a 21. století. Výhoda residenčního typu bydlení tkví v prostoru a okázalosti, jež rozvolňuje urbánní strukturu, a jenž lépe dotváří veřejná prostranství a významné kulturní a historické hodnoty území. Z tohoto důvodu byla stanovena minimální výměra stavebního pozemku 3000 m<sup>2</sup> pro umístění residence (jedné hlavní stavby). Pro implementaci této podmínky do praxe bude využit nástroj dohody o parcelaci, který zajistí dohodu vlastníků na výměře veřejných prostranství a velikosti parcel. Při vymezení stavebních pozemků musí být dbáno na zachování veřejného prostranství podél komunikace II/155 (v souběhu s ochranným pásmem silnice) v minimální šíři 10 m od pozemku silnice II. třídy, které může mimo jiné sloužit k propojení lokality Vrchy s Třeboní pro pěší a cyklisty. Plocha VP-1 má za cíl zajistit průhled na břehové partie rybníku Svět, které budou v navazující etapě po výstavbě lázní rozvíjeny ve stylu lázeňské kolonády, parku a souvisejících funkcí. Dopravní napojení zastavitelné plochy bude řešeno ze stávající místní komunikace, tak aby nebyly zřizovány nové samostatné vjezdy na komunikaci II/155.

#### **Zastavitelná plocha Z2 (Br-2, VZ-1) a Z3 (Br-3, Br-4, OV-1, OV-2, VP-2, VZ-2)**

Zastavitelné plochy Z2 a Z3 umožňují urbanizaci prostoru mezi rybníkem Svět a silnicí II/155. Jedná se o obrovskou rozvojovou lokalitu, která byla vymezena v souvislosti s rozvojovým záměrem výstavby lázní. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Rozsah zastavitelných ploch z tohoto územního plánu obce pro rozvoj lázeňství a doprovodné výstavby residenčního bydlení bylo přejato do návrhu územního plánu Domanín. Vzhledem k pompéznímu záměru urbanizace celého plochého hřbetu břehových partií rybníka Svět a Opatovický je nutné stanovit odpovídající nástroje územního plánování, které zajistí komplexní pojetí nového sídelního útvaru s kompozicí v krajinářsky hodnotném

území. Pro zastavitelné plochy Z2 a Z3 je stanovena podmínka vydání regulačního plánu, který stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot a charakteru území, které zajistí vytvoření příznivého životního prostředí. Regulační plán bude řešit obě zastavitelné plochy souběžně. Důležitým aspektem pro urbanizaci místní části Vrchy je výjimka z ochranných podmínek Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy, která byla vydána Ministerstvem životního prostředí dne 27. 7. 1999 pod č. j.: 100387/99-OOP/4680/99. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že stavba lázeňského komplexu a kolonády podmiňuje další rozvoj Vrchů mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět. Do návrhu územního plánu byla z tohoto důvodu promítnuta podmínka etapizace. Tzn., že veškeré změny v území (včetně změn druhů pozemků) v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je možné stavebním úřadem povolit až po dokončení stavby lázeňského komplexu. Dokončením stavby se v tomto případě rozumí vydání kolaudačního souhlasu stavebním úřadem. Z hlediska zvýšené ochrany přírody a krajiny v této části území byla pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň stanovena podmínka minimálního podílu zeleně (vysvětleno v kap. j) 8.). V ploše VZ-1 a VZ- 2 bude minimální podíl zeleně 90 % (minimální podíl zeleně je stanoven pro každou plochu zvlášť). Tato podmínka má ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny. Z obdobných důvodů byla stanovena podmínka minimálního podílu zeleně 60 % pro plochy Br-2, Br-3 a Br-4 (minimální podíl zeleně je stanoven pro každou plochu zvlášť). Každá tato plocha bydlení musí s ohledem na zachování přírodního charakteru ve specifické lokalitě na Vrších obsahovat dostatek zeleně, zejm. v prostorách zahrad a splnit podmínku, že 60 % plochy bydlení musí být schopno zasakovat dešťové vody.

#### **Zastavitelná plocha Z4 (Lk-1, VZ-3)**

Zastavitelná plocha Z4 je vymezena mezi silnicí II/155 a Opatovickým rybníkem na plochém terénním hřbetu v krajinářsky velice hodnotném území. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Na stavbu „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda“ bylo vydáno územní rozhodnutí Městským úřadem Třeboň dne 15. 4. 2006. Sadové úpravy byly povoleny samostatným rozhodnutím dne 21. 2. 2005 a je to také jediná etapa výstavby, která byla započata. Stavebník opakovaně územní rozhodnutí prodlužuje z důvodu stavební náročnosti a finanční přípravy stavební akce. Projektant návrhu územního plánu Domanín přebírá rozsah vymezené zastavitelné plochy pro výstavbu lázeňského komplexu a kolonády z platného územního plánu obce Domanín po ověření aktuálnosti stavebního záměru s představiteli společnosti LUDVÍK spol. s r. o. (vlastník stavebních pozemků). Jelikož se za dobu vydání územního rozhodnutí změnil stavební zákon a související právní předpisy, navrhuje projektant celou zastavitelnou plochu Z4 prověřit pořízením územní studie, která posoudí aktuálnost stavebního záměru a zreviduje podmínky a limity využití území. Z hlediska zvýšené ochrany přírody a krajiny v této části území byla pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň stanovena podmínka minimálního podílu zeleně (vysvětleno v kap. j) 8.). V ploše VZ - 3 bude minimální podíl zeleně 90 %. Tato podmínka má ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny. Z obdobných důvodů byla stanovena podmínka minimálního podílu zeleně 60 % pro plochu Lk-1, což mimochodem

také vyplývá z rozhodnutí Ministerstva životního prostředí o udělení výjimky z ochranných podmínek CHKO Třeboňsko.

#### **Zastavitelná plocha Z5 (Br-5, VZ-6)**

Zastavitelná plocha Z5 je vymezena v severozápadní části sídla Domanín na území bývalých humen, která se v 2. pol. 20. století začala využívat pro chov domácích zvířat. Obec Domanín má dobré rozvojové předpoklady pro bydlení residenčního typu a proto je v této části sídla navržena plocha Br-5, která umožní využít lokalitu pro bydlení. Využitím plochy Z5 pro výstavbu dojde k ucelení sídla do kompaktního pravidelného urbanistického celku. Z důvodu vysokých požadavků na kulturu bydlení a s přihlédnutím k přírodnímu charakteru území navrhuje projektant minimální výměru stavebního pozemku 2500 m<sup>2</sup> pro umístění stavby pro bydlení. Obec Domanín má příležitost vytvořit v této části sídla kvalitní obytnou zónu s rodinnými domy, které budou mít dostatek prostoru pro zajištění zeleně a veřejných prostranství v uličním prostoru. Uspořádání pozemků v zastavitelné ploše je nutné před umístěním staveb podrobněji prověřit zpracováním územní studie. Po západní a severní hraně pozemku je navržena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně, která má za cíl ponechat průchodnost humen, alespoň pro pěší. Plocha VZ-6 kopíruje protierozní strouhu, vybudovanou k ochraně před splachem půdy z půdního bloku v západní části správního území obce. Plochu lze dopravně obsloužit ze stávající místní komunikace v plochách veřejného prostranství. V ploše Z5 se nalézají kvalitní sídelní zeleň, kterou je vhodné z ekologických důvodů v maximální možné míře zachovat. Na to navazuje podmínka minimálního podílu zeleně (vysvětleno v kap. j) 8.), která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

#### **Zastavitelná plocha Z6 (SO-1)**

V severní části sídla Domanín vyplňuje protáhlou proluku zastavitelná plocha Z6, která je navržena pro smíšenou obytnou funkci. Plocha SO-1 je navržena pro zahuštění zástavby severních humen Domanína a pro zajištění kvalitní zástavby v této části sídla je navržena minimální velikost stavebního pozemku 1000 m<sup>2</sup>. Stanovení této výměry zajistí únosné a vyvážené zakomponování nové zástavby do stávajícího urbanismu sídla. Plochu lze dopravně obsloužit převážně ze stávající záhumní komunikace. Pro pozemky v zadních partiích plochy je nutné prokázat dopravní napojení v navazujících řízeních.

#### **Zastavitelná plocha Z7 (SO-2, VP-3)**

Zastavitelná plocha Z7 je navržena v severní části sídla při komunikaci II/155. Tato plocha se společně s plochou VZ-4 podílí na vizuálním vnímání obce Domanín při příjezdu z Třeboně do Domanína. Pro zachování vzdušnosti sídla a z důvodu exponovanosti lokality od hlavní komunikace je ve výrokové části územního plánu navržena podmínka minimální výměry stavebního pozemku pro umístění jedné hlavní stavby 1200 m<sup>2</sup>. Tato minimální výměra stavebního pozemku byla stanovena z důvodu zabránění maximalizace využívání prostoru rozvojové lokality pro největší počet rodinných domů, který je tak často uplatňován v suburbíích v blízkosti velkých měst. Kolem komunikace II/155 je navržena plocha veřejných prostranství VP-3, která pokračuje směrem na centrální veřejné prostranství v sídle. V rozsahu této plochy je možné zajistit vybudování pěší komunikace, která umožní bezpečný pohyb chodců či cyklistů v souběhu s hlavní silnicí vedoucí sídlem Domanín. V severní části plochy VP-3 je z estetického a ekologického hlediska vhodné v maximální možné míře



zachovat vzrostlou zeleň, která dotváří veřejné prostranství v prostoru křížení komunikace II/155 a záhumení komunikace.

#### **Zastavitelná plocha Z8 (SO-3)**

Zastavitelná plocha na severu sídla, navržena pro smíšenou obytnou funkci, vyplňuje velkou proluku mezi stávající obytnou zástavbou a nově vybudovaným sportovištěm. Plocha je dobře dopravně napojena ze stávající místní komunikace. Podmínky umístění staveb v ploše Z6 je nutné prověřit územní studií. Pro zajištění kvalitní zástavby v této části sídla, je navržena minimální velikost stavebního pozemku 1000 m<sup>2</sup>. Stanovení této výměry zajistí únosné a vyvážené zakomponování nové zástavby do stávajícího urbanismu sídla.

#### **Zastavitelná plocha Z9 (Bv-1)**

Zastavitelná plocha Z9 uzavírá sídlo Domanín z jižní strany ke stávající záhumení komunikaci. Plocha Bv-1 je navržena pro zahuštění zástavby jižních humen Domanína a pro zajištění kvalitní zástavby v této části sídla je navržena minimální velikost stavebního pozemku 1000 m<sup>2</sup>. Stanovení této výměry zajistí únosné a vyvážené zakomponování nové zástavby do stávajícího urbanismu sídla. V navazujících řízeních je také nutné zohlednit vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo. Plochu lze dopravně obsloužit převážně ze stávající záhumení komunikace. Pro pozemky v zadních partiích plochy je nutné prokázat dopravní napojení v navazujících řízeních.

#### **Zastavitelná plocha Z10 (VP-4)**

Plocha Z4 byla vymezena z důvodu zokruhování jižních humen. V ploše VP-4 je možné vybudovat veřejně přístupnou komunikaci, která usnadní obsluhu jižní části sídla Domanín.

#### **Zastavitelná plocha Z11 (VZ-4)**

Plocha VZ-4 se nachází v exponované lokalitě při příjezdu z Třeboně do Domanína po silnici II/155. Cílem urbanistické koncepce je zajistit kultivované veřejné prostranství při příjezdu do Domanína s dostatkem zeleně. V zastavitelné ploše VZ-4 je také počítáno s vyústěním nové stezky pro pěší a cyklisty, která má zajistit spojení mezi Domanínem a Třeboní.

#### **Zastavitelná plocha Z12 (VZ-5)**

Ve východní části sídla Domanín se do urbanizovaného území klínem zařezává vlhká loučka v blízkosti drobného vodního toku, která byla vymezena jako plocha veřejné zeleně. V západní části této plochy je zděná věžová trafostanice, zakončující odbočku z kmenové linky. Pozemky v této ploše nejsou vhodné pro využití pro bydlení, tudíž je plocha vymezena jako veřejné prostranství – veřejná zeleň.

#### **Zastavitelná plocha Z13 (RO-1)**

Cca 300 metrů západně od Domanína je vymezena zastavitelná plocha Z13, která umožňuje výstavbu rozhledny. Rovinatý charakter střední části Třeboňska se západně od Domanína zdvíhá do terénní vyvýšeniny jménem Výhon s výškovou kótou 475 m n m. Ze západní části správního území obce Domanín se tak otevírá pohled na tamní krajinu, kde zaujme zejména dominantu věže augustiniánského kláštera v Třeboni. Rozhledna, která vznikne v zastavitelné ploše Z13, bude tvořit další dominantu krajiny, a proto se projektant uchýlil k možnosti vymezit plochu pro umístění architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 380/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tato podmínka je důležitá pro zachování krajinného rázu

místa a jeho genia loci v turisticky navštěvované oblasti na okraji chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, kde je ochrana hodnot a charakteru území na předním místě. Pokud bude v ploše RO-1 povolován jakýkoli stavební záměr v souladu s podmínkami využití území, musí na něj být nahlíženo, jako na veřejný zájem při kterém je důležité zachování kulturní, přírodní a historické hodnoty místa.

#### **Zastavitelná plocha Z14 (DI-1)**

Koridor DI-1 je navržen z důvodu nutnosti zajištění dopravního propojení zejména pro cyklisty z Třeboně do Domanína. V této ploše je do budoucna uvažováno s vybudováním komunikace pro pěší a cyklisty v souběhu s komunikací II/155. Navržením tohoto koridoru veřejné dopravní infrastruktury může být spojen základní uzlový turistický bod Třeboně (mezi hrázemi rybníka Svět a Opatovický) s Domanínem a také s jihozápadní částí Třeboňska. Silnice II/155 je v letní sezóně přetěžována cyklistickou dopravou a v severní části správního území Domanína vznikají kolize cyklistů s automobilovou dopravou. Spojená stezka pro pěší a cyklisty by měla odstranit všechny hlavní problémy vznikající na dopravním systému v katastru obce Domanín. Koridor vychází ze severní části obce Domanín z plochy veřejného prostranství VZ-4 a je vymezen v souběhu s komunikací II/155 cca 5 m od okraje pozemku silnice II. třídy na obě strany. Takto koridor pokračuje až k navrhovaným plochám lázeňského komplexu, kde se zužuje mimo stávající zástavbu v zahrádkářské kolonii a následně je opět rozšířen do původních dimenzí, aby bylo možné vyřešit převedení cyklo-dopravy po okraji parku se Schwarzenberskou hrobkou a napojení na Třeboň.

#### **Plochy přestavby**

Plochy přestavby jsou plochy, které se vymezují dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

#### **Plocha přestavby P1 (Bv-2)**

Plocha přestavby P1 byla vymezena v lokalitě na Vrších ve stávající zahrádkářské kolonii, která vznikla v polovině 20. století. V současné době je v území postaveno několik rodinných domů a rekreačních objektů v oplocené suburbii, která se postupně nahodile zahušťuje dalšími objekty doprovázející funkci bydlení a rekreaci. Plocha P1 je obklopena záměrem na vybudování lázeňského komplexu, což je území vyžadující zvýšenou regulaci uspořádání zástavby. Proto byla na celou plochu P1 stanovena podmínka zpracování územní studie, která má za cíl uspořádat zástavbu v klíčové lázeňské rozvojové lokalitě v souladu s navrhovaným charakterem území. S tím také souvisí podmínka minimálního podílu zeleně (vysvětleno v kap. j) 8.), která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

### **j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

#### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce silniční dopravní infrastruktury je v současné době stabilizována.

Správním územím obce Domanín prochází komunikace II/155 v ose Třeboň - Borovany. V sídle Domanín se na tuto komunikaci západně napojuje komunikace III/1469 ve směru

Spolí (Libín, Vlkovice, Zvíkov). Jižním směrem se z komunikace II/155 napojuje komunikace III/15515 ve směru Kojákovice (Hrachoviště, Kramolín, Jílovice). Poměrně významná komunikace je propojka napojující se na komunikaci III/15515 pod areálem zemědělské výroby směrem na Branou po hrázích rybníků Prostřední a Děkanec. Všechny tyto komunikace jsou v územním plánu značeny samostatnou plochou dopravní infrastruktury a jsou podpořeny směrové a šířkové úpravy těchto komunikací v souladu s příslušnými normami.

Z posledního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti ČR z roku 2016 je průměrné zatížení komunikace II/155 - 1514 vozidel za den (z toho 147 nákladních vozidel). Dle závěrů dopravně – inženýrského posouzení zatížení dopravy z roku 2003 nevyvolává stavební záměr výstavby lázní nároky na budování přeložky, či podstatné směrové a prostorové úpravy tras komunikací, které by se musely řešit na koncepční úrovni územně plánovací dokumentace.

Místní a účelové komunikace nejsou v územním plánu vymezeny vlastní plochou, ale jsou přípustné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití. Obdobně je možné připustit záměry na vybudování nových komunikací v celém správním území obce, včetně komunikací pro pěší a cyklisty. Všechny zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací. Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících komunikací umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel.

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikali problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

V severní části správního území obce Domanín se nachází jeden z hlavních uzlových turistických bodů Třeboňska – mezi hrázemi rybníka Svět a Opatovický – kde se větví síť turistických tras a cyklotras v páteřní části Třeboňské pánve. Správním územím obce prochází hlavní turistická/cykloturistická trasa Greenway Praha - Vídeň, cyklotrasa č. 1034 Nakolice - Třeboň, cyklotrasa č. 1096 České Budějovice – Třeboň a cyklotrasa č. 1097 Borovany – Domanín, cyklotrasa č. 122 České Budějovice – Chlum u Třeboně. Dále územím prochází naučná stezka Cesta kolem Světa v souběhu s červenou turistickou trasou a po severní hraně správního území prochází naučná stezka Okolo Třeboně v o souběhu s modrou a zelenou turistickou trasou. Pěší a cyklistické vazby jsou podporovány také v navržené koncepci, kdy byla po východní straně komunikace II/155 navržena sloučená komunikace pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně.

Železnice správním územím neprochází – nejbližší vlaková stanice Třeboň lázně je cca 5 km severně od sídla Domanína.

V místní části Vrchy – mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět – je plocha pro přistávání ultralightů, evidovaná jako nouzová přistávací travní plocha pro lehká letadla.

Vodní doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

### **Technická infrastruktura**

Obec Domanín má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, na který je v současnosti napojeno cca 95% trvale žijících obyvatel a 30 % přechodně žijících obyvatel. Zdrojem vody jsou dva podzemní vrty z roku 1975 a 1992. Hlavní vrt má vydatnost 10,5 l/s, druhý vrt 1,7 l/s.

Voda je velmi kvalitní, vydatnost zdrojů dostatečná. Obec předává část vody do sousední obce Branná. Rozvojová lokalita Vrchy, kde má být v budoucnu vybudován nový lázeňský komplex, bude také napojena na vodovodní systém sídla Domanín. Předpokládá se vybudování řadu v délce cca 1200 m o průměru DN 80.

Kapacita úpravy vody je 10 l/s, pro úpravu vody je potřebná minimální technologie - pouze filtrace vápencovou drtí. Voda je čerpána do věžového vodojemu čerpadly (2+1rezervní) s dopravní výškou 40 m. ÚV a ČS byly rekonstruovány v roce 1987.

Výtlačný přívodní řad z úpravy vody do vodojemu je proveden z PE 110 a pochází z roku 1975, jeho technický stav je dobrý a zatím nevyžaduje rekonstrukci.

Vodojem je věžový o objemu 200 m<sup>3</sup>. Uveden do provozu byl v roce 1975. Z vodojemu je voda gravitačně rozvedena po obci. Rozvodné řady jsou z PE 110, PE 90 a LT 80, pocházejí z roku 1975 a nevyžadují rekonstrukci.

Do katastru obce zasahuje vodovodní řad z Třeboně, který zásobuje chatovou osadu u rybníka Svět.

V katastrálním území obce Domanín se nachází dvě ochranná pásma vodního zdroje. Ochranné pásmo vodního zdroje s názvem Domanín poblíž komunikace Domanín – Branná a ochranné pásmo vodního zdroje s názvem Domanín – Branná poblíž Prostředního rybníka, vymezené dne 01.09.1992 pod číslem jednacím 2133/Vod/233/92/238/F. Vodní zdroj Domanín – Branná není již dnes využíván. Vodní zdroj Domanín je využíván, ale vyhlášení ochranného pásma není dohledatelné.

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť zakončena centrální čistírnou odpadních vod. Na kanalizaci je připojeno 65 % trvale a 10 % přechodně žijících obyvatel. Většina zbývajících obyvatel má bezodtoké jímky. Dva páteřní sběrače v obci v provedení z betonových trub se na konci obce spojují v jediný gravitační přívod k čistírně odpadních vod.

Technický stav kanalizace i čistírny odpadních je dobrý. V minulosti byl vyřešen problém s nedostatečnou kapacitou kanalizace zřízením obtokového kanálu pro odvedení extravilánových vod.

Odpadní vody jsou čištěny v ČOV s kapacitou 400 EO a s technologií: Hrubé česle - jemné česle - lapák písku - čtyřkomorová nádrž - biologická nádrž. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Horního Panenského rybníka (slouží pro chov ryb).

V rozvojové lokalitě Vrchy, kde má být v budoucnu vybudován nový lázeňský komplex, bude řešení odvádění odpadních vod řešeno výtlačným řadem v délce cca 2300 m na kanalizační systém a čistírnou odpadních vod v Třeboni.

Dodávku elektrické energie do obce Domanín zajišťuje venkovní vedení VN 22 kV vedené z hlavního napájecího rozvodného bodu Lipnice 110/22 kV, které dále pokračuje k místní části Vrchy a také do Třeboně. Z Domanína je vedena kmenová linka západně do obce Spolí, Libín, Lišov, atd. V samotném sídle Domanín je odbočkami z kmenové linky zajištěn rozvod elektrické energie do jednotlivých částí sídla. Rozvod zajišťují 4 trafostanice, jež v současné době vyhovují pro dodávku elektrické energie ke spotřebitelům. V případě nové výstavby v severní části sídla bude nutné prověřit umístění nové trafostanice. Samostatnou odbočkou je zajištěna dodávka elektrické energie k samotám čp. 37 a čp. 38 jihovýchodně od Domanína. Místní část Vrchy je obsluhována ze 3 trafostanic, které jsou dostačující pro uspokojení dodávek energie. Venkovní vedení VN na Vrších, kde je navrhována výstavba

lázeňského komplexu, bude nahrazeno kabelovým vedením, z důvodu charakteru městské zástavby a specifického krajinného rázu místa.

Správní území obce Domanín není plynofikováno. Pro případnou plynofikaci místní části Vrchy, kde je uvažováno s výstavbou lázeňského komplexu, je počítáno s napojením na středotlaký plynovod z Třeboně podél komunikace II/155.

Komunikační síť je v obci zajišťována pomocí rozvodu telefonní sítě Telefonica O2, a.s. ze správního území města Třeboň. Nepředpokládají se změny v systému komunikačního vedení.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a je vyhovující. Svoz pevného domovního komunálního odpadu je zajišťován Technickými službami Třeboň, s. r. o. svozem na skládku Stráž nad Nežárkou. Sklo, plasty, elektronický odpad, nebezpečné složky komunálního odpadu se třídí a ukládají do kontejnerů, jejichž odstranění zajišťuje obec. V řešeném území nejsou vymezeny další plochy pro nakládání s odpady jako např. spalovny, skládky či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístit ve správním území obce tyto stavby a zařízení. Shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití.

V plochách s rozdílným způsobem využití je umožněno umístit a kultivace dílčí technické a dopravní infrastruktury. Projektant přistoupil k možnosti „volného“ umístit technické a dopravní infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů – neboť hrozí reálné nebezpečí (v měřítku územního plánu), že stavební záměr po zpracování projektové dokumentace nekoresponduje s vymezeným koridorem či plochou (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení). Územně plánovací dokumentace – jako rigidní dokument – může velice málo reagovat na rychlé civilizační změny, které s sebou přináší projektové práce na stavbách technické a dopravní infrastruktury. Navrhovaný koridor pro umístění veřejné infrastruktury v měřítku 1 : 5000 nemůže, do doby vypracování samostatné projektové dokumentace stavby, nikdy zohlednit všechny vlivy území (přírodní podmínky, investiční náklady, vlastnické vztahy, byrokratická zvláště, atp.), které podmiňují samotné umístění stavby. Tato problematika je velice palčivá při vymezování zejména koridorů pro elektrické vedení, kdy vynaložené náklady na změny územně plánovací dokumentace často přesahují schválený rozpočet obce. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části) tedy umožňují rekonstrukci, dostavbu nebo novou výstavbu technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s obsluhou obce, avšak za předpokladu, že stavební záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu nepřekračují místní charakter – tedy nenaplní atributy nadmítnosti uvedených v ZÚR. Pro takové záměry je nutné vymezit monofunkční plochy či koridor, jenž umožní realizaci požadované veřejné technické a dopravní infrastruktury.

### **Občanské vybavení**

Z pohledu uspořádání území a fungování jednotlivých složek obce je nutné si uvědomit, že občanská vybavenost se dělí na dvě kategorie. První je definována v § 2 odst. (1) písm. k) bodu 3. stavebního zákona, jako občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do občanského vybavení charakteru veřejná infrastruktura patří stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Druhá kategorie je občanské vybavení charakteru

komerční, kdy do této skupiny patří služby nevýrobního charakteru (kadeřnictví, půjčovny, čistírny, fitnesscentrum, atp.), služby a drobná nerušící řemeslná výroba (zahradnictví, kovářství, sklenářství, atp.) pohostinství a ubytovací zařízení (penziony, restaurace, hotely, atp.) maloobchodní prodej (knihkupectví, potraviny, zlatnictví, atp.). Koncepce občanského vybavení je v územním plánu pojmána v rovině veřejné technické infrastruktury. Ostatní občanská vybavenost není vždy zahrnuta do ploch občanského vybavení, ale lze jí umisťovat v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části).

V obci Domanín se kromě obecního úřadu nalézají další občanská vybavenost veřejného charakteru jako obchod s potravinami, dva hostince, sportoviště, plovárna, dva kempy a zahradnictví. Pro širší nabídku služeb a do obchodních zařízení, škol a zdravotních zařízení dojíždějí obyvatelé obce do blízkého města Třeboně. Blízkost Třeboně a velký rekreační potenciál oblasti Třeboňska předurčuje správním území obce Domanín k podnikatelským aktivitám, zejm. k ubytování. Ve správním území obce jsou evidovány desítky ubytovacích zařízení, které obci přinášejí určité finanční prostředky.

Prioritou ochrany obyvatelstva, která je nedílnou součástí občanského vybavení veřejného charakteru, je vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Jedná se o:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy;
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií;
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

Na k. ú. Domanín u Třeboně zasahuje ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice. Podmínky z něj vyplývající se týkají zejména výškového omezení staveb.

V obci Domanín působí sbor dobrovolných hasičů – sídlo požární zbrojnice je jihovýchodně obecního úřadu. V obci leží 3 požární nádrže – jedna v kravíně, jedna na návsi a jedna u silnice II/155 v jihovýchodní části sídla. Obecní vodovod je osazen hydranty.

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, které jsou podporovány obecním zřízením. Veškeré stavební záměry, týkající se ochrany obyvatelstva je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s podmínkami využití území přípustného popř. podmíněně přípustného využití území.

Základním doporučením pro občanskou vybavenost v obci (ať už veřejného nebo komerčního charakteru) je podpořit zachování stávajících využití občanského vybavení s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Důležité je snažit se o

zajištění základních služeb v obci a maloobchodní prodej a pohostinství, které přispěje ke zvýšení zaměstnanosti a samostatnosti správního území obce. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a rekreaci, a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanské vybavenosti součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území např. v plochách bydlení, kde by měly být nerušící služby a řemesla vítanou změnou v území.

### **Veřejná prostranství**

Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích jsou veřejná prostranství všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Významná veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezena jako plochy veřejných prostranství. Jedná se o centrální návesní prostor Domanína s protipožární nádrží a kaplí sv. Václava, dále o veřejný prostor při komunikaci III/1469 před bytovými domy v západní části Domanín, parčík v klínu silnice II/155 a III/15515 v jižní části Domanína a přírodně krajinářský park se Schwarzenberskou hrobkou v sousedství města Třeboně. Stávající veřejná prostranství v sídle je nutné kultivovat a pečovat zejména o vzrostlou zeleň těchto ploch.

Doplnění systému veřejných prostranství charakteru veřejné zeleně se navrhuje v rozvojových plochách lázeňského komplexu na březích rybníků Svět a Opatovický. Okázalá lázeňská kolonáda by měla vzniknout v krajinářsky hodnotném území s důrazem na zachování všech přírodních, kulturních a historických hodnot. Lázeňský komplex a kolonáda s parkem by tedy měly tvořit přidanou hodnotu tomuto specifickému území.

Ve vztahu k vymezeným zastavitelným plochám pro bydlení a smíšeným obytným plochám ve správním území obce Domanín byly vymezeny plochy veřejných prostranství. U zastavitelné plochy Z5 byla splněna podmínka vycházející z § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., že pro každé 2 ha zastavitelných ploch pro bydlení musí být vymezena plocha souvisejícího veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>. V této ploše veřejného prostranství – veřejné zeleně je počítáno s umožněním pěší prostupnosti po západních humnech.

Veřejná prostranství napomáhají zlepšit prostupnost sídla, jelikož jejich součástí může být i pozemní komunikace. Tento princip je uplatněn v zastavitelné ploše VP-4, kdy je počítáno se zokruhováním komunikace vedoucí po jižních humnech Domanína.

Kvalitní veřejná prostranství by však měla být nedílnou součástí všech rozvojových ploch. Proto lze nová veřejná prostranství umísťovat také v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména v plochách bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování

zeleně zejména na veřejných prostranstvích je výhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy.

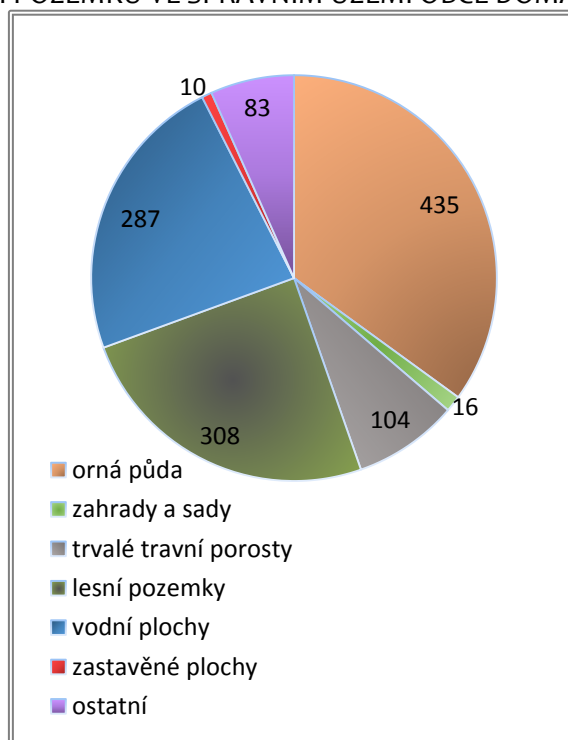
## j) 6. odůvodnění koncepce krajiny

### Koncepce uspořádání krajiny a krajinný ráz

Obec Domanín leží ve střední části Třeboňské pánve v neobyčejně cenné krajinné scénérii harmonické rybníční krajiny. Vzniklá mozaika vodních ploch, polí, luk, lesů a sídel vytváří charakteristický krajinný celek, který se utvářel stovky let.

Nehostinný charakter bažinatých hvozdů a neprostupných pralesů byl v okolí Třeboně přeměněn ve 14. století, kdy se výstavbou rybníků a systémem stok započaly odvodňovat podmáčené plochy, které se mohly využít k zemědělství a zakládání sídel. Největší rozmach rybníkářství je však spojen až s osobou Štěpánka Netolického, který vybudoval systém rybníkářské soustavy v čele s rybníkem Opatovický a následně také Jakuba Krčina z Jelčan, jež proslul vybudováním rybníka Svět. Zkulturnění krajiny střední Evropy, které s sebou přinášelo rušení rybníků v 17. a 18. století pro zkapacitnění zemědělské výroby, se okolí Třeboně vyvarovalo, z důvodu nevhodných podmínek pro velkozemědělství. Rybník Opatovický a rybník Svět tak tvoří hlavní plošné dominanty území a ovlivňují celou severní část správního území Domanína. Právě severní část správního území obce Domanín skýtá mnoho kulturních, historických a přírodních hodnot, které by se měly i nadále zhodnocovat.

VYUŽITÍ POZEMKŮ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE DOMANÍN [ha]





Rovinatý charakter území, který se v jihozápadní části katastru Domanína zdvíhá do terénní vyvýšenin zvané Výhon, doplňuje soustava vodních ploch zabírající téměř čtvrtinu správního území obce. Jižní část katastru je ovlivňována lesním komplexem s převahou monokulturních borovic, který ohraničuje zemědělskou půdu, než úzce navazuje na samotné sídlo Domanín. Historická plužina byla v průběhu 2. pol. 20. století narušena, avšak systém tratí je v krajině stále patrný.

#### GEOGRAFICKÁ TABULKA

<b>Klimatická oblast:</b>	mírně teplá – teplá (MT6 a MT10 dle Quitta) - ø roční teplota: 8 °C, - ø roční srážky: 600 - 700 mm - ø délka trvání souvislé sněhové pokrývky: 50-60 dní s maximem 20-30 cm - převládající větry: západní a jihovýchodní
<b>Geomorfologická klasifikace</b>	system – Hercynská oblast provincie – Česká vysočina subprovincie – Česko-moravská soustava oblast – Jihočeská pánev celek – Třeboňská pánev podcelek – Lomnická pánev okrsek – Českovelenická pánev – Borkovická pánev
<b>Nadmořská výška:</b>	rozmezí od 436 – 478 m n. m.
<b>Horninové typy:</b>	kvartérní horniny (hlíny, spraše, písky, štěrky) tercierní horniny (písky, jíly) mezozoické horniny (pískovce, jílovce)
<b>Půdní typy:</b>	- pseudogleje – pelické - pseudogleje – modální - gleje - modální - kambizemě - kyselé
<b>Třídy ochrany ZPF a BPEJ</b>	II. třída ochrany ZPF BPEJ - 72210  III. třída ochrany ZPF BPEJ – 72212, 76401, 75201  IV. třída ochrany ZPF BPEJ – 75301  V. třída ochrany ZPF BPEJ – 76701

Katastrální území Domanín se rozkládá v oblasti povodí Horní Vltavy – Lužnice od státní hranice pod Nežárku. Vodní útvar tekoucích vod nejvíce ovlivňující katastrální území obce Domanín je Prostřední stoka po vzduť nadržé Rožmberk, což je soustava stok pokrývajících 2/3 katastru obce Domanín. Jedná se o menší, většinou bezejmenné stoky napájející a propojující soustavu rybníků, která je zakončena Opatovickým rybníkem. Sem patří nejvýznamnější toky: Opatovická stoka a Svodnice. V západní části území teče několik

bezejmenných stok z vodního útvaru Spolský potok po hráz nádrže Svět. Vodní plochy jsou nejvíce situovány ve východní části katastru a v severozápadním rohu katastru, kde sousedí s rybníkem Svět (katastrální území Třeboň). Nejvýznamnější je Opatovický rybník (130 ha), který je součástí Třeboňské rybníční soustavy. Dalšími významnými rybníky jsou: Hůrky (16,5 ha); Děkanec (15,5 ha); Zadní rybník (15 ha); Církvíčňý rybník (14,5 ha); Prostřední rybník (11 ha); Velký Panenský rybník (3,5 ha); Malý Panenský rybník (3 ha). Několik vodních ploch je situováno i v samotném sídle Domanín, kde nejvýraznější je hasičská protipožární nádrž na návsi a druhá hasičská protipožární nádrž u silnice II/155 jižně od návsi. Dva rybníky jsou též v jihozápadní části katastru, kde Nový rybník (u silnice II/155) zastává i rekreační funkci.

Na katastrální území Domanín zasahuje CHOPAV Třeboňská pánev, vyhlášená nařízením vlády 85/1981 Sb. o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, Severočeská křída, Východočeská křída, Polická pánev, Třeboňská pánev a Kvartér řeky Moravy.

Na většině katastrálního území Domanín u Třeboně se rozkládá zvláště chráněné území v podobě Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT). Jihozápadní část území ohraničená komunikací Branná – Domanín a silnicí III/1469 – Domanín – Spolí není součástí CHKO Třeboňsko. Na území obce Domanín zasahuje: II. (nárazníková) zóna - slouží jako ochranná zóna eliminující negativní vlivy okolního území na zónu centrální. Zde je možno realizovat jen takovou činnost, která neohrozí zónu centrální. Navíc v této zóně bývají obvykle umístěny výzkumné lokality, experimentální území či území sloužící k restaurování degradovaných ekosystémů. Nárazníková zóna se rozkládá na východě území, kde zahrnuje soustavu rybníků zakončenou Opatovickým rybníkem a na severozápadě území, kde zahrnuje soustavu drobných rybníků jižně od rybníka Svět. III. (přechodová) zóna - slouží k ochraně centrální zóny před vnějšími vlivy, regulační opatření v ní jsou mírnější než v zóně nárazníkové. Přechodová zóna je vymezena přes obec Domanín, část Vrchy a podél silnice II/155, která tyto dva sídlení útvary spojuje.

Jelikož je území CHKOT totožné s územím zařazeným do programu UNESCO – Člověk a biosféra, náleží většina katastrálního území Domanín u Třeboně do Biosférické rezervace Třeboňsko. Území skýtá mimořádně zachovalé přírodní hodnoty ve člověkem kultivované krajině. Na mnoha místech lze dosud hovořit o harmonické krajině, kde jsou lidské aktivity v určité rovnováze s přírodou. Management tohoto území by tedy měl být založen na rovnocenné, komplexní spolupráci vědců přírodovědných i společenských oborů, ochránářských i rozvojových skupin, zástupců státní správy a samosprávy a také místního obyvatelstva.

Na k.ú. Domanín u Třeboně zasahuje evropská soustava chráněných území NATURA 2000: Ptačí oblast Třeboňsko - předmětem ochrany v ptačí oblasti Třeboňsko jsou populace těchto druhů ptáků - volavka bílá, kvakoš noční, čáp černý, orel mořský, včelojed lesní, moták pochop, rybák obecný, kulíšek nejmenší, sýc rousný, lelek lesní, ledňáček říční, žluna šedá, datel černý, strakapoud prostřední, skřivan lesní, slavík modráček, husa velká, kopřivka obecná, lžičák pestrý a jejich biotop. Cílem ochrany ptačí oblasti je zachování a obnova ekosystémů významných pro druhy ptáků, pro které je oblast vyhlášena, v jejich přirozeném areálu rozšíření a zajištění podmínek pro zachování populací těchto druhů ve stavu příznivém z hlediska ochrany. Evropsky významná lokalita Třeboň - lokalita je významná z hlediska výskytu brouků tesaříka obrovského a páchníka hnědého vázaných na

staré dubové porosty. Tyto dubové porosty rostou na hrázi a po obvodu Opatovického rybníka a v parku v okolí Schwarzenberské hrobky. Pro ochranu těchto hodnot je vhodné nechávat v daných lokalitách i stabilizovaná mrtvá torza dubů.

Obec Domanín leží v oblasti krajinného rázu Třeboňsko (ObKR 16). Na území obce zasahuje tento charakteristický krajinný celek Třeboň (CHAKC 05) - Charakteristický krajinný celek 05 je jedním z ústředních prostorů CHKO Třeboňsko. Obsahuje totiž nejrozsáhlejší dílo rybníční soustavy – Rožmberk a největší a památkově nejceněnější sídlo – Třeboň. Rožmberk díky svým dimenzím a měřítku, historii i přírodním hodnotám (zaústění Lužnice s bohatou pobřežní vegetací, navazující rozsáhlé mokré louky, mohutná hráz s hrázovými porosty) by mohl tvořit svébytný krajinný celek. Jeho prostorová a vizuální vazba na historické jádro Třeboně a dále na rybníky Svět a Opatovický vytváří jedinečný krajinný a urbanistický komplex. Tento krajinný celek přiléhá k západní hranici CHKO a na východě hraničí s lesními celky Staré řeky a Zámeckého polesí. Vytváří se zde svébytný prostor Branských rybníků, volně rozložených v loukách a lesích nad Opatovickým rybníkem. Na území obce Domanín jsou vymezena dvě pásma ochrany krajinného rázu. Pásmo A - území přísné ochrany krajinného rázu - území, která jsou svým rázem ojedinělá nebo jsou reprezentativní pro jednotlivé charakteristické krajinné celky. V určitém smyslu mohou být reprezentativní i pro celou CHKO. V tomto pásmu nelze povolovat takové stavby a změny využití území, které negativně ovlivňují některé z hodnot krajinného rázu dotčeného prostoru. Velké plochy rybníků, oddělované velkými plochami polí v rovinatém terénu nebo jasně vymezené plochy polí s vesnicemi, ležící v lesních masivech bez možnosti vzdálenějších pohledových vazeb, dávají podmínky pro vznik vzájemně oddělených území pásma A. Pásmo B - území zpřísněné ochrany krajinného rázu - území se zřetelným krajinným rázem, který je reprezentativní pro území CHKO. Krajinný ráz území v tomto pásmu spoluvytváří ráz jednotlivých charakteristických krajinných celků. V tomto pásmu nelze povolovat takové stavby a změny využití území, které negativně ovlivňují některé z prioritních hodnot krajinného rázu dotčeného prostoru nebo svým důsledkem ovlivňují krajinný ráz území v pásmu A. Jedná se převážně o území lesních masivů a o maloplošné krajinné struktury navazující na pásmo A.

Při návrhu koncepce krajiny a urbanistické koncepce projektant vycházel ze všech skutečností, které jsou popsány výše, a které charakterizují tuto krajinu. Koncepce uspořádání krajiny je tedy orientována zejména na zachování vysoké krajinářské hodnoty a na ochranu všech přírodních, kulturních a historických hodnot. Územní plán chrání všechny významné krajinné prvky ze zákona (dle § 3, odst. (1) písm. b. zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), tj. lesy, vodní toky, rybníky. Dále vymezuje územní systém ekologické stability jako soubor všech přírodě blízkých ekosystémů podporujících přirozený genofond krajiny, ekologickou stabilitu krajiny a migraci živých složek v krajině. Podstatně přispívá k ochranně krajinného rázu, a to zejména vyhledáním, popsáním a vymezením všech hodnot v krajině (přírodních, kulturních i historických), jenž musí být respektovány při veškerých změnách v území. Koncepce uspořádání krajiny je prioritně orientována na zachování ekologicky stabilnějších částí kulturní zemědělsky využívané krajiny. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak,

aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží v krajině. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůně,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím a nevhodným umístěním liniových staveb, tvořící krajinné bariéry (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků, umístění nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umístit pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Obdobně je nepřipustné umístit stavby mobilních domů, chatek a podobných příbytků, které jsou v rozporu se základním posláním CHKOT a krajinným rázem území. Koncepce uspořádání krajiny zde vychází z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití graduji, a proto je nutné zdůraznit, že zastavování a zaplocování krajiny (byť skryté), je od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřipustné. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch. Vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám v území je zakázáno v nezastavěném území i umístit výroby elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele.

Na východě sídla Domanín se nachází semenný sad s produkcí geneticky čistého semenného materiálu, který je unikátní z lesnického hlediska zejména umístěním mimo dosah lesních porostů. Tento sad je v územním plánu zařazen do stabilizovaných zemědělských ploch, které umožňují tyto činnosti na zemědělském půdním fondu.

Projektant při stanovování koncepce uplatnil obecné požadavky na vymezení ploch dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto např. menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nemusí být v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní plocha“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

### **Plochy změn v krajině**

Plochy změn v krajině nejsou územním plánem navrhovány.

### **Územní systém ekologické stability**

Jednou z hlavních krajinných složek, tvořící kostru ekologické stability, je územní systém ekologické stability (ÚSES). Jedná se o vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu, jehož hlavním účelem je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je územní systém ekologické stability součástí obecné ochrany přírody. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006, v platném znění) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Prvky územního systému ekologické stability nemají samostatné podmínky využití území, jelikož prvek ÚSES je vymezen na ploše s rozdílným způsobem využití, jejíž podmínky využití území nejvíce vystihují charakter skutečného využívání krajiny. Na prvky ÚSES je tedy nahlíženo obdobně jako na hodnoty území nebo jakoukoli jinou limitující skutečnost (limit využití území). Prvky ÚSES jsou v územním plánu vymezeny v území, které mají vyšší ekologickou stabilitu (biodiverzitu) než okolní krajina a představují přírodě blízké ekosystémy, jejichž ochranu zajišťuje orgán ochrany přírody dle § 77 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vymezení ÚSES v ÚP Domanín bylo provedeno na základě následujících podkladů:

- 4. Úplná aktualizace ÚAP ORP Třeboň,
- platný ÚP Domanín (UA Projekce, 2006),
- Generel ÚSES Domanín (WV Projections Service, s.r.o., 1997),
- platné ÚPD sousedních obcí – ÚP Třeboň (Ivan Plicka Studio, 2012), ÚP Libín (UA Projekce, 2013), ÚP Jílovice (SP Studie, s.r.o., 2008).
- Plán péče CHKO Třeboňsko 2008 - 2017
- Metodické postupy projektování lokálního ÚSES (Maděra - Zímová, 2005),
- Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,
- Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Mapování přírodních biotopů (AOPK ČR),
- katastrální mapy (platné k 31.11.2015)
- aktuálního stavu v území

V řešeném území se nenacházejí skladebné části ÚSES nadregionální či regionální úrovně. Z tohoto důvodu není vymezení ÚSES nijak ovlivněno nadřazenou ÚPD, kterou jsou platné ZÚR Jihočeského kraje, ve znění všech jejich aktualizací.

Vymezený lokální ÚSES koncepčně vychází z platného ÚP Domanín (2006), do této ÚPD byl ÚSES implementován ze zpracovaného Generelu ÚSES Domanín (1997). Doposud platné (závazné) vymezení ÚSES je zároveň součástí 4. Úplné aktualizace ÚAP ORP Třeboň. Metodicky byl ÚSES prověřen dle současných principů vymezení (minimálních prostorových parametrů) a dále upraven dle aktuálního stavu v území. Lze však konstatovat, že koncepce ÚSES prezentovaná v generelu nadále odpovídá skutečnému stavu a její změna proto není nutná. Veškeré provedené úpravy lze z tohoto důvodu chápat jako zpřesnění stávajícího vymezení.

Veškerá biocentra a biokoridory jsou vymezeny jako existující a funkční. Všechna biocentra svým rozsahem překračují minimální prostorové parametry (3 ha pro společenstva lesní či kombinovaná a 1 ha pro biocentra mokřadní). Totéž platí pro šířky biokoridorů, což odkazuje na vyšší stupeň dochovanosti přírodních struktur (pro společenstva lesní max. 15 m, pro společenstva mokřadní popřípadě společenstva kombinovaná max. 50 m zastavěnou plochou, max. 80 m ornou půdou, max. 100 m ostatními kulturami). V řešeném území nebyly identifikovány skladebné části, kde by minimální prostorové parametry nezbytné pro funkčnost nebylo možné zajistit. Nicméně stanovení minimálních prostorových parametrů nelze chápat tak, že je možné biocentra a biokoridory na tyto hodnoty zmenšovat.

Řešené území sousedí celkem s třemi samosprávnými celky, kterými jsou město Třeboň (ORP Třeboň), obce Libín (ORP České Budějovice) a Jílovice (ORP Trhové Sviny). S těmito obcemi, resp. s jejich platnými ÚPD, bylo vymezení ÚSES dále koordinováno z důvodů zajištění vzájemné provázanosti.

Veškeré skladebné části byly dle možností a účelnosti zpřesněny dle stávající katastrální mapy. Na území katastru Domanín nebyly doposud provedeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). Právě jejich úkolem je (v řešeném obvodu KPÚ – tzn. převážně na zemědělské půdě) definitivní územní stabilizace ÚSES v podrobnosti jednotlivých pozemků. V tomto směru lze vymezení ÚSES na zemědělské půdě v měřítku ÚP považovat za orientační. Tzn. principiálně určující způsob propojení jednotlivých skladebných částí.

V řešeném území se týká především lokálního biokoridoru LBK 10. Zbývající skladebné části se nacházejí v lesních porostech či jsou vázány na třeboňskou rybníční soustavu. Lze tedy předpokládat, že nebudou součástí řešení KPÚ.

Zpravidla všechny biokoridory (s výjimkou LBK 10) a biocentra se nacházejí v okrajových částech správního obvodu Domanína, které lze z hlediska dochovanosti přírodních a krajinných struktur považovat za nejcennější.

Koncepčně je ÚSES dle charakteru společenstev vymezen ve dvou hlavních formačních typech. Tzv. vodní a mokřadní (hygrofilní) – vlhké prostředí. A lesní, popřípadě luční (mezofilní) - suché prostředí. Přičemž v rámci jednotlivých skladebných částí se mohou vyskytovat společenstva obou typů (zejména v místě křížení).

V převážně vlhkém prostředí jsou vymezena biocentra LBC 1, LBC 2, LBC 3 vložená do LBK 7, který je územně vázán na místní rybníční soustavu propojenou drobnými vodotečemi. Z hlediska biodiverzity jde o cenné území, a to jak pro faunu, tak i flóru. Toto území je součástí ptačí oblasti Třeboňsko, v souladu s Ramsarskou úmluvou jde zároveň o mokřad mezinárodního významu. Primárním účelem je ochrana zdejší avifauny. Nicméně slouží též pro migraci velkých savců, jde o migračně významné území (Evernia, 2010).

Převážně suchým lesním prostředím západně až jihozápadně od Domanína prochází biokoridory LBK 8 a LBK 9. Biocentra LBC 4 a LBC 5 vložená do LBK 8 se nacházejí na rozhraní vlhkého i suchého prostředí (též z důvodu křížení s mezofilními či hygrofilními biokoridory). Severní úsek LBK 8 je díky vazbě na vodoteč pramenící v Jalovcovém rybníku považován již za hygrofilní. V souběhu s touto vodotečí pokračuje do sousední obce Libín. Jižní úsek se pouze krátce přimyká k bezejmenné vodoteči, v širším kontextu ho však lze nadále považovat za mezofilní. Lesní celek je zároveň významným migračním územím velkých savců.

Systém propojení ÚSES je dotvořen biokoridory LBK 10 a LBK 11 (včetně vloženého LBC 6), které procházejí místy suchým i vlhkým prostředím (zejména v blízkosti vodních ploch). Tyto skladebné části funkčně propojují Opatovický rybník a rybník Svět.

#### Odůvodnění vymezení biocenter

- LBC 1, LBC 5, LBC 6 – formálně provedeno zpřesnění v měřítku katastrální mapy.
- LBC 2 – biocentrum bylo zpřesněno na celou rozlohu Malého Panenského rybníka a zvětšeno o navazující ekologicky stabilní prvek – lesní remíz. Remíz bezprostředně navazuje na doprovodnou vegetaci rybníka a tvoří s ní jeden celek.
- LBC 3 – biocentrum bylo zvětšeno o ekologicky stabilní prvek – lesní remíz, který bezprostředně navazuje na mokřady v blízkosti Prostředního a Zadního rybníka. Zvětšení dále provedeno z důvodu zajištění minimálních prostorových parametrů biokoridoru LBK 7 (úsek LBC 2 – LBC 3). Tzn. max. přípustné délky cca 2 km.
- LBC 4 – biocentrum bylo nově vymezeno v místě křížení hygrofilního biokoridoru LBK 7 a mezofilního biokoridoru LBK 8. Tzn. při jihozápadním břehu Zadního rybníka, na který bezprostředně navazuje souvislý lesní celek, jímž LBK 8 prochází. Doplnění biocentra je dále nezbytné z důvodu zajištění minimálních prostorových parametrů biokoridoru LBK 8, tzn. délky max. cca 2 km (v úseku LBC 4 – LBC 11215 na území obce Jílovice). LBK 8 mimo řešené území a obec Jílovice prochází souvislým lesním celkem skrze výběžek spadající do správního obvodu Třeboně.

Nevymezením LBC 4 by celková délka lesního biokoridoru významně převyšovala minimální prostorové parametry, neboť dalším biocentrem by bylo až LBC 5.

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 1	Opatovický rybník	Domanín	8,42	Existující/funkční	hygrofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (rybník)				
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To, 4Ro				
<b>Charakter</b>	Biocentrum se nachází v pobřežní části Opatovického rybníka. V břehových porostech výskyt biotopů vlhkých acidofilních doubrav, mokřadních vrbin a rákosin vstupujících do vodní plochy. Na území sousední obce je biocentrum dotvořeno lesním porostem (les zvláštního určení) s převažujícím zastoupením smrku.				
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám.				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 2	Malý Panenský rybník	Domanín	8,43	Existující/funkční	hygrofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, rybník)				
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To				
<b>Charakter</b>	Součástí biocentra je Malý Panenský rybník, jeho doprovodný břehový porost včetně navazujícího lesního porostu (les hospodářský). Výskyt biotopů vlhkých acidofilních doubrav, v menší míře mokřadních olšin a vrbin, malé vlhké bezkolencové louky a rákosin. Porostní skladba lesního remízu je zpravidla tvořena převažujícím dubem a borovicí (čistě porosty či ve vzájemné příměsí).				
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P a 4G). Na lučních porostech jednoroční kosení.				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 3	Račky	Domanín	8,26	Existující/funkční	hygrofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, rybník, vodní tok)				
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To				
<b>Charakter</b>	Biocentrum se nachází v místě mokřadu mezi Zadním a Prostředním rybníkem. Součástí je dále pobřežní část Prostředního rybníka se zátokami a navazující lesní remíz (les hospodářský). V místě remízu výskyt biotopu vlhkých acidofilních doubrav (druhové zastoupení borovice bez příměsí). Ve zbývajících částech biocentra výskyt mokřadních vrbin, vlhkých bezkolencových luk, vegetace vysokých ostřic a rákosin.				
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P a 4G). Na lučních porostech jednoroční kosení.				



Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 4	Zadní rybník	Domanín	5,14	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les)				
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To				
<b>Charakter</b>	Biocentrum leží při jižním břehu Zadního rybníka na území borového lesa (les hospodářský). V lesním porostu výskyt biotopů rašelinných brusnicových borů, v břehových partiích přechodových rašelinišť s vegetací vysokých ostřic. Lesní porost je z hlediska druhové skladby tvořen čistou borovicí bez příměsí.				
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P a 4G). Na lučních porostech odstraňování náletů a kosení jednou za 2-3 roky.				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 5	Jalovcový rybník	Domanín	4,67	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	VKP (les, rybník)				
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4Ro				
<b>Charakter</b>	Biocentrum se nachází v místě borového lesa (les hospodářský), jeho součástí je Jalovcový rybník. Druhá skladba je zpravidla tvořena čistou borovicí bez příměsí.				
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P, 4Q a 4G).				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 6	Obecní velký rybník	Domanín	8,12	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. zóna CHKO Třeboňsko, VKP (les, rybník)				
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To, 4Ro				
<b>Charakter</b>	Biocentrum se nachází v místě Obecního velkého rybníka, součástí je též jeho doprovodná vegetace. V místě vodní plochy výskyt biotopů letněných rybníků, v západní pobřežní části vegetace vysokých ostřic. V navazujícím lesním porostu (les hospodářský) dominuje zastoupení borovice.				
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4Q a 4G). Na lučních porostech odstraňování náletů a kosení jednou za 2-3 roky.				

#### Odůvodnění vymezení biokoridorů

- LBC 7 – biokoridor byl formálně zpřesněn dle skutečného rozsahu doprovodné břehové vegetace včetně litorálního pásma Opatovického rybníka, rybníka Hůrka a Prostředního a Zadního rybníka. Došlo k vymezení nového úseku mezi LBC 1 a správním obvodem Třeboně z důvodu zajištění vzájemné provázanosti ÚSES.

- LBK 8 – vymezení biokoridoru bylo zpřesněno podél hranice lesního okraje. Lesní okraje se zpravidla vyznačují výskytem ekotonových společenstev. Tzn. druhově bohatší druhovou skladbou, neboť dochází k prolnutí společenstev dvou různých forem. V tomto případě lesní a zemědělské krajiny.
- LBK 9 – biokoridor byl nově vymezen z důvodu zajištění vzájemné provazby s ÚSES na území obce Jílovice.
- LBK 10 – biokoridor byl zpřesněn zejména ve své severní části. Jeho součástí jsou oba Cíglerovské rybníky včetně doprovodné vegetace. K zpřesnění dále došlo v místě napojení na LBC 2. Celý biokoridor je považován za funkční (existující), byť se kulturní louky mohou vyznačovat nižší biodiverzitou.
- LBK 11 – biokoridor nebyl věcně nijak upravován.

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 7	Domanín	5,40	Existující/funkční	hygrofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, rybník, vodní tok, údolní niva)			
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To, 4Ro			
<b>Charakter</b>	Mokřadní biokoridor je veden zpravidla podél břehových partií Opatovického rybníka, rybníka Hůrky, Prostředního a Zadního rybníka. Využívá mělkého litorálního pásma s prorůstajícími rákosinami a další doprovodné břehové vegetace tvořené mj. biotopy mokřadních vrbin a olšin, vlhkých acidofilních doubrav, místy s výskytem vlhkých luk či menších lesních remízů. Mezi jednotlivými rybníky sleduje linie menších vodních toků. Na území obce Domanín je tvořen celkem čtyřmi úseky propojující biocentra LBC 1 - LBC 4. Do řešeného území vstupuje ze správního obvodu města Třeboně.			
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P a 4G). Kosení lučních porostů. Podél vodních toků doplnit vegetační doprovod se zastoupením vrbin a olšin.			

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 8	Domanín	2,30	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, vodní tok)			
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To, 4Ro, 4RU			
<b>Charakter</b>	Biokoridor je veden souvislým lesním celkem jihozápadně až západně od Domanína (les hospodářský). Využívá prosvětleného lesního okraje. Z hlediska druhové skladby je dominantní zastoupení borovice. Na území Domanína je tvořen celkem třemi úseky, které propojují biocentra LBC 4 a LBC 5. Oba krajní úseky se přibližují k drobným vodním tokům (jižní úsek pouze na krátkou vzdálenost). Dále pokračuje do sousední obce Libín a Třeboně.			
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese nejčastěji dle souboru lesních typů 4P, 4Q a 4G).			

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 9	Domanín	0,70	Existující/funkční	mezofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	VKP (les)			
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4Ro			

<b>Charakter</b>	Biokoridor je veden souvislým lesním celkem (les hospodářský). Z hlediska druhové skladby je dominantní zastoupení borovice. Na území Domanína jde pouze o krátký úsek, biokoridor lesním celkem dále pokračuje do sousední obce Jílovice.
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese nejčastěji dle souboru lesních typů 4P, 4Q a 4G).

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 10	Domanín	1,50	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, VKP (les, rybník, vodní tok)			
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To, 4Ro			
<b>Charakter</b>	Biokoridor prochází převážně po kulturních lučních porostech severovýchodně od Domanína. Následně severně vstupuje do prostoru Velkého a Horního Cíglerského rybníka. Součástí biokoridoru je též doprovodná vegetace obou vodních ploch včetně břehové vegetace Církvického rybníka. Mezi rybníky využívá linie drobného vodního toku. V blízkosti rybníků výskyt biotopů vlhkých i suchých acidofilních doubrav či vlhkých bezkolencových luk. Na území Domanína propojuje biocentra LBC 2 a LBC 6.			
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám. V úseku monokulturních luk podporovat přívěsem biodiverzitu.			

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 11	Domanín	0,50	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
<b>Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění</b>	II. zóna CHKO Třeboňsko, VKP (les, rybník)			
<b>Biogeografie (bioregion/biochora)</b>	1.31/4To			
<b>Charakter</b>	Biokoridor je převážně veden lesním porostem (les hospodářský) při severním okraji řešeného území. V druhové skladbě je dominantní borovice. Na krátkém úseku využívá břehové partie Církvického rybníka. Propojuje biocentrum LBC 6 s ÚSES na území správního obvodu města Třeboň.			
<b>Doporučený management</b>	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese nejčastěji dle souboru lesních typů 4Q a 4G).			

## Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumeních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše.

## **Protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

Z hlediska větrné a půdní eroze není, dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP), správní území obce Domanín erozí výrazně ohroženo.

Po západní a severní hraně sídla je vybudována protierozní strouha, k ochraně intravilánu před splachem zemědělské půdy v západní části správního území obce, které je zaústěna do melioračního drénu v půdním bloku severně od Domanína.

V katastrálním území Domanín u Třeboně není evidováno žádné záplavové území. Povodňovou hrozbu může pro urbanizované území obce Domanín představovat pouze protřzení nebo přelití hrází rybníků. Z hlediska ochrany před povodněmi nepřistoupil projektant k návrhu monofunkčních ploch a koridorů pro stavby a opatření zmírňující ohrožení povodněmi. Přírozená povodeň, která je způsobena přírodními jevy jako déletrvající srážkové deště, tání sněhu a ledu, kdy průtoky ve vodním toku mají stoupající tendenci a dosáhnou směrodatného limitu vyjádřeného aktivní zónou záplavového území (AZZÚ) není v území evidována.

Problémy s odtokovými poměry jsou evidovány v severní části katastrálního území Domanín u Třeboně, v oblasti břehu rybníka Svět. Po vydatnějších srážkách dochází k podmáčení pole a následně i zamokření frekventované turistické stezky. Při zvýšení hladiny rybníka Svět pak dochází k zatopení pozemků u přístaviště Ostende. Na těchto pozemcích jsou budovy postaveny na pilířích, aby byly minimalizovány škody. Nevhodným managementem obhospodařování pozemků v blízkosti rybníka Svět je intenzivní zemědělství s hlubokou orbou. Projektant navrhuje zatravnit břehové partie rybníka Svět v šířce alespoň 100 m od břehové hrany rybníka, aby byl snížen negativní důsledek vyběžování vody při vydatnějších srážkových úhrnech.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti projektant doporučuje upravit způsob hospodaření na zorných pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přírozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůňe,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

## **Rekreace**

Obec Domanín má velký rekreační potenciál, avšak stejně jako celé Třeboňsko pouze sezónního charakteru. Domanín těží z blízkosti Třeboně, proto se zde prudce rozvinulo ubytování v soukromí. Samotná obec není pro turisty příliš zajímavá s výjimkou Jihočeské hospůdky, která je tradiční osvěžovnou cykloturistů v letních měsících. Část Vrchy je naopak z hlediska rekreace mnohem významnější. Nachází se zde Schwarzenberská hrobka, kterou je možné navštívit při prohlídce s průvodcem či při hudebních vystoupení. Dále je zde přístaviště a koupaliště Ostende, antukové kurty, jachtařský klub a nouzová přistávací plocha pro ultraligthy. U východní strany parku je pak kemp Třeboňský ráj, ve kterém je i pláž s přístupem k Opatovickému rybníku, který je taktéž využíván pro vodní sporty – např. závody dračích lodí, byť v menším rozsahu než rybník Svět.

V letních měsících je území hojně využíváno cyklisty. Územím prochází několik cyklotras:

- Greenway Rožmberské dědictví, která odbočuje z páteřní Greenway Praha - Vídeň;
- cyklotrasa č. 1034: Veselí nad Lužnicí – Nakolice;
- cyklotrasa č. 1097: Domanín – Borovany;
- cyklotrasa č. 1096: Domanín – České Budějovice;
- okrajově i cyklotrasa č. 122: České Budějovice – Chlum u Třeboně;
- cykloturistická naučná stezka Okolo Třeboně.

Dále územím prochází tři turistické trasy – zelená a modrá turistická značka prochází územím jen okrajově:

- červená: Třeboň – Borovany;
- modrá: Jemčina – Nové Hrady;
- zelená: Borek – Dlouhý most;
- naučná stezka Cesta kolem Světa.

K vodním sportům jsou využívány především rybníky Svět, Opatovický a Nový. Nový rybník je lokální koupaliště na jih od obce, které je strategicky propojeno s obcí novou cyklostezkou.

Rybník Svět zasahuje do domanínského katastru pouze okrajově, ale na území obce Domanín je koupaliště Ostende a základna windsurfařů. Na březích Opatovického rybníka jsou dvě pláže v rámci autokempů Doubí a Třeboňský ráj, které jsou využívány pro rekreaci, v jiných částech rybníka není přístup. Ostatní rybníky nejsou k rekreaci využívány. Vodácky využívané vodní toky se v katastru Domanín u Třeboně nenachází.

U silnice II/155 proti bývalému dvoru Vrchy je zahrádkářská kolonie. Tato kolonie sousedí s nouzovou přistávací plochou pro ultraligthy ULSVET s travním povrchem. Směr vzletu i přistání je jednosměrný, přes rybník Svět. Tato přistávací plocha je oblíbená a v sezoně se zde může setkat i více letadel.

Vybudování lázeňského komplexu na plochém hřbetu mezi hladinami rybníka Svět a Opatovický s sebou přinese také rozvoj rekreace zdejší krajiny (vycházky) a cestovního ruchu (lázeňství). V severní části správního území tak lze předpokládat zvýšený pohyb osob v docházkové vzdálenosti (cca 30 min) od lázeňského centra. V území by mělo být dbáno na dobré komunikační propojení pro pěší a cyklisty a okolní prostředí musí být přizpůsobeno veřejnému životu s dostatek veřejných ploch (zejména veřejné zeleně), které budou odpovídat úrovni a významu lázeňství v charakteristické rybníční krajině Třeboňska.

Rozvoj chatové osady a zahrádkářské kolonie na Vrších není projektantem podporován, z důvodu rozvojových tendencí území pro lázeňství a cestovní ruch. V krajině jsou stabilizovány stávající zahrady, které jsou takto zapsány v katastru nemovitostí a které jsou oploceny. Všechny ostatní oplocené pozemky a neevidované stavby, které nejsou vedeny v katastru nemovitostí, nejsou územním plánem určeny pro urbanizaci.

### **Dobývání ložisek nerostných surovin**

Ve správním území obce Domanín nejsou evidována žádná ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory, poddolovaná území ani prognózní zdroje.

Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby.

## **j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

V úvodu této kapitoly je odkázáno na obecné požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území." Tuto problematiku, zejména zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu, jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či v rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezení a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>.“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“ S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním

výkrese nazvány „vodní plocha – informativní jev“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území

Dalším příkladem je problematika jednotlivě stojících staveb pro rodinnou rekreaci, které nemusí být vymezeny jako plochy rekreace, ale mohou být součástí jiných ploch například ploch lesních. Typickým příkladem je jediná stavba pro rodinnou rekreaci v celém správním území obce. Pak je tato stavba součástí ploch lesních a současně v podmínkách využití ploch lesních je tato problematika ošetřena. Zobrazování takto podrobných jevů v měřítku 1 : 5 000 je nežádoucí a ve své podstatě jde proti smyslu územního plánu jako koncepčního dokumentu.

### **Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.**

Jde o to, aby **maximální hranice negativních vlivů**, které se týkají zejména ploch výroby a skladování, ploch technické infrastruktury a ostatních ploch, ve kterých jsou umožněny stavby a zařízení související s výrobou a skladováním, zemědělskou výrobou, technickou infrastrukturou, atp. nepřekračovala hranici vymezené plochy. Stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované pásmo týkající se negativních vlivů na okolí nesmí hranici vymezené plochy překročit.

Dále umístování staveb a zařízení, které mají **charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb** - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu, neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

**Negativním vlivům z dopravy** bude předcházeno tak, že stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic - mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Umístování nových silnic v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), je možné až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

## **PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ – Bv**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

### **Přípustné využití:**

**bydlení – zejména formou rodinných domů** (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) **a zemědělských usedlostí** (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2) **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což mohou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.] **a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství** (chov domácích zvířat, který primárně vede k zajištění surovin pro svou vlastní spotřebu, resp. spotřebu vlastní rodiny)

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšímu poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují počty hospodářských zvířat v několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

**občanské vybavení slučitelné s bydlením - patřící do veřejné infrastruktury** – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

**občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost** – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m<sup>2</sup> celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m<sup>2</sup> je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

**občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí** – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny [(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]



### **veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)**

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlčení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

### **zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedoceněné je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

### **vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských**

### **dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

### **Podmíněně přípustné využití:**

**nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.)** např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravy, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavec.

### **zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení**

Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách bydlení venkovské je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí,

jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

### **Nepřípustné využití:**

#### **rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Tyto stavby jsou v historických souvislostech vytlačovány převážně do periferních oblastí sídla, což není z udržitelného hlediska žádoucí.

#### **obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné**

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m<sup>2</sup>, neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoobchodní prodej zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

#### **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)**

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

#### **stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví**

Územní plán stanovuje podrobnější regulaci pro výstavbu z důvodu nejednotných podmínek v území. Velká část správního území obce Domanín se nachází na území chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, kde jsou podrobnější podmínky výstavby stanoveny závazným stanoviskem správy CHKO Třeboňsko. Jižní část sídla Domanín však v CHKOT neleží a proto zde nejsou podrobnější požadavky na výstavbu vyžadovány. Cílem stanovených podmínek prostorového uspořádání je sjednotit (alespoň v základních

intencích územního plánu) podmínky pro výstavbu v celém správním území obce. Je stanoven výškový regulativ, že stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží nebo popřípadě využitelné podkroví (obytné podkroví). Zejména novostavby na okrajích sídla není vhodné vytahovat nad úroveň stávající zástavby, neboť by tvořily novou dominantu krajiny, jež není pro tento typ sídelní struktury a rovinného georeliéfu žádoucí.

### **ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily**

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikaly problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

## **PLOCHY BYDLENÍ – RESIDENČNÍ – Br**

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Plochy bydlení – residenční byly vymezeny kvůli potřebě oddělit funkci čistého bydlení a činností, které běžně doprovázejí bydlení na venkově, jako je výroba či zemědělství, jež mnohdy mohou vytvářet negativní vlivy ovlivňující širší okolí. Podmínky využití území těchto ploch vycházejí z ploch bydlení – venkovských, avšak nepřipustné jsou některé činnosti, které se neslučují s požadavky na klidné nerušené bydlení s vyšším životním standardem a životní úrovní. Jedná se o vyloučení zemědělství, jako je chov hospodářských zvířat a s tím spojené stavby pro zemědělství dle § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., stavby pro výrobu a skladování a stavby pro obchod typu truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, autobazary atd. Dále jsou nepřipustné stavby občanského vybavení patřící do veřejné infrastruktury a stavby se shromažďovacím prostorem, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, atd.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení sport, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení.**

## **PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY – Bb**

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Jedná se o plochy zahrnující stávající zástavbu bytových domů, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Základní podmínky využití ploch bydlení – bytové domy vycházejí z ploch bydlení – venkovské, s tím rozdílem, že jsou modifikovány na funkci bydlení v bytových domech. Snahou je umožnit klidné bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu a bez rušících funkcí, které by zatěžovaly své okolí a negativně ovlivňovaly hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jak naznačuje charakteristika ploch a jejich hlavní využití, kterým je bydlení, umožňují plochy nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, orientující se na tzv. čisté bydlení městského charakteru, které se zcela odklání od chovu zvířat a podobných činností. V plochách je umožněno využití pro podnikatelskou činnost

charakteru nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která může doplnit hlavní funkci bydlení, zejm. v parteru staveb. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Nepřípustné jsou mimo jiných také nové stavby pro bydlení, garáže. Naproti tomu je umožněno budovat odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení sport, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení.**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.“ Jelikož jsou tyto plochy definovány jako plochy smíšené, nelze u nich stanovit převažující (hlavní) způsob využití.

#### **Přípustné využití:**

**bydlení** – formou staveb pro bydlení (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**občanské vybavení** – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

**veřejná prostranství** - (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

**zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady - viz přípustné využití ploch bydlení venkovské  
**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

#### **Podmíněně přípustné využití:**

**nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení**-(§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) viz podmíněně přípustné využití ploch bydlení venkovské

#### **Nepřípustné využití:**

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** - (§2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)  
viz nepřípustné využití ploch bydlení venkovské

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Plochy smíšené obytné snoubí funkce bydlení s občanským vybavením a nerušící výrobou, kdy vedle bydlení hraje hlavní roli také podnikání (řemesla, obchod, administrativa, služby, atp.) Zemědělské provozy a činnosti spojené se zemědělstvím mohou negativně ovlivňovat tyto smíšené zóny. Samozásobitelství, které obvykle doprovází funkce bydlení, není tímto využitím rozporováno.

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako podmíněně přípustné** (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V těchto plochách jsou nepřipustné všechny výrobní funkce typu hutnictví, těžba, těžké strojírenství, chemický průmysl, atp., jelikož jejich provozováním vnikají negativní vlivy neslučitelné s bydlením a občanským vybavením. Nepřipustnou výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických či vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

**využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

viz plochy bydlení venkovské

#### **PLOCHY REKREACE – HROMADNÁ – REH**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace**. Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozčlenil plochy rekreace s ohledem na specifické podmínky v území na plochy rekreace – hromadná.

#### **Přípustné využití:**

**rekreace – včetně staveb a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí** – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)

V těchto plochách je možné provozovat veškeré činnosti spojené s hromadným typem rekreace, jako stavby ubytovacího zařízení v § 2 písm. c bodu 4. vyhlášky 501, kde je poukázáno na užší skupinu ostatních ubytovacích zařízení, do kterých jsou zahrnuty kempy a skupiny chat, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

**občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)**

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou hromadné rekreace, sloužící jako zázemí pro poskytování přechodného ubytování.

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady** – viz přípustné využití ploch bydlení

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

#### **Nepřípustné využití**

**bydlení včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

**občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné** – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

**stavby ubytovacích zařízení mimo uvedených jako přípustné** – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)

Vzhledem k charakteru území a četným kulturním, historickým a přírodním hodnotám území, není žádoucí umísťovat v této ploše hotely, motely, penziony, ubytovny, koleje, svobodárny či internáty.

**stavby pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Charakter využití hromadné rekreace nesměřuje k individuálním stavbám pro rodinnou rekreaci, ale naopak připouští kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování hromadného typu.

**zemědělství – včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Území orientované na sezónní hromadnou rekreaci, není vhodné využívat zemědělským nebo výrobním způsobem. Rekreční zóna má sloužit ke klidnému a nerušenému pobytu v krajině, bez rušivých zemědělských a výrobních aktivit. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

**využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami**

– (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřipustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) obdobně jako zemědělství a výroba a skladování. Jedná se o nákladní dopravu v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, atd.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení**.

### **Přípustné využití:**

**občanské vybavení** – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytování, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

**zeleň** – např. **veřejná, izolační, zahrady, sady** – viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

#### **Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

#### **Nepřípustné využití:**

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz nepřípustné využití ploch bydlení venkovské

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT – OV<sub>s</sub>**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy občanského vybavení s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy občanského vybavení sport byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umíst'ování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sportovní využití a s ním spojené zázemí. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití: sport** (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.).

#### **Přípustné využití:**

**sportovní zařízení** – (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

**občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)**

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou sportu, sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a rozvíjející sportovní zařízení.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – sport, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení.**

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OV<sub>h</sub>**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy občanského vybavení s ohledem na specifické podmínky v území.

**Plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umíst'ování stavebních**

**záměrů občanského vybavení omezeno** pouze na **sakrální a pietní využití** pozemků. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití**.

#### **Přípustné využití:**

##### **sakrální stavby**

Přípustná jsou všechna logická využití související se stávajícím pietním, sakrálním a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova a kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a provozování kostela, včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

##### **hřbitov**

viz předchozí odstavec

##### **veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)**

Součástí těchto ploch jsou bezesporu veřejná prostranství ve smyslu (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) s důrazem na zachování piety a klidného prostředí v blízkosti stavby sakrálního významu. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.)

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení.**

#### **PLOCHY LÁZEŇSKÉHO KOMPLEXU – LK**

Projektant, s ohledem na specifické podmínky v území, využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy lázeňského komplexu reagují na dlouhodobý záměr vybudování přírodních léčivých lázní v severní části správního území obce Domanín. Odtud je odvozen **hlavní (převažující) způsob využití: lázeňská léčebně rehabilitační péče** (§ 5 odst. 2 písm. f) zákona č. 372/2011 Sb., Zákon o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách)). Lázeňská léčebně rehabilitační péče je dle zákona o zdravotních službách jedním z druhů léčebně rehabilitační péče v případě, že jsou při jejím poskytování využívány přírodní léčivé zdroje nebo klimatické podmínky příznivé k léčení podle lázeňského zákona. Účelem léčebně rehabilitační péče je maximální možné obnovení fyzických, poznávacích, řečových, smyslových a psychických funkcí pacienta cestou odstranění vzniklých funkčních poruch nebo náhradou některé funkce jeho organismu, popřípadě zpomalení nebo zastavení nemoci a stabilizace jeho zdravotního stavu.

#### **Přípustné využití:**

**přírodní léčebné lázně** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 164/2001 Sb., Zákon o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)).

Dle lázeňského zákona se přírodními léčebnými lázněmi rozumí soubor zdravotnických a jiných souvisejících zařízení sloužících k poskytování lázeňské léčebně rehabilitační péče, (dále jen „lázeňská péče“) stanovený za přírodní léčebné lázně.



Dle vyhlášky č. 423/2001 Sb., o zdrojích a lázních jsou součástí přírodních léčebných lázní s ohledem na jejich charakter vedle zdravotnických zařízení poskytujících lázeňskou péči zejména:

- zařízení sloužící k léčebnému využití přírodních léčivých zdrojů nezačleněná do zdravotnického zařízení lázeňské péče (pitné pavilony, kolonády),
- zařízení umožňující využití lázeňského prostředí a okolní krajiny pro terénní a klimatickou léčbu (parky a lesoparky se značenými cestami pro terénní kúry, venkovní lehárny s polohami na slunci a ve stínu),
- zařízení sloužící ubytování a stravování (včetně dietního) osob využívajících lázeňskou péči a dalších návštěvníků přírodních léčebných lázní, která nejsou zdravotnickými zařízeními nebo jejich součástí (například lázeňské hotely a penzióny),
- zařízení pro využívání volného času (například klubovny, čítárny, společenské sály, sportoviště),
- zařízení veřejné dopravy bez negativního vlivu na životní prostředí (například trolejbusy, elektromobily),
- parkovací domy a záchytná parkoviště navazující na stanice veřejné hromadné dopravy na okraji vnitřního území lázeňského místa,
- zařízení sloužící k sledování klimatických podmínek ve vnitřním území lázeňského místa.

#### **veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

#### **zeleně**

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleně a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Propojení zástavby se zelení je zárukou pozitivního přijetí nově urbanizovaného prostoru veřejností. Zeleně by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

#### **vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

#### **Nepřípustné využití:**

**bydlení – včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Čisté bydlení či stavby pro rodinnou rekreaci formou rodinných domů, bytových domů či chat nejsou v této ploše přípustné z důvodu neslučitelnosti s hlavním využitím.

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

**občanské vybavení mimo uvedené jako přípustné**

V rámci definic uvedených v právních předpisech (viz přípustné využití výše) jsou vymezeny možnosti přípustného občanského vybavení. Ostatní občanské vybavení je v této ploše nepřípustné z důvodu neslučitelnosti s hlavním využitím.

**zemědělství - včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro lázeňské využití (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním).

**výroba a skladování - včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz odstavec výše

#### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).

#### **Přípustné využití:**

**veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura**

Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský

mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

#### **stávající předzahrádky**

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného – pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

**zastávky a čekárny** – pro veřejnou hromadnou dopravu

**zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky** – viz přípustné využití ploch bydlení

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

#### **veřejně přístupná hřiště**

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jenž nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

#### **Nepřípustné využití:**

**bydlení včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)  
viz předchozí odstavec

**občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení** – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)  
viz předchozí odstavec

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

#### **zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování**

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umístit oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je

možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VZ**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501 z důvodu specifických podmínek v území.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) způsob využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou náves s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň zásadním způsobem převládá zeleň (např. park). Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy. Stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství mohou být v těchto plochách umístovány jako doplňkové stavby dotvářející urbanistickou formu sídla. Jedná se o drobné kulturní a sakrální stavby typu kaplí, kostelů, křížků, altánů, pergol, sochařských děl, plastik, uměleckých děl, atp. A dále městského mobiliáře, jako lavičky, odpadkové koše, informační tabule a veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí. V těchto plochách lze umísťovat také technickou infrastrukturu obecního významu, zejm. vedení liniových staveb. Z dopravní infrastruktury je umožněno budování pouze komunikací pro pěší a cyklisty, neboť je prioritou v příslušných plochách zajistit dostatečnou výměru ploch schopných zasakovat srážkové vody a eliminovat automobilovou dopravu z klidného místa určeného pro rekreaci a relaxaci obyvatel.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství.**

### **PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501, z důvodu specifických podmínek využití.

**Hlavní využití plochy (převažující účel využití)** je zahrada, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

#### **Přípustné využití:**

##### **zeleň – zejm. zahrady a sady**

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

**doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleníky, seník)**

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

### **oplocení**

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

### **Nepřípustné využití:**

**stavby pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení** – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

**využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura** – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

### **Přípustné využití:**

**pozemní komunikace** – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.

**zastávky a čekárny** – pro veřejnou hromadnou dopravu

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

**zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná**

Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

**územní systém ekologické stability** – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

**Podmíněně přípustné využití**

**technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití** – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

**doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití** – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

**Nepřípustné využití:**

**bydlení včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

**občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení** – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

**Podmínky prostorového uspořádání:**

**stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru**

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově

uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřijatelné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura** – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

### **Přípustné využití:**

**technická infrastruktura** (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

**dopravní infrastruktura** obecního významu – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. viz přípustné využití ploch bydlení venkovské)

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

**zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná** – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

**územní systém ekologické stability** – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

### **Nepřípustné využití:**

**využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena bydlení včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

**občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení** – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

**stavební záměry nemohou překročit stávající výškovou hladinu zástavby a nemohou se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru**

Ze stanoviska správy CHKO Blanský les vyplynula potřeba stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb. Projektant nadefinoval prostorové uspořádání staveb tak, že stavby nesmějí překročit stávající hladinu zástavby a nesmějí se negativně hmotově uplatňovat vůči veřejnému prostoru. Principiálně je nepřipustné, aby nové stavební záměry vytvořili nové dominanty v sídle, které by měnili ráz stávající urbanistické struktury a krajinná ráz chráněné krajinné oblasti Blanský les.

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): výroba a skladování.**

#### **Přípustné využití:**

**průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)**

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravny, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

**zemědělská výroba včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)**

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

**občanské vybavení včetně staveb pro obchod – (§3 odst. zejména komerčního charakteru, např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, stavby a zařízení pro související administrativu a služby. Zařadit do této kategorie je možné kanceláře, nákupní centra, supermarkety, stavebniny, autobazary, atp.**

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské**

**veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské**

**zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury**

**vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské**

**územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)**



### **Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

### **Nepřípustné využití:**

**bydlení včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)  
viz předchozí odstavec

**ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení** – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)  
viz předchozí odstavec

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

### **Přípustné využití:**

#### **zemědělské obhospodařování pozemků**

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízeními důležitými pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamena to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že

v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

#### **změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu**

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplocit a následně umístovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

#### **vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)**

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

#### **stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)**

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržování nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

#### **stavební záměry proti vodní a větrné erozi**

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

#### **územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)**

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

#### **zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační**

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň.

#### **drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)**

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřipustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřipustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

#### **včelnice a včelíny bez pobytových místností**

Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

#### **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

#### **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Zálležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZUR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu

místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

### **Podmíněně přípustné využití**

**změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorsí a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)**

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

**změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí**

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

**za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby**

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena na základě krajinného rázu s ohledem na stavební zvyklosti dané oblasti. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

### **Nepřípustné využití**

**změna druhu pozemku na zahrada**

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

**bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

**rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

**občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

**výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)**

Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

**doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

**stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)**

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťována ve veřejném zájmu.

**ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnnutnější případy.

**odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které

je možno postihnout v nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

### **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřipustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

#### **Přípustné využití:**

##### **vodohospodářské využití**

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských.**

### **PLOCHY LESNÍ – LE**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les.

#### **Přípustné využití:**

**hospodaření v lese** – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

**stavby pro plnění funkcí lesa** – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.)

**Podmíněně přípustné využití**

**změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou,** že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

**změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m<sup>2</sup>**

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m<sup>2</sup>. Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy pozemku, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m<sup>2</sup> bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.**

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny.**

#### **Přípustné využití:**

##### **opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny**

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.**

#### **PLOCHY ROZHLEDNY – RO**

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501 z důvodu specifických podmínek v území.

Plochy rozhledny byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství, umožňuje tato plocha vybudování rozhledny. Proto je také hlavní (převažující) způsob využití stavba rozhledny. Jelikož podmínky využití mají sloužit pouze pro umístění rozhledny (bez obytných a pobytových místností) a popř. staveb a zařízení, které bezprostředně s provozem souvisí, jako např. lavičky, odpadkové koše, komunikace, umělecká díla, informační tabule, atp., je přípustné využití omezeno. Do ploch rozhledny je možné umisťovat další dopravní a technickou infrastrukturu místního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití plochy. Nepřípustné je do těchto ploch umisťovat stavby a zařízení pro bydlení, rekreaci (mimo přípustných), občanské vybavení, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, atp., jelikož je tato plocha situována do volné krajiny, kde je další urbanizace nežádoucí.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy rozhledny, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství či v plochách zemědělských.**

## **j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu**

### Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

### Ovlivnění hodnot – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

### Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinnotvorná, protierozní,...). Charakteristické znaky jednotlivých hodnot jsou rozebrány v kapitole j) 3 a j) 4 tohoto odůvodnění.

### Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

### Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

### Obecní význam – „obecního významu“



Obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

#### Včelín bez pobytoových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Výměra 150 m<sup>2</sup> byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a jednotlivých krajinných enkláv, v souladu se stavebními zvyklostmi území.

#### Minimální podíl zeleně

Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena ke stavebnímu pozemku), která musí být schopna zasakovat srážkové vody do půdního horizontu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

#### **j) 9. odůvodnění 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**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly v územním plánu vymezeny.

#### **j) 10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v územním plánu vymezeny, jelikož to není nezbytně nutné.

**j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“ V rámci procesu pořízení územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není nutné stanovovat kompenzační opatření.

**j) 12. odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územní plán vymezuje také jednu rozvojovou plochu, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zajištěním dohody o parcelaci. Tento nástroj byl stanoven pro zastavitelnou plochu Z1 v severní části správního území obce Domanín – na Vrších. Lokalita navazuje na specifické území v blízkosti národní kulturní památky Schwarzenberská hrobka s parkem a stávající výstavbu residenčního typu. Pro tuto plochu je třeba zajistit vhodnou velikost stavebních pozemků a dostatečné veřejné prostranství v návaznosti na uvažovaný rozvoj celé lokality i s ohledem na využití území pro lázeňství. Dohoda o parcelaci je stanovena ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona pro zajištění dohody mezi vlastníky pozemků pro rozdělení nákladů a prospěchů spojených s realizací budoucího stavebního záměru. Rozsah ploch podmíněných dohodou o parcelaci je zobrazen ve výkresu základního členění území.

**j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Ve správním území obce Domanín byly vymezeny 3 zastavitelné plochy a jedna plocha přestavby, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v ploše Z4, Z5, Z8 a P1, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona a ve výrokové části územního plánu Domanín jsou stanoveny podmínky pro pořízení jednotlivých studií, které musí být při zpracování územní studie dodrženy.

Podmínky pro pořízení územní studie jsou vztaženy zejména k řešení dopravní a technické infrastruktury a racionálnímu rozvržení stavebních pozemků a veřejného prostranství s důrazem na vytvoření kvalitní urbánní struktury. Všechny plochy podmíněné zpracováním územní studie se nacházejí v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a je důvodné předpokládat zvýšené požadavky na regulaci jednotlivých staveb ze strany správy CHKO. Pořízené územní studie budou sloužit jako podklad při rozhodování v území a zajistí

Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do pěti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

**j) 14. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Specifické rozvojové podmínky v lokalitě Vrchy, které jsou dlouhodobě předurčeny pro vznik přidružených činností spjatých s lázeňstvím (jako je bydlení, podnikatelské činnosti, cestovní ruch, atp.), vyžadují komplexní prověření rozvojového území v podrobnějším měřítku, než je vydaný územní plán. Odpovídajícím nástrojem pro zajištění kvalitního prostředí, pro ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí, je regulační plán. Pro zastavitelné plochy Z2 a Z3 byla ve výrokové části územního plánu stanovena podmínka vydání regulačního plánu pořizovaného dle § 61 až § 69 stavebního zákona. Regulační plán v těchto zastavitelných plochách stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Rozsah ploch podmíněných vydáním regulačního plánu je zobrazen ve výkrese základního členění území.

Z důvodu předpokládané dlouhodobé soukromé investice do lázeňského komplexu v lokalitě na Vrších, a následné výstavby kolonády a dalších doprovodných aktivit doprovázející lázeňství na březích rybníka Svět, se bude jednat o regulační plán na žádost, pořizovaný dle § 66 až § 69 stavebního zákona. Zadání regulačního plánu, které je součástí výrokové části územního plánu, je podkladem pro zpracování požadovaného regulačního plánu projektantem a jsou v něm uvedeny základní požadavky na zpracování regulačního plánu v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., které jsou nezbytné pro kvalitní zpracování regulačního plánu na žádost.

**j) 15. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Etapizace byla do územního plánu Domanín zapracována z důvodu složitých poměrů v místní části Vrchy, kde je dlouhodobě počítáno s výstavbou nového lázeňského komplexu a navazující kolonády na březích rybníka Svět. Důležitým aspektem pro urbanizaci místní části Vrchy je výjimka z ochranných podmínek Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy, která byla vydána Ministerstvem životního prostředí dne 27. 7. 1999 pod č. j.: 100387/99-OOP/4680/99. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že stavba lázeňského komplexu a kolonády podmiňuje další rozvoj Vrchů mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět. Do návrhu územního plánu byla z tohoto důvodu promítnuta podmínka etapizace. Tzn., že veškeré změny v území (včetně změn druhů pozemků) v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je možné stavebním úřadem povolit až po dokončení stavby lázeňského komplexu. Dokončením stavby se v tomto případě rozumí vydání kolaudačního souhlasu stavebním úřadem.

**j) 16. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Zastavitelná plocha Z12 je vymezena jako architektonicky nebo urbanisticky významná stavba kde může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhledna, jejíž realizace bude provedena v zastavitelné ploše Z12, bude tvořit další dominantu rovinaté krajiny, a proto se projektant uchýlil k možnosti vymežit plochu pro umístění architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 380/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tato podmínka je důležitá pro zachování krajinného rázu místa a jeho genia loci v turisticky navštěvované oblasti na okraji chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, kde je ochrana hodnot a charakteru území na předním místě. Pokud bude v ploše RO-1 povolován jakýkoli stavební záměr v souladu s podmínkami využití území, musí na něj být nahlíženo, jako na veřejný zájem při kterém je důležité zachování kulturní, přírodní a historické hodnoty místa.

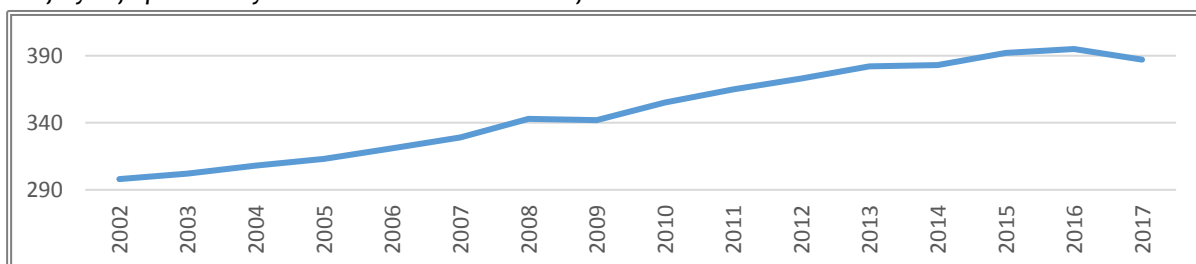
**k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Návrh územního plánu Domanín vychází z platného územního plánu obce Domanín (účinný od ledna 2007), kde jsou přebrány všechny hlavní rozvojové záměry a potvrzeny hlavní rozvojové směry v obci. Během posledních 20ti let došlo k naplnění hlavního rozvojového směru ve východní části sídla Domanín. Koncepce nového územního plánu je zaměřena na uzavření rozvojových směrů a zahuštění zástavby na okraji sídla – v partiích humen. Přednostně je tedy k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství), pro které byly v zastavěném území vymezeny samostatné plochy, pro zachování prostupnosti sídla a racionálního rozvoje urbanistické struktury obce. Maximální zahušťování zastavěného území novou zástavbou však není účelné v souladu s cíli a úkoly územního plánování a proto projektant vymezuje i zastavitelné plochy, na kterých je možné rozvojové tendence uspokojit.

Návrh územního plánu Domanín vymezuje zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území a doplňují rostlou urbanistikou strukturu sídla. Všechny zastavitelné plochy stanovené v platném územním plánu byly projektantem prověřeny, s ohledem na postavení obce v systému osídlení a rozvojový potenciál území. Výsledkem revize těchto zastavitelných ploch je vymezení zastavitelných ploch v kap. c) 2. výrokové části návrhu územního plánu, s principiálním zdůvodněním jednotlivých ploch v kap. j) 4. tohoto odůvodnění.

Rozvojový záměr na výstavbu lázeňského komplexu v místní části Vrchy byl vymezen na základě platné projektové dokumentace k vydanému územnímu rozhodnutí.

Graf vývoje počtu obyvatel obce Domanín - zdroj ČSÚ



K 1. 1. 2017 dosáhla obec Domanín počtu 387 obyvatel. Od roku 2002 počet obyvatel v obci Domanín kontinuálně vzrůstá. Demografická křivka naznačuje vývoj počtu obyvatel v obci Domanín, na který úměrně navazuje nová výstavba.

Od počátku 21. století je v obci zaznamenán zvýšený zájem o novou bytovou výstavbu. Došlo ke stavebnímu vyčerpání zastavitelné plochy na východě sídla Domanín a také započala výstavba na severních a jižních humnech.

Bilance domovního fondu v obci - zdroj ČSÚ

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		425	406	9	10
Domy obydlené		399	381	9	9
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	370	366	3	1
	obec, stát	2	1	-	1
	bytové družstvo	-	-	-	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	14	10	4	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	30	30	-	-
	1920 - 1970	64	60	3	1
	1971 - 1980	49	45	4	-
	1981 - 1990	39	39	-	-
	1991 - 2000	47	47	-	-
	2001 - 2011	155	152	2	1

V posledních letech je evidována výstavba v obci zhruba 15 RD za rok. Odborný odhad potřeby výstavby pro bydlení na 15-ti leté období je tedy cca 225 RD. Vzhledem ke kontinuálnímu vývoji území a opakovanému zpracovávání nové územně plánovací dokumentace - zhruba po 15 letech - je výhodné stanovovat koncepci celého územního plánu, a tudíž i návrh rozvojových ploch, právě na 15-ti leté období. Při průměrné velikosti jednoho stavebního pozemku - 1500 m<sup>2</sup> - která vychází z charakteru zástavby sídla (bohužel nelze stanovit paušálně), je pro výhledové období pro výstavbu požadováno asi 34 ha (1500 x 225) zastavitelných ploch, které umožňují bydlení. Návrh územního plánu vymezuje cca 28 ha zastavitelných ploch pro bydlení a smíšenou obytnou funkci. Zastavitelné plochy jsou tedy vymezeny úměrně vzhledem k potřebě a využitelnosti území pro výstavbu s přihlédnutím k platnosti územního plánu.

V návrhu územního plánu Domanín je vymezeno celkem 11,5 ha zastavitelných ploch pro občanské vybavení (součástí je také plocha lázeňského komplexu), které reaguje na rozvojové tendence severní části správního území, kde je plánována výstavba lázeňského komplexu. V souvislosti s rozvojovým záměrem lázní a také bydlení (zejm. rezidenčního typu) jsou vymezeny rozsáhlé rozvojové plochy pro veřejná prostranství – zhruba 49 ha – (zejm. pro veřejnou zeleň), které jsou nezbytné pro vznik kvalitního urbánního prostředí při budování nového sídelního útvaru na Vrších.

Pro vybudování komunikace pro pěší a cyklisty je vymezen koridor veřejné dopravní infrastruktury, který je nezbytný pro zajištění bezpečného pohybu cyklistů a chodců v hlavní rekreační oblasti Třeboňska (mimo silnici II. třídy). Koridor spojuje sídlo Domanín s místní částí Vrchy a následně se napojuje na hlavní rekreační uzlový bod mezi rybníkem Svět a Opatovický.

Územní plán nevymezuje žádné nové plochy pro výrobu a skladování ani plochy rekreace, jelikož koncepce územního plánu není na toto využití orientována.

Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

**l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

**n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
<b>Bv-1</b>	2,3924	1,3096	1,0828					2,3924			1,9240	NE
<b>Br-1</b>	1,5539	1,5539						1,5539			1,5077	NE
<b>Br-2</b>	7,8747	6,4077		1,4670				7,8747			6,5232	NE
<b>Br-3</b>	3,9059	3,9059						3,9059			3,2706	ANO - 3,5720
<b>Br-4</b>	6,3293	6,3293						5,5403	0,7890		5,0655	ANO - 6,0688
<b>Br-5</b>	2,1638	1,5306	0,6332					2,1638			1,3852	ANO - 0,5199
<b>Lk-1</b>	8,2812	8,0046		0,2766				8,2812			8,2812	NE
<b>OV-1</b>	1,7177	1,7177						1,7177			1,3654	ANO - 1,6392
<b>OV-2</b>	1,6062	1,6062						1,6062			1,1783	ANO - 1,5358
<b>SO-1</b>	0,8984		0,8984						0,8984		0,8106	NE
<b>SO-2</b>	1,3160		1,3160						1,3160		0,9695	NE
<b>SO-3</b>	1,1729		1,1729					0,9417	0,2312		1,0969	ANO - 1,1728
<b>VP-1</b>	0,4787	0,4787						0,4787			0,0369	NE

<b>VP-2</b>	1,8362	1,8362						1,8362			1,5659	ANO - 1,7631
<b>VP-3</b>	0,3475		0,3475						0,3475		0,3104	NE
<b>VP-4</b>	0,1594	0,1594							0,1594		0,0000	ANO - 0,0594
<b>VZ-1</b>	5,0684	5,0684						5,0684			0,1891	NE
<b>VZ-2</b>	22,3437	22,3437						20,0385	2,3052		0,0000	ANO - 20,3211
<b>VZ-3</b>	20,4590	18,8109	1,6481					18,6798		1,7792	20,1017	NE
<b>VZ-4</b>	0,1715	0,1715						0,0912	0,0803		0,0000	ANO - 0,1408
<b>VZ-5</b>	0,1343		0,1343						0,1343		0,0000	ANO - 0,1343
<b>VZ-6</b>	0,4161	0,4161						0,4161			0,0297	ANO - 0,3072
<b>DI-1</b>	1,3696	1,0216	0,3305	0,0175				1,1709	0,1987		0,3480	NE
<b>CELKEM</b>	<b>91,9968</b>	<b>82,6720</b>	<b>7,5637</b>	<b>1,7611</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>83,7576</b>	<b>6,4600</b>	<b>1,7792</b>	<b>55,9598</b>	



Koncepce návrhu zastavitelných ploch v návrhu územního plánu navazuje na řešení původní územně plánovací dokumentace obce Domanín.

**Celkem je v územním plánu navrženo 92 ha zastavitelných ploch pro zábor ZPF:**

- **bydlení – 24,22 ha;**
- **smíšená obytná funkce – 3,39 ha;**
- **občanské vybavení – 11,60 ha;**
- **veřejná prostranství – 51,41 ha;**
- **dopravní infrastruktura – 1,27 ha.**

Zdůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je popsáno v kapitole j) 4. tohoto odůvodnění.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo zemědělskou půdu s nejlepšími bonitami (tedy mimo půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF).

Při stanovování koncepce návrhu územního plánu bylo dbáno na co nejmenší narušování organizace zemědělského půdního fondu (zejména při vymežování zastavitelných ploch dopravní infrastruktury). Návrhem územního plánu nebudou narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Předpokládaným zábořem budou zasaženy jen nejnútnejší plochy zemědělského půdního fondu.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny plochy, které představují nový zábor ZPF navržený v územním plánu, a dále plochy, které byly vyhodnoceny v platném územním plánu obce Domanín.

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v této kapitole a dále v kapitole k) a j) tohoto odůvodnění.

**o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle § 52 stavebního zákona

**p) vypořádání připomínek**

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání dle § 50 a § 52 stavebního zákona

**Poučení:**

Proti územnímu plánu Domanín vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

**Přílohy:**

1. grafická část výroku územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

„otisk razítka obce“

.....  
Ing. Martin Kolík  
starosta obce

.....  
Zdeněk Švehla  
místostarosta obce