PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. **Ing. arch. Jaroslav DANĚK**
Husova 4, České Budějovice 370 01, tel. 387 311 238, mobil 605 277 998, DIČ CZ 25194771

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZUBČICE

TEXTOVÁ ČÁST

Březen 2026 Pare číslo: **1**

v katastrálním území Zubčice

Digitálně podepsal Ing. arch. Dominik Daněk
Datum: 2026.03.26 12:42:16 +01'00'

.....

ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	13.3.2026
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	2
Pořizovatel: **Obecní úřad Zubčice** oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Jindřiška Kupcová	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: **ZASTUPITELSTVO OBCE ZUBČICE** Starostka: Bc. Hana Slámová
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU 3
1.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 3
1.A.1. Řešené území 3
1.A.2. Vymezení zastavěného území 3
1.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE 3
1.B.1. Zásady a cíle celkové koncepce rozvoje obce Zubčice 3
1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot 4
1.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE 8
1.C.1. Zásady urbanistické koncepce 8
1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch 11
1.C.3. Vymezení a popis v zastavěném území určených k transformaci 21
1.C.4. Vymezení a popis ploch změn v krajině 22
1.C.4. Systém sídelní zeleně 22
1.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 23
1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury 23
1.D.2. Koncepce vodního hospodářství 24
1.D.3. Koncepce zásobování plynem, elektrickou energií, radiokomunikace 26
1.D.4. Ochrana ovzduší, obnovitelné zdroje energie 26
1.D.5. Koncepce nakládání s odpady 26
1.D.6. Koncepce občanského vybavení 27
1.D.7. Koncepce veřejných prostranství 27
1.D.8. Koridory veřejné infrastruktury 27
1.D.9. Požadavky civilní ochrany 29
1.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 30
1.E.1. Celková koncepce uspořádání krajiny 30
1.E.2. Rekreační využití a prostupnost krajiny 31
1.E.3. Koncepce ÚSES 31
1.E.4. Protierozní opatření 36
1.E.5. Plochy pro dobývání nerostů 36
1.F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 36
1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 36
1.F.2. Stanovení podmínek pro využití koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu 48
1.F.3. Výstupní limity 49
1.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI 50
1.G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 50
1.G.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 52
1.G.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci 52
1.H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA 52
1.I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 52

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené texty odlišeny barevně.

1.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.A.1. Řešené území

Řešené území obce Zubčice tvoří jedno katastrální území se třemi sídelními částmi – Zubčice, Zubčická Lhotka a Markvartice.

Základní charakteristika území

Katastrální území:	Zubčice (793698)
Části obce:	Zubčice, Zubčická Lhotka, Markvartice
Počet obyvatel:	440 obyvatel (k 1.1.2024)
Celková rozloha území:	949 ha
Nadmořská výška území:	620 m n.m. (Zubčice – náves)
Nejvyšší vrchol:	739 m n.m. - Horní háj

1.A.2. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území aktualizované k 1.6.2025 je vyznačeno v grafické části a sestává ze tří sídelních částí – Zubčice, Zubčická Lhotka, Markvartice a dále z několika samot - Včelíny a Pflégrův mlýn.

1.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

1.B.1. Zásady a cíle celkové koncepce rozvoje obce Zubčice

Řešené území obce Zubčice se nachází ve střední části okresu Český Krumlov, 10 kilometrů východně od Českého Krumlova. Obec leží na úpatí vrchoviny Poluška, lidově zvané Kuklíky, v nadmořské výšce 620 m.n.m. Obec Zubčice je položena na severovýchodním úbočí vrchu Horní Háj s nadmořskou výškou 739 m n.m., který je nejvyšším místem na území obce Zubčice.

Zubčice

Zubčice jsou typem návesní okrouhlice, vesnice založené okolo okrouhlé návsi, uspořádání je patrné i v současnosti, přestože původní zástavba je doplněna novodobými rodinnými i bytovými domy, objekty občanské vybavenosti a zemědělskými areály.

Obec disponuje základní občanskou vybaveností k pohodlnému a plnohodnotnému životu obyvatel. V obci funguje obchod se smíšeným zbožím a restaurace Zubčická lavina s tanečním sálem. V obci působí celá řada organizací a spolků, je zde řada možností kulturního, ale rovněž sportovního vyžití. Obec se pyšní fotbalovým hřištěm, tenisovými a volejbalovými antukovými kurty a stoly na stolní tenis. Součástí sportovní plochy je i dětské hřiště.

Vzhledem k současnému věkovému složení obyvatel (věkový průměr je 39 let) a k cíli udržet i nadále v obci mladé lidi a tím zajistit další rozvoj obce, je velký důraz kladen na zachování mateřské školy i základní školy. V současné době zde funguje tzv."malotřídka" - 1. stupeň spojený ve dvou třídách a jedno oddělení družiny. Mateřská škola s jedním oddělením je umístěna v budově obecního úřadu, stejně jako školní jídelna. V budově obecního úřadu je rovněž umístěna obecní knihovna s on-line katalogem. Sbor dobrovolných hasičů využívá objekt hasičské zbrojnice v blízkosti obecního úřadu a venkovní plochy u požární nádrže mezi Zubčicemi a Zubčickou Lhotkou.

Zubčická Lhotka

Zubčická Lhotka se nachází přibližně 1,5 km severovýchodně od obce Zubčice nad údolím Zubčického potoka. K vesnici náleží i Pflégrův mlýn na Zubčickém potoce. Lhotkou prochází silnice III. třídy spojující silnici I/3 (E55) a silnici II/157 vedoucí do Českého Krumlova.

Zubčická Lhotka sestávala z několika roztroušených hospodářských usedlostí podél cesty, která tudy procházela. Kromě původních statků je zde malá kaplička z roku 1838.

Nedaleko v lesích se na samotě ukrývá Pflégrův mlýn. Je to velký statek na Zubčickém potoce a dříve sloužil jako mlýn pro široké okolí.

Zubčická Lhotka se svojí roztroušenou zástavbou plní funkci výhradně obytnou, resp. smíšenou obytnou. Nicméně obyvatelé Zubčické Lhotky bez problémů využívají veškeré zázemí v Zubčicích.

Markvartice

Markvartice je malá vesnice, která se nachází asi 2,5 km na severovýchod od obce Zubčice. V osadě Markvartice je dominantou nově opravená kaple z roku 1873. Travnatou náves s lipami obklopují velké statky, které vypovídají o původním okrouhlém založení návsi.

V Markvarticích funguje hospoda U kaprů, v jižní části je situována kaple Panny Marie z r. 1873 v historizujícím slohu s barokními a klasicistními prvky. Na návsi je pod vzrostlými stromy situováno dětské hřiště, otevřené prostranství v blízkosti kaple je využíváno jako sportovní plocha.

Obec Zubčice plní převážně funkci sídelní, omezeně rekreační. Dobrá dostupnost širšího území vyhovuje pro zajišťování potřeb obyvatel obce – tzn. cestám za zaměstnáním, základní a vyšší vybaveností, za volnočasovými aktivitami. Spádovost směřuje do Českého Krumlova, Kaplice a Velešína, dobře dosažitelné je i krajské město České Budějovice.

Okolí obce Zubčice nabízí řadu příjemných cykloturistických a vycházkových tras s výhledy na dominantní scenérie okolí - severovýchodní výhled na malebnou vísku posazenou na samém vrcholu protilehlého vrchu Svatý Ján nad Malší a ze strany jižní výhled na Včelíny, ze strany severní na nejvyšší vrchol Blanského lesa - Kleť a na horizont Blanského lesa obecně. Obec křižuje cyklotrasa č. 1199 Práčov – Velešín, která se ve Velešíně napojuje na Vltavskou cyklostezku ze Šumavy k Mělníku – mezinárodní trasu EuroVelo7.

Cílovým stavem řešeného území je přiměřený rozvoj obce při zachování stávajících hodnot území. V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pro bydlení v obci Zubčice je umožněno rozvíjet různé formy služeb, obchodu a drobné řemeslné výroby. Dojížďka obyvatel za prací i za občanskou vybaveností je plně vyvážena kvalitním prostředím pro bydlení a každodenní odpočinek a relaxaci.

Navržená koncepce stabilizuje a rozvíjí základní funkce sídel, kterými jsou bydlení spolu se zajištěním pracovních příležitostí a základních služeb a dále sportovní vyžití i relaxace a odpočinek obyvatel obce v kvalitním prostředí malebné zvlněné jihočeské krajiny.

V rámci celého řešeného území zůstává převažující způsob využití zemědělství. Formy a způsoby zemědělského využití musí být v souladu s ochranou krajinného rázu území a s ochranou přírodních hodnot (viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy zemědělské).

Ochrana urbanistických, architektonických, kulturních, přírodních a civilizačních hodnot řešeného území je stanovena ochranou hodnot v této kapitole, dále formou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé funkční plochy a limity využití území.

1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot

V návrhu ÚP jsou vymezeny urbanistické, architektonické, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty, které je třeba respektovat.

Kulturní hodnoty s legislativní ochranou

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Kulturní nemovité památky:</u> **Venkovský dům č.p. 12** č.rejstříku ÚSKP: 15700/3-1524 část Zubčice **Kaple Panny Marie** č.rejstříku ÚSKP: 100638 část Markvartice	• Kulturní nemovité památky jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres). • Ochrana kulturních nemovitých památek vyplývá z platné legislativy - ze zákona o památkové péči. ⇨ Vlastník kulturní památky, který zamýšlí provést údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí, je povinen si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu s rozšířenou působností. Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek. • Při stavebních úpravách objektu používat tradiční materiály a dbát na zachování stávající hmoty i vzhledu objektu.

<u>Území s archeologickými nálezy:</u> **Zubčice** – jádro obce – plocha návsi a přilehlé zástavby a severní část obce – kategorie II Bezprostřední okolí lánově uspořádané vsi – kategorie III **Markvartice** – jádro vsi – plocha návsi a přilehlé zástavby **Zubčická Lhotka** – jádro vsi **Lesík na levém břehu Zubčického potoka** – 500 m od středu Zubčické Lhotky **Levý břeh Zubčického potoka** – 500 m od středu Zubčické Lhotky **Levý břeh Jíleckého potoka** jižně od obce Malčice	• Většina území Jihočeského kraje včetně řešeného území je územím s archeologickými nálezy, tzn. že může dojít při stavebních aktivitách k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. • Základní požadavky na ochranu památek a památkově chráněných území vyplývají ze zákona o památkové péči: • Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů. • vyznačeno v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres

Urbanistické a architektonické hodnoty místního významu

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Urbanisticky a architektonicky hodnotné území:</u> **Zubčice** – dochovaná původní urbanistická struktura návesní vesnice – z části okrouhlá (segmentová) náves a přilehlé usedlosti **Markvartice** – dochovaná původní urbanistická struktura návesní vesnice – pravidelná náves a přilehlé usedlosti	• Území je vyznačeno v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres). • Při stavebních úpravách původních objektů venkovských usedlostí přednostně používat tradiční materiály a dbát na zachování stávající hmoty i vzhledu objektu; • Při stavebních úpravách objektů venkovských usedlostí respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko i charakter tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny stávajících objektů a sklonu střech. • Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v urbanisticky hodnotném území v obci je nutné respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškovou hladinu a sklony střech stávajících objektů původních selských usedlostí. Pro hlavní objekty platí sklony střech v rozmezí 35°-45°.
<u>Významné stavby:</u> **Urbanisticky významné stavby – objekty s dochovaným půdorysem venkovské usedlosti** ⇨ jednotlivé usedlosti jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres) ⇨ půdorysné uspořádání budov původní selské usedlosti většinou do uzavřeného obrazce, hlavní obytný objekt kolmo k uličnímu průčelí, vnitřní dvůr uzavřen v zadní části průjezdnou stodolou	• Při stavebních úpravách objektů dbát na zachování původního uspořádání staveb s hospodářskými budovami; • Při stavebních úpravách objektů respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny a sklonů střech stávajících objektů. • Při stavebních úpravách objektů i umísťování nových objektů preferovat spojení se stávajícími stavbami do jednoho stavebního celku, preferovat tradiční půdorysné uspořádání stavebního celku z obdélníkových půdorysů a zachovat výškovou hladinu stávajících objektů původních selských usedlostí a sklonu střech. Pro hlavní objekty platí sklony střech v rozmezí 35°-45°. • Další ochranu hodnot v těchto plochách vymezují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavěné i zastavitelné plochy SO (viz kap. 1.F.).

<u>Významné stavby</u> – kulturně historické dominanty Kaple Panny Marie ⇨ náves Markvartice (viz kulturní nemovité památky) Dřevěná zvonice ⇨ náves Zubčice Kaplička z roku 1838 ⇨ ve středu Zubčické Lhotky Budova základní školy ⇨ náves Zubčice	• Při stavebních úpravách objektu používat tradiční materiály a dbát na zachování stávající hmoty i vzhledu objektu. • Při stavebních úpravách uvedených objektů respektovat charakter venkovské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny a sklonu střech stávajících objektů. • Při umísťování nových objektů preferovat spojení se stávajícími stavbami do jednoho stavebního celku, preferovat tradiční půdorysné uspořádání stavebního celku z obdélníkových půdorysů a zachovat výškovou hladinu a sklony střech stávajících objektů.
Kapličky a boží muka ve volné krajině i v zastavěném území při původních cestách	• Nejsou přípustné takové zásahy, opatření a stavby, které by existenci těchto hodnot ohrozily.
<u>Harmonie krajiny se zastavěným územím:</u> ⇨ **Propojení sídla s krajinou** ⇨ **Významné panoramatické rozhledy** ⇨ **Místa hodnotných průhledů na sídlo** ⇨ rozhledy i průhledy jsou vyznačeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres, výkres širších vztahů)	• Ochrana těchto hodnot spočívá především v zachování a obnově původní cestní sítě. • Další ochranou těchto hodnot je zachování rázu sídel a jejich zapojení do krajiny tak, aby nebyly rušeny umístěním nevhodných staveb a jinými zásahy. • Neorientovat stavby při okraji sídel hlavními štíty do volné krajiny. • Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v obci respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškové hladiny stávajících objektů, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na sídlo. • Ochrana rozhledů a průhledů spočívá v jejich zachování, to znamená nerušit je nevhodnými zásahy, např. clonícími objekty nebo vysazováním vysokorostoucí zeleně. • Další ochranu hodnot vymezují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavěné, zastavitelné i nezastavitelné plochy (viz kap. 1.F.).

Přírodní hodnoty s legislativní ochranou

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Prvky regionálního systému ÚSES:</u> ⇨ **nadregionální biokoridor NRBK.170 (ZÚR) Žofín – K174**	• Nadregionální biokoridor NRBK.170-2 prochází územím při jeho západní hranici, osu biokoridoru stejně jako hranici území tvoří údolnice Jíleckého potoka. • Do NRBK.170-2 jsou vložena lokální biocentra, která musí respektovat podmínky stanovené pro nadřazený biokoridor. • Ochrana je navržena formou vymezení územního systému ÚSES a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy prvků ÚSES (viz kap. 1.F.)
<u>Prvky lokálního systému ÚSES:</u> ⇨ **lokální biocentra** ⇨ **lokální biokoridory** ⇨ **interakční prvky**	• Návrhem ÚP je v řešeném území vymezen územní systém ekologické stability lokální úrovně. • Ochrana je navržena formou vymezení územního systému ÚSES a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy prvků ÚSES (viz kap. 1.F.).

Zachovalé přírodní plochy a významné krajinné prvky: ⇨ **lesy** ⇨ **vodní plochy a toky** ⇨ **údolní nivy** ⇨ **liniové a bodové prvky zeleně** ⇨ **remízky** ⇨ **přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.**	• Zachovalé přírodní plochy jsou jako přírodní hodnoty území chráněny v rámci ochrany krajinného rázu (viz kap. 1.E. Koncepce uspořádání krajiny). • Ochrana krajinných prvků a přírodních památek vyplývá z platné legislativy - ze zákona o ochraně přírody a krajiny. • Ochrana lesů a vodních ploch a toků je navržena formou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití příslušných funkčních ploch (vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) a lesní všeobecné (LU) – kap. 1.F.). • Dále je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení ÚSES a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy prvků ÚSES (viz kap. 1.F.)
ZPF – ochrana půdy, zvláště I. a II. třídy ochrany	• Návrhem ÚP jsou tyto plochy částečně dotčeny, jedná se o zastavitelné plochy bezprostředně navazující na zastavěné území, případně na zaplnění proluk mezi zastavěným územím převzaté a prověřené z platné územně plánovací dokumentace

Přírodní hodnoty místního významu

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Dálkové výhledy na dominantní scenérie okolí:</u>	• severovýchodní výhled na malebnou vísku posazenou na samém vrcholu protilehlého vrchu Svatý Ján nad Malší • z jižní strany výhled na Včelíny, • ze severní strany výhled na nejvyšší vrchol Blanského lesa - Kleť a na horizont Blanského lesa obecně.

Civilizační hodnoty

Stanovení hodnoty	Ochrana a rozvoj hodnot
<u>Technická a dopravní infrastruktura:</u> ⇨ **Nadzemní vedení elektrické energie VVN 110 KV** ⇨ **Nadzemní vedení VN** a 7 distribučních trafostanic ⇨ **VTL plynovod a katodová ochrana** ⇨ **Vodojemy** (VDJ I a VDJ II – Zubčice) ⇨ **Vodovodní řady** – místní vodovodní řad z VDJ I a II (studny Poluška) skupinový vodovod Kaplice – Velešín – Český Krumlov (ÚV Plav – Římov) ⇨ **Čistírny odpadních vod** (dočišťovací a usazovací rybníky) ⇨ **Komunikační vedení a objekty** ⇨ **Silnice II. a III. třídy** ⇨ **Místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty**	• Ochrana těchto hodnot spočívá především v jejich stabilizaci. • Rozvoj technické i dopravní infrastruktury je řešen v návaznosti na rozvoj sídla (viz kap. 1.C. Urbanistická koncepce a kap. 1.D. Koncepce veřejné infrastruktury). • Stavební a technické úpravy objektů a zařízení technické a dopravní infrastruktury jsou umožněny v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití • V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití mohou být v zastavitelných i zastavěných plochách jiného využití umístěny objekty a zařízení technické infrastruktury • V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití mohou v zastavitelných i zastavěných plochách jiného využití vznikat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle typu komunikace.

Plochy občanského vybavení	• Ochrana těchto hodnot spočívá především v jejich stabilizaci. • Další rozvoj je umožněn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v rámci smíšených obytných ploch celého sídla stanovením podmínek pro plochy smíšené obytné venkovské SV (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
Plochy sportovní	• Ochrana těchto hodnot spočívá především v jejich stabilizaci. • Další rozvoj je umožněn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v rámci smíšených obytných ploch celého sídla stanovením podmínek pro plochy smíšené obytné venkovské SV a hlavně v rámci ploch veřejných prostranství všeobecných PU (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
Plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování; **plochy zemědělské výroby a skladování**	• Ochrana těchto hodnot spočívá především v jejich stabilizaci • Malé a střední firmy hrají klíčovou roli v hospodářském rozvoji, jejich rozvoj je umožněn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy výroby zemědělské a lesnické VZ.1 (viz kap. 1.C. Urbanistická koncepce, kap. 1.D. Koncepce veřejné infrastruktury a kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) • Rozvoj průmyslové výroby, obchodu a skladování je umožněn v rámci ploch transformačních na plochy výroby zemědělské a lesnickév původních zemědělských areálech. • Rozvoj zemědělské výroby a skladování je umožněn v rámci ploch transformačních na plochy výroby zemědělské a lesnické v původních zemědělských areálech a v navržené rozvojové ploše rozšiřující stávající plochu výroby zemědělské a lesnické při silnici II.třídy • V případě menších firem nenarušujících okolní prostředí hlukem, prachem ani jiným způsobem je umožněn rozvoj i v rámci smíšených obytných venkovských ploch celého sídla stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné venkovské SV (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)
Investice do půdy - meliorace	• Návrhem ÚP jsou tyto plochy částečně dotčeny, při jakékoliv činnosti na těchto plochách bude postupováno tak, aby nebyl narušen bezpečný odtok vody z těchto meliorovaných ploch.
Turistická trasa	• Ochrana turistické trasy spočívá ve stabilizaci cest a komunikací, po kterých turistické trasy územím procházejí.

1.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

1.C.1. Zásady urbanistické koncepce

Obec Zubčice plní především funkci sídelní. Obec zároveň disponuje základní občanskou vybaveností k pohodlnému a plnohodnotnému životu obyvatel. Vzhledem k současnému věkovému průměru obyvatel (39let) je velký důraz kladen na zachování mateřské i základní školy. Pracovní příležitosti v obci zajišťují stabilizované areály zemědělské výroby. Dobrá dostupnost širšího území vyhovuje pro zajišťování potřeb obyvatel obce – tzn. cestám za zaměstnáním, vyšší vybaveností a volnočasovými aktivitami. Spádovost směřuje do Českého Krumlova, Kaplice a Velešína, dobře dosažitelné je i krajské město České Budějovice.

Urbanistická koncepce je zaměřena právě na rozvoj a kvalitu sídelní funkce. Prioritním úkolem navržené koncepce je stabilizovat stávající plochy určené k bydlení a zajistit přiměřený rozvoj obce při zachování stávajících hodnot území.

Zubčice

Hlavní rozvoj je soustředěn do Zubčic. Prioritním úkolem navržené koncepce je stabilizovat stávající plochy určené k bydlení a zajistit přiměřený rozvoj obce při zachování stávajících hodnot území. Zcela zásadní urbanistickou hodnotou je dochování původního návesního založení obce – zemědělské usedlosti uspořádané do návesní okrouhlice. Charakter původní zástavby v centru obce je zachován do dnešní doby a ani nová zástavba tyto prostory nenarušuje. Vzhledem ke značně svažitému terénu a blízkosti lesního celku při západním okraji obce je umožněna nová zástavba pouze jižním a severním směrem.

Z východní strany vyplňuje prostor mezi obcí a silnicí II.třídy zemědělský areál. Rozvojové plochy jsou z velké části vymezeny v zastavěném území, jedná se většinou o nezastavěné proluky mezi novými rodinnými domy v jižní části obce. Rozvojové plochy smíšené obytné venkovské v této části jsou při jižním okraji zakončeny plochami zeleně zahradní a sadové bez možnosti umístění hlavních objektů smíšených obytných venkovských. S ohledem na konfiguraci terénu, který se zde zvedá a vytváří výraznou úbočí hranu, není možné do této polohy situovat žádné další stavby. Při severním okraji obce jsou rozvojové plochy omezeny blízkostí silnice II.třídy.

Zubčická Lhotka

Zubčická Lhotka sestávala z několika roztroušených hospodářských usedlostí podél cesty, která tudy procházela. Nedaleko v lesích se na samotě ukrývá Pflégrův mlýn, který dříve sloužil jako mlýn pro široké okolí. Rozvojové plochy v této místní části pouze doplňují na několika místech stávající zástavbu, z urbanistického hlediska není žádoucí oddělená zastavěná území spojit do jednoho územního celku.

Markvartice

Markvartice jsou typem návesní okrouhlice. Lánové uspořádání vsi kolem rozlehlé okrouhlé návsi je zachováno dodnes. Náves byla později doplněna výsadbou lip, dnes vzrostlé lípy skrývají volně přístupné dětské hřiště. Rozvojové plochy v této místní části pouze doplňují na několika místech stávající zástavbu. S ohledem na blízkost budoucí dálnice D3 a IV.tranzitního železničního koridoru, pro které jsou v území vymezeny souběžné koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace (dále jen dopravní koridor) dopravní infrastruktury CNZ.1 a CNZ.2, není velký rozvoj této místní části reálný. Ze západní strany je navržena rozvojová plocha výroby zemědělské a lesnické pro stavby a zařízení nutné pro venkovní chov koní. Plocha přímo navazuje na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou s rodinnou farmou.

Při stavebních úpravách objektů venkovských usedlostí ve všech místních částech respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů, respektovat měřítko i charakter tradiční dochované zástavby včetně výškové hladiny stávajících objektů a sklonu střech.

Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v obci, především v urbanisticky hodnotném území, ale přiměřeně i mimo něj, je nutno respektovat měřítko a charakter tradiční dochované zástavby, výškové hladiny stávajících objektů a sklonů střech, aby nebyly narušeny dálkové pohledy a průhledy na původní sídla.

Pro navržené rozvojové plochy smíšené obytné venkovské jsou v jednotlivých lokalitách stanoveny podmínky pro další rozhodování v území i pro realizaci vlastních staveb – podrobněji v kap. 1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch, 1.C.3. Vymezení a popis ploch transformačních a 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou mimo jiné uvedeny i podmínky plošného a prostorového uspořádání staveb.

Navržená koncepce stabilizuje a rozvíjí základní funkce sídla, kterými jsou bydlení spolu s částečným zajištěním pracovních příležitostí a základních služeb a dále sportovní vyžití i relaxace a odpočinek obyvatel obce v kvalitním prostředí jihočeské krajiny.

Zastavěné území sídla je tvořeno převážně plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV). Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné venkovské umožňují nejen bydlení, ale i využívání staveb pro drobnou podnikatelskou činnost a služby. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou rovněž navrženy jako plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Plochy zastavitelné jsou zásadně situovány v návaznosti na zastavěná území jako doplnění jeho okrajových částí. Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby zůstal zachován charakter venkovské funkce zástavby, která musí umožňovat nejen bydlení, ale i zázemí zahrad, zapojení drobného chovu zvířat, různých drobných služeb a výroby v rámci regulace. Smíšené využití je podmínkou stabilizace obyvatelstva, umožní rozvoj pracovních příležitostí obyvatel v rámci celé obce.

Součástí urbanistické koncepce je i ochrana hodnot území jednak v rámci ochrany a rozvoje hodnot (viz kap. 1.B.2) a dále je navržena pomocí podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavěné i zastavitelné plochy SV (viz kap. 1.F.). Pro nové bytové jednotky v zastavěném

území u původní zástavby preferovat rekonstrukce hospodářských částí statků pro obytné účely při zachování proporcí stavby, stejné podmínky platí i pro jiné přípustné využití (v rámci přípustného využití v plochách SV).

Při umísťování nových objektů preferovat spojení stavby hlavní a staveb s doplňkovou funkcí do jednoho stavebního celku (např. využívat půdorysné uspořádání stavebního celku do tvaru L a U, minimalizovat samostatně stojící doplňkové stavby na pozemku). Umísťovat stavby na pozemku vždy s vazbou na bezprostřední okolí. Tyto zásady platí jak pro zastavěné území, tak i pro všechny zastavitelné plochy.

Plochy zastavitelné dotváří okraj sídla. Vzhledem k výškově členitému terénu jsou pohledově velmi exponované, zástavbu na nich je vždy nutné řešit s ohledem na krajinný ráz a urbanistické a architektonické hodnoty sídla. Obecně zde platí zásada neorientovat nové objekty hlavními štíty do krajiny.

Významnou součástí urbanistické kompozice sídla jsou soukromé zahrady. Zajišťují dobré zapojení sídla do krajiny a jsou významnou součástí sídelní zeleně. Hustota zástavby nově navržených lokalit musí umožňovat dostatečné plochy pro soukromou zeleň. Totéž v přiměřené míře platí i pro plochy zastavěné. Při dostavbách stávajících objektů, případně při umísťování staveb nových v zastavěném území bude preferováno napojení na stávající objekty s využitím stávajících zpevněných ploch a se zachováním co největších ploch zahrad obzvláště při okrajích sídla.

V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pro bydlení v obci Zubčice je umožněno rozvíjet různé formy služeb, obchodu a drobné řemeslné výroby.

Ve všech třech místních částech jsou funkční areály výroby zemědělské a lesnické (VZ). Pro další rozvoj a variabilitu využití těchto ploch a tím i možnost dalších pracovních míst, jsou tyto areály navrženy k transformaci na plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ.1).

Severně od Zubčic je navržena plocha technické infrastruktury všeobecné (TU), která je doplněna malou plochou i v jižní části obce.

Pro všechny tři místní části jsou vymezeny plochy technické infrastruktury pro dočišťování odpadních vod (vodní hospodářství TW) včetně koridorů pro dopravní obslužnost a přívodní kanalizační sběrače. Pro plochy technické infrastruktury jsou navrženy maximální hranice negativního vlivu, tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice jsou vymezeny vzhledem k zastavěným územím i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny nejsou omezeny.

Při západním okraji řešeného území je vymezena plocha pro provozování letního stanového tábora (tábořiště), jedná se o plochu rekreace hromadné (RH). Plocha je obklopena Jíleckým potokem a lesními porosty a navazuje na biokoridor NRBK.170-3, který je veden právě podél Jíleckého potoka. Plocha spadá do území s archeologickými nálezy na Jíleckém potoce. Na pozemku je umístěna jednoduchá přízemní stavba zázemí dětského tábora.

1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch

Číslo plochy	*Využití plochy* *místní část*	*Charakteristika, podmínky využití a napojení na veřejnou infrastrukturu*
Z.1	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na původní obytnou zástavbu zastavěného území při severním okraji části Zubčice. Ze západní strany plocha přilehlá k místní komunikaci, která připojuje obec k silnici II/157. Ze severní a východní strany plochu obklopuje zemědělská půda. Silnice II.třídy z východní strany je ve vzdálenosti 30-80m, zastavitelná plocha nezasahuje ani do ochranného pásma. Z jižní strany podél zastavěného území zasahuje do plochy pásmo archeologického naleziště III.kategorie. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je vhodná pro max. 5 rodinných domů. Hlavní objekty umísťovaných staveb situovat pouze v západní části této plochy ve vzdálenosti max.30m od plochy veřejného prostranství všeobecného. Dopravní připojení plochy je ze západní strany ke stávající místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající komunikace – respektovat VL1. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlé komunikace ze západní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace. Technickou infrastrukturu, především kanalizační řad lze vést dle konfigurace terénu i z východní strany.
Z.2	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na obytnou zástavbu zastavěného území při severním okraji části Zubčice. Z východní strany plocha přilehlá k místní komunikaci, která připojuje obec k silnici II/157. Ze západní a severní strany plochu obklopuje zemědělská půda. Z jižní strany podél zastavěného území zasahuje do plochy pásmo archeologického naleziště III.kategorie. Jihovýchodní částí plochy je vedena radioreléová trasa. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je vhodná pro max. 12 rodinných domů. Součástí plochy bude plocha veřejného prostranství s komunikací, která bude navazovat minimálně na stávající veřejné prostranství z jižní strany. Odtud bude vedeno připojení západní části plochy na technickou i dopravní infrastrukturu. Východní část zastavitelné plochy je možné připojit ke stávající místní komunikaci. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Součástí plochy veřejného prostranství bude i plocha veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území. Doporučuje se propojení obou místních komunikací i zokruhování řadů technické infrastruktury. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.3	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha na severozápadním okraji navazuje na obytnou zástavbu zastavěného území části Zubčice. Plocha ze západní a severní strany obklopená zemědělskou půdou leží v pásmu archeologického naleziště III.kategorie. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlé komunikace z jižní strany. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.4	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Plocha při západním okraji zastavěného území části Zubčice tvoří proluku mezi obytnou zástavbou novodobými rodinnými domy, pouze jihozápadní okraj lemuje zemědělská půda. Na většinu plochy zasahuje pásmo archeologického naleziště III.kategorie. Při jižním cípu se část plochy nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je vhodná pro max.4 rodinné domy. Součástí plochy bude plocha veřejného prostranství s komunikací, která bude navazovat na stávající veřejné prostranství ze severní strany. Odtud bude vedeno připojení západní části plochy na technickou i dopravní infrastrukturu. Východní část zastavitelné plochy bude připojena ke stávající místní komunikaci. Podmínkou využití plochy je rozšíření veřejného prostranství s komunikací pro dopravní připojení při severovýchodním okraji navržené plochy na úkor návrhové plochy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.5	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Plocha při západním okraji zastavěného území části Zubčice tvoří proluku mezi obytnou zástavbou novodobými rodinnými domy, pouze jihozápadní okraj lemuje zemědělská půda. Plocha leží v pásmu archeologického naleziště III.kategorie. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlé komunikace z východní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.6	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha v zastavěném území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou jižní části Zubčice. Z jihozápadní a severovýchodní strany navazuje na plochu veřejného prostranství všeobecného. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je vhodná pro max. 5 rodinných domů. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jihozápadní a severovýchodní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.7	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha v zastavěném území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou jižní části Zubčice. Z jihozápadní a severovýchodní strany navazuje na plochu veřejného prostranství všeobecné. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je vhodná pro max.2 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jihozápadní a severovýchodní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.8	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha v zastavěném území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou jižní části Zubčice. Z jihozápadní a severovýchodní strany navazuje na plochu veřejného prostranství všeobecného. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určená pro max.1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jihozápadní a severovýchodní strany. Objekt určený k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahoval do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.9	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na obytnou zástavbu a sportovní plochu zastavěného území při jižním okraji části Zubčice. Z jihovýchodní a severozápadní strany plocha přiléhá k místním komunikacím, od komunikace směrem na Věžovaté Pláně ji odděluje terénní zlom s pásem krajinné zeleně. Z jihovýchodní strany bude plocha uzavřena navrženou plochou zeleň zahradní a sadová (ZZ). Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 4 rodinných domů. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné komunikace upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Doporučuje se propojení obou místních komunikací i zokruhování řadů technické infrastruktury. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	ZZ Zeleň zahradní a sadová část Zubčice	Plocha zeleně zahradní a sadové uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou při jihovýchodním okraji sídla a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Plocha je určená výhradně pro zahrady a sady u rodinných domů. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavních objektů k bydlení.
Z.10	**SV** Smíšené obytné vnkovské část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na obytnou zástavbu zastavěného území při jižním okraji části Zubčice. Od stávající komunikace ze severovýchodu směrem na Věžovaté Pláně plochu odděluje pás krajinné zeleně. S ohledem na konfiguraci terénu bude tento pás zachován. Z jihovýchodní strany bude plocha ukončena navrženou plochou zeleně zahradní a sadové. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určená pro max.1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné ze severu. Ze stávající komunikace ve směru na Věžovaté Pláně je přes plochu smíšené krajinné všeobecné vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury pro připojení hlavního objektu. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	ZZ Zeleň zahradní a sadová část Zubčice	Plocha zeleně zahradní a sadové uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou při jihovýchodním okraji sídla a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Plocha je určená výhradně pro zahradu nebo sad u rodinného domu. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavního objektu k bydlení.

Z.11	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Plocha západně od části Zubčice nenavazuje přímo na zastavěné území. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské. Plocha je vhodná pro bydlení spojené s provozováním drobné agrofarmy, případně spojené s občanským vybavením podnikatelského charakteru typu drobných služeb při dodržení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Východní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Dopravní napojení plochy bude z východní strany z přilehlé komunikace. Pitná voda bude zajištěna z vlastního zdroje, splaškové vody budou likvidovány individuálně. Elektrická energie bude přivedena ze stávající trafostanice severně od navržené plochy.
		Realizace staveb je podmíněna zpracováním hodnocení vlivů staveb na krajinný ráz podle § 12 odst. 2 zákona
Z.13	**VZ.1** Výroba zemědělská a lesnická část Zubčice	Plocha navazuje na areál výroby zemědělské a lesnické určený k transformaci na plochu výroby zemědělské a lesnické. Ze západní strany navazuje na zastavěné území s využitím smíšeným obytným venkovským a z východní strany přiléhá k ploše dopravy silniční se silnicí II.třídy. Plocha je určená pro rozšíření plochy transformace T.1 s využitím pro výrobu zemědělskou a lesnickou. S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné venkovské je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Při využití plochy nesmí být překročeno stanovené pásmo hygienické ochrany. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stávající plochy určené k přestavbě T.1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.14	**VZ.1** Výroba zemědělská a lesnická část Zubčice	Plocha navazuje na areál výroby zemědělské a lesnické určený k transformaci na plochu výroby zemědělské a lesnické. Ze západní strany navazuje na zastavěné území s využitím smíšeným obytným venkovským a z východní strany přiléhá k ploše dopravy silniční se silnicí II.třídy. Plocha je určená pro rozšíření plochy transformace T.1 s využitím pro výrobu zemědělskou a lesnickou. S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné venkovské je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Při využití plochy nesmí být překročeno stanovené pásmo hygienické ochrany. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stávající plochy určené k přestavbě T.1. Další dopravní připojení celého areálu je navrženo v místě stávajícího hospodářského sjezdu ze silnice II.třídy koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu (dále jen koridor dopravní infrastruktury) CNU.5. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.15	**VZ** Výroba zemědělská a lesnická část Zubčice	Plocha navazuje na areál zemědělské výroby. Ze severní strany navazuje na zastavěnou plochu průmyslové výroby, z východní strany přiléhá k ploše dopravy silniční se silnicí II.třídy. Plocha je určená pro výrobu zemědělskou a lesnickou a přímo rozšiřuje stabilizovanou plochu výroby zemědělské a lesnické. Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). V návaznosti na zastavěnou i rozvojovou plochu výroby zemědělské a lesnické je navržena maximální hranice negativního (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem k zastavěnému území, směrem do volné krajiny není omezena. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.16	**TO** Nakládání s odpady část Zubčice	Plocha při jihovýchodním okraji části Zubčice je určena pro technickou infrastrukturu pro odpadové hospodářství – tříděný odpad, skladování biologického odpadu – pro jižní část sídla Zubčice. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Dopravní připojení plochy je z místní komunikace.
Z.17	**TW** Vodní hospodářství část Zubčice	Plocha severovýchodně od místní části Zubčice je určená pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury, především pro umístění čistírny odpadních vod pro místní část Zubčice. Možné je i umístění dalších objektů a zařízení technické infrastruktury jako např. trafostanice, kompostárny apod. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Na plochu navazuje koridor dopravní infrastruktury (CNU.6) vymezený pro příjezdovou komunikaci k ČOV ve směru od silnice III.třídy. Část koridoru bude společná pro dopravní připojení i pro vedení technické infrastruktury. Pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území ke koridoru pro příjezdovou komunikaci je vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro technickou infrastrukturu (dále jen koridor technické infrastruktury) CNU.13. Napojení vyčištěných vod do vodoteče bude součástí vymezené plochy.
Z.18	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Zastavitelná plocha navazuje na menší zastavěné území s využitím smíšeným obytným venkovským západně od části Zubčická Lhotka. Ze tří stran plochu obklopuje zemědělská půda. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je vhodná pro max.1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávající zastavěné plochy. Hlavní stavbu lze umístit pouze v severní polovině vymezené plochy. Jihozápadní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.19	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Plocha při jihozápadním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou, pouze západní okraj lemuje zemědělská půda. Plocha částečně zasahuje do pásma archeologického naleziště III.kategorie. Při jihozápadním okraji plochy je veden dálkový vodovod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství všeobecného z jižní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Při umísťování objektů je nutno respektovat stávající podzemní vodovod včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.20	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Plocha v zastavěném území části Zubčická Lhotka při jeho jižním okraji v ploše zeleně zahradní a sadové ve vazbě na plochu smíšenou obytnou venkovskou. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z veřejného prostranství všeobecného ze severu vymezeným koridorem dopravní infrastruktury CNU.10. Jižní a západní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.20	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou se zahradami. Středem plochy je veden dálkový vodovod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro max. 2 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné ze severu z přilehlého veřejného prostranství všeobecného a z jižní přes plochu zeleně zahradní a sadové. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Jihozápadní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Velká část plochy je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

	ZZ Zeleň zahradní a sadová část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi zahradami a navazuje na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou. Jižní cíp lemuje místní komunikace a les. Středem plochy je veden dálkový vodovod, úhlopříčně plochu protíná radioreléová trasa. Plocha zeleně zahradní a sadové uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou při jižním okraji sídla a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Při umísťování staveb nutno dodržet podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu – kap. 1.F. Jihozápadní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma a radioreléovou trasu. Velká část plochy je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Plocha je určená výhradně pro zahradu nebo sad u rodinného domu. Dopravní připojení plochy je z jihu z přilehlé místní komunikace. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavního objektu k bydlení.
Z.21	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka navazuje na obytnou zástavbu se zahradami. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z jihu z přilehlé místní komunikace. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Celá plocha je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	ZZ Zeleň zahradní a sadová část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka navazuje na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou. Plocha zeleně zahradní a sadové uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Při umísťování staveb nutno dodržet podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu – kap. 1.F. Celá plocha je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Plocha je určená výhradně pro zahradu nebo sad u rodinného domu. Dopravní připojení plochy je z jihu z přilehlé místní komunikace. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavního objektu k bydlení.

Z.22	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Plocha při severním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou, pouze severní okraj lemuje zemědělská půda. Plocha částečně zasahuje do pásma archeologického naleziště III.kategorie. Středem plochy je veden hlavní vodovodní řad. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro max. 2 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství všeobecného z jihovýchodní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci z jižní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.23	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Plocha při severním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou, pouze severní okraj lemuje zemědělská půda. Úhlopříčně plochu protíná radioreléová trasa. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství všeobecného z jižní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat radioreléovou trasu. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.24	**SV** Smíšené obytné venkovské část Zubčická Lhotka	Plocha v zastavěném území části Zubčická Lhotka při jeho severovýchodním okraji v ploše stabilizovaných zahrad a sadů ve vazbě na plochu smíšenou obytnou venkovskou. Plocha vyplňuje proluku mezi obytnou zástavbou podél veřejného prostranství všeobecného. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství všeobecného z jihovýchodní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.25	**TW** Vodní hospodářství část Zubčická Lhotka	Plocha severozápadně od místní části Zubčická Lhotka je určená pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury, především pro umístění čistírny odpadních vod pro místní část Zubčická Lhotka. Možné je i umístění dalších objektů a zařízení technické infrastruktury jako např. trafostanice, kompostárny apod. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Příjezd je zajištěn po místní komunikaci. Pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území k ČOV je vymezen koridor technické infrastruktury CNU.14. Napojení vyčištěných vod do vodoteče bude součástí vymezené plochy.
Z.26	**SV** Smíšené obytné venkovské část Markvartice	Plocha při jihovýchodním okraji části Markvartice navazuje ze dvou stran na zastavěné území a severní část plochy se nachází v zastavěném území, pouze východní okraj tvoří zemědělská půda. Středem plochy a při jejím západním a jižním okraji je veden hlavní vodovodní řad. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro max. 4 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství všeobecného z jihozápadní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci z jihozápadní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.27	**SV** Smíšené obytné venkovské část Markvartice	Plocha při severovýchodním okraji části Markvartice navazuje ze tří stran na zastavěné území. Při severním okraji plochy je veden hlavní vodovodní řad. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je určena pro max. 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství všeobecného ze severní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.28	**VZ** Výroba zemědělská a lesnická část Markvartice	Zastavitelná plocha navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské při západním okraji zastavěného území části Markvartice. Zemědělská plocha v nezastavěném území je využívána k chovu koní v rodinné farmě. Plocha je určená pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ)., zejména pro venkovní přístřešky k chovu hospodářských zvířat (koní) a pro venkovní chov nutná zařízení (napáječky apod.) Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stabilizované plochy smíšené obytné venkovské – rodinná farma. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.29	**VZ.1** Výroba zemědělská a lesnická část Markvartice	Plocha navazuje na stabilizovaný areál zemědělské výroby v jižní části sídla. Při severním okraji plocha zasahuje do pásma archeologického naleziště III.kategorie. Plocha pro výroby zemědělské a lesnické (VZ.1) je určená pro zpracování biologického odpadu v bioplynové stanici s následnou výrobou elektrické energie. V návaznosti na vymezenou plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ) je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ).
Z.30	**TW** Vodní hospodářství část Markvartice	Plocha západně od místní části Markvartice je určená pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury, především pro umístění čistírny odpadních vod pro místní část Zubčická Lhotka. Možné je i umístění dalších objektů a zařízení technické infrastruktury jako např. trafostanice apod. Plocha je součástí lokálního prvku ÚSES, biokoridoru LBK.4. Nachází se zde rozsáhlá plocha rákosin, na které jsou vázány některé druhy ptáků. Biokoridor nesmí být v celé šíři předělen oplocením, oplocení povoleno v minimálním rozsahu pouze z bezpečnostních důvodů. Zastavěnost pozemku max. 30%. **Plocha je podmíněně vhodná: realizace ČOV je podmíněna zpracováním vyhodnocení vlivu staveb na významný krajinný prvek dle § 4 odst. 2 zákona 114/1992 Sb.** V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Dopravní připojení plochy je možné ze silnice III.třídy od jihu. Ze severu je vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury pro příjezd a přívod odpadních vod ze západní části sídla. Pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území k ČOV je vymezen koridor technické infrastruktury CNU.15. Napojení vyčištěných vod do vodoteče bude součástí vymezené plochy.
Z.31	**RH** Rekreace hromadná část Zubčice	Plocha při západním okraji řešeného území je obklopena Jíleckým potokem a lesními porosty. Plocha navazuje na biokoridor NBK.170-3, který je veden právě podél Jíleckého potoka. Plocha spadá do území s archeologickými nálezy na Jíleckém potoce. Plocha je určena pro provozování letního stanového tábora (tábořiště). Na pozemku je umístěna jednoduchá přízemní stavba zázemí dětského tábora. Tábořiště je přístupné po lesních cestách. Pitná voda bude zajištěna z vlastního zdroje, splaškové vody budou likvidovány individuálně.
Z.32	**SV** **Smíšené obytné venkovské** **ZZ** **Zeleň zahradní a sadová** **část Zubčická Lhotka**	Plocha nacházející se na západní straně Zubčické Lhotky bude sloužit jako plocha Smíšená obytná venkovská a pro výstavbu maximálně dvou rodinných domů. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství všeobecného ze severní strany. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace. Pitná voda bude zajištěna z vlastního zdroje, splaškové vody budou likvidovány individuálně.

1.C.3. Vymezení a popis v zastavěném území určených k transformaci

Číslo plochy	*Využití plochy*	*Charakteristika, podmínky využití a napojení na veřejnou infrastrukturu*
T.1	**VZ.1** Výroba zemědělská a lesnická část Zubčice	Plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ.1) při východním okraji části Zubčice, mezi silnící II.třídy a zastavěným územím s využitím smíšeným obytným venkovským, zasahuje až do centrální části sídla. Ze severozápadní strany na ni navazuje rozvojová plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ). Z jihovýchodní strany přiléhá k veřejnému prostranství všeobecnému s místní komunikací. Plocha je určena pro využití výroby zemědělské a lesnické (VZ.1). Při využití plochy nesmí být překročeno stanovené pásmo hygienické ochrany. S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Při stavebních úpravách stávajících objektů i při umísťování nových objektů nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Dopravní připojení plochy je z jihovýchodní strany z veřejného prostranství všeobecného. Ze západní strany s omezením nákladní dopravy. Napojení na technickou infrastrukturu je rovněž z jihovýchodní a ze západní strany z veřejného prostranství všeobecného. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	SV Smíšené obytné venkovské část Zubčice	Plocha s objekty v centrální části Zubčic navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Ze severní strany přiléhá k veřejnému prostranství všeobecnému s místní komunikací. Plocha je určena pro využití smíšené obytné venkovské a je vhodná pro bydlení i pro občanskou vybavenost. Plocha leží v architektonicky hodnotném území s dochovaným založením obce. Nová zástavba i stavební úpravy stávajících objektů budou v souladu s charakterem a strukturou původní zástavby v obci. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Napojení na dopravní i technickou infrastrukturu ze severní strany z veřejného prostranství všeobecného. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
T.2	**VZ.1** Výroba zemědělská a lesnická část Zubčická Lhotka	Plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ.1) při severním okraji části Zubčická Lhotka navazuje na zastavěné území se stabilizovanými plochami smíšenými obytnými venkovskými a na veřejné prostranství všeobecné se silnicí III.třídy. Plocha je určena pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ.1). S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné venkovské je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Dopravní připojení plochy je ze západní strany z veřejného prostranství všeobecného. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

T.3	**VZ.1** Výroba zemědělská a lesnická část Markvartice	Plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ.1) při východním okraji části Markvartice navazuje na zastavěné území se stabilizovanými plochami smíšenými obytnými venkovskými a na veřejné prostranství všeobecné s místní komunikací. Plocha je určena pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ.1). S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné venkovské je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Dopravní připojení plochy je z jižní strany místní komunikací a ze severozápadní strany z veřejného prostranství všeobecného s komunikací III.třídy. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	PU Veřejná prostranství všeobecná část Markvartice	Plocha veřejného prostranství všeobecného je určena především pro umístění příjezdové komunikace k rybníku Šindelář (VPS-18), dále pro obslužnost navazujícího území s obytnou zástavbou i plochy určené k přestavbě pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ.1).

1.C.4. Vymezení a popis ploch změn v krajině

Číslo plochy	*Využití plochy*	*Charakteristika, podmínky využití a napojení na veřejnou infrastrukturu*
K.1	**LU**	Plocha lesní všeobecné (LU) Západně od sídla Zubčice v nezastavěném území.
K.2	**ZO**	Zeleň ochranná a izolační (ZO) V jihovýchodním cípu sídla Zubčice, navazující na zastavěné území.

1.C.4. Systém sídelní zeleně

Zeleň představuje ve všech sídlech mimořádně významný prvek. Zeleň tvoří jednak vlastní sídelní zeleň ve formě soukromých zahrad, sadů a zatravněných ploch a zeleně na veřejných prostranstvích a dále navazující plochy přírodní v nezastavěném území a plochy lesů v řešeném území.

V navržených zastavitelných plochách je nezbytné na hodnotný systém zeleně navazovat, vymezovat jednotlivé parcely dostatečně velké, aby jejich velikost umožňovala realizaci soukromé zeleně včetně stromů, zejména při vnějším okraji zastavitelných ploch.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné venkovské je umožněno v těchto plochách ponechat pozemky pro veřejná prostranství se sídelní zelení a případnými dalšími stavbami např. dětských hřišť apod. (viz kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Při řešení uspořádání navržené plochy smíšené obytné venkovské Z.2 bude vymezena plocha veřejného prostranství nejen s místní komunikací, ale i s veřejně přístupnou sídelní zelení v zastavěném území.

Funkce soukromých zahrad je uvedena v urbanistické koncepci sídla. Významnými prvky sídelní zeleně jsou rovněž vzrostlé stromy, které doprovází stávající silnice a cesty až do sídla. Celkový obraz sídelní zeleně včetně navazujících lesních a vodních ploch vytváří dokonalé zapojení sídel do krajiny a je třeba ho maximálně chránit a udržovat.

Ve vyšší poloze při západním okraji Zubčic v závětrné poloze pod lesem je velmi žádoucí obnovit ovocné sady, které tu v minulosti bývaly. Pěstování ovoce ve vyšších polohách umožňují tzv. föhnové situace i příznivý substrát v Českokrumlovském regionu.

1.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Obec je napojena na nadřazený dopravní skelet a hromadnou dopravu v širším území: Základní komunikační skelet tvoří silnice II.třídy II/157, která spojuje silnice I.třídy I/3, místo napojení Kaplice Nádraží a I/39, místo napojení Český Krumlov. Obě silnice I.třídy míjí řešené území a směřují do Českých Budějovic.

Dostupnost širšího území pro zajišťování potřeb obyvatel obce, tzn. cesty za zaměstnáním, základní a vyšší vybaveností i za volnočasovými aktivitami, je umožněna po silnici II. třídy (II/157) do Českého Krumlova vzdáleného 10 km nebo do Kaplice vzdálené 10 km. Další dostupnou obcí po silnicích III. třídy (III/15712 a III/15710) je Velešín ve vzdálenosti 7 km. Po silnici I. třídy I/3 je velmi dobře dosažitelné krajské město České Budějovice vzdálené od Zubčic 25 km.

Dálnice D3

V územním plánu je vymezen plošně vymezený koridor pro dopravní infrastrukturu z nadřazené dokumentace (**CPZ.1**). **Jedná se o dálnici D3.** Plošně vymezený koridor CPZ.1 je zpřesněn na již vykoupené pozemky pro tento účel. Dále je vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu – CNZ.1 na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu pro dálnici D3 v úseku Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště v délce cca dvou kilometrů. Koridor CNZ.1 je vymezen v šířce silničního ochranného pásma (100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice na každou stranu).

Silnice I. třídy

Mezinárodní silnici I. třídy E55 (I/3), která spojuje celou Evropu ve směru severojižním, tvoří v Jihočeském kraji mezi Miličínem a Českým Budějovicemi dálnice D3, odtud směrem do Rakouska pokračuje jako silnice I/3. Do řešeného území přímo nezasahuje.

Silnice II. třídy

Silnice II. třídy II/157 (Český Krumlov – Trhové Sviny – Borovany – České Budějovice) prochází jihozápadní částí řešeného území východně od Zubčic, které k ní jsou připojeny dvěma odbočkami. Autobusové zastávky jsou soustředěny při křižovatce se silnicí III/15712 a to v obou směrech při silnici II.třídy i v obou směrech při silnici III.třídy.

K silnici II/157 je v místě hospodářského sjezdu vymezeno nové připojení rozvojové plochy Z.14 a plochy transformační T.1 koridorem dopravní infrastruktury CNU.5.

Případná úprava šířkových parametrů dle příslušných norem umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Silnice III. třídy

Silnice III.třídy III/15712 vede ze Zubčic přes Zubčickou Lhotku do Markvartic, kde se napojuje na silnici III/15710, a pokračuje do Velešína k silnici I/3. V souvislosti se stavbou dálnice D3 je v místě křížení s dálnicí plánována přeložka části silnice III/15710, vymezená plošně vymezeným koridorem vymezený územním plánem **CPU.1**. Dále je vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem **CNU.16** v celkové šířce 100 m na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury. V návaznosti na záměr nového dopravního uspořádání v sousedním katastrálním území v prostoru Velešín – nádraží je vymezen druhý koridor v celkové šířce 100 m, rovněž jako součást koridoru CNU.16.

Silnice III/15710 – rozcestí s II/157 (Žaltice) – rozcestí s I/3 (Velešín)

Silnice III/15712 – rozcestí s II/157 (Zubčice) – Markvartice

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna úprava silnic III. třídy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami (viz kap. 1.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

K silnicím III.třídy jsou přímo připojeny rozvojové plochy Z.26, Z.27 s využitím smíšeným obytným venkovským a Z.30 pro vodní hospodářství.

Místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty

Samostatné nové plochy dopravní infrastruktury nejsou v řešeném území vymezeny. Vymezené zastavitelné plochy i plochy transformace jiného využití, které jsou připojeny ke stávajícím místním komunikacím, umožňují v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití úpravu stávající komunikace v šířkových parametrech dle příslušných norem.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití mohou v zastavitelných i zastavěných plochách jiného využití vznikat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle typu komunikace.

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury (CNU.7-CNU.9) na obnovu původních hospodářských a lesních cest, zajišťujících prostupnost krajiny a přístup k některým samotám.

Další koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny pro dopravní připojení rozvojových ploch smíšených obytných venkovských i přes zastavěné plochy jiného využití (CNU.3 a K.CNU.10). Pro dopravní připojení technické infrastruktury jsou vymezeny koridory CNU.1; CNU.6 a CNU.11.

V části Markvartice je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.12 pro umístění místní komunikace podél východní hranice zastavěného území. Místní komunikace má zajistit obslužnost plochy smíšené výroby při východní hranici zastavěného území a dále obslužnost veškerých navazujících zemědělských pozemků, obzvlášť po výstavbě dálnice D3. Koridor spojuje silnici III.třídy III/15710 s plochou transformace pro veřejné prostranství všeobecné, která je určena především pro umístění příjezdové komunikace k rybníku Šindelář východně od Markvartic (VP.1).

Doprava v klidu

Územním plánem nejsou vymezeny žádné samostatné plochy pro dopravu v klidu.

U nově navrhovaných objektů vybavenosti, výroby i zemědělství podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení. Počet parkovacích stání nutno navrhnout v souladu s platnou legislativou.

Garážování osobních aut obyvatel rodinných domů je nutné zajistit na vlastních pozemcích či ve vlastních objektech.

Pěší a cyklistická doprava

Obec křižuje cyklotrasa č. 1199 Práčov – Veleš́in, která se v Práčově napojuje na Vltavskou cyklostezku ze Šumavy k Mělníku – mezinárodní trasu EuroVelo7.

Při jihozápadním okraji území přes Včelíny prochází řešeným územím značená (hnědá) turistická trasa. Pěší a cyklistická doprava je možná i po stávajících silnicích III.třídy, po místních komunikacích a ostatních účelových cestách.

Železniční doprava

Při severovýchodní hranici řešeného území vede jednokolejná elektrizovaná železniční trať České Budějovice – Horní Dvořiště – Summerau (v jízdním řádu pro cestující označená číslem 196), součást celostátní sítě drah a IV. koridoru. Trať vede z Českých Budějovic přes Rybník a Horní Dvořiště do Summerau v Rakousku. Do řešeného území zasahuje pouze ochranným pásmem.

V souladu se záměrem D3/6 dle ZÚR JČK je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu CNZ.2 pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště.

Koridor je dle ZÚR JČK vymezen v šířce 600m, v řešeném území je zpřesněn a upraven především dle zastavěného území včetně rozvojových zastavitelných ploch v délce cca 2 km. Koridory CNZ.2 a CNZ.1 vedou souběžně a vzhledem k rozdílné šířce je v daném území koridor CNZ.1 součástí koridoru CNZ.2.

1.D.2. Koncepce vodního hospodářství

Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou je realizováno z vodovodu Zubčice, provozovatelem je Zemos Zubčice, vlastníkem ZD Netřebice. Zdrojem vody pro vodovod je prameniště Poluška (studny), vydatnost je Q=1,2 l/s, Q_{max}=1,8 l/s. Voda je jednorázově hygienicky zabezpečována.

Z prameniště je voda gravitačně dovedena do VDJ Zubčice I (1x100m^3), ze kterého je voda gravitačně dovedena do obce. Na trase je zřízena odbočka pro zásobování obce Dolní Pláně.

Z VDJ Zubčice I je napojen VDJ Zubčice II (1x20m^3), ze kterého jsou rovněž gravitačně zásobeny místní části Zubčická Lhotka a Markvartice. Vodovodní síť je rozvedena po celém území obce a jejích místních částech. Původně napojená obec Zvíkov počítá s tímto vodovodem jako se záložním zdrojem.

Samoty Včelíny a Paseky jsou zásobovány pitnou vodou z vlastních zdrojů.

Zdrojem požární vody pro obec i místní části je vodovod a požární nádrž mezi Zubčicemi a Zubčickou Lhotkou. V Markvarticích lze využít i rybníky při okraji sídla.

Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel na veřejný vodovod bude nutné rozšíření rozvodné sítě. Pro zkvalitnění dodávky je zároveň nutné zokruhování slepých větví. Nové zastavitelné plochy ve všech místních částech budou napojeny na veřejný vodovod, pouze zastavitelná plocha Z.11 západně od Zubčic bude zásobována pitnou vodou z vlastního zdroje.

Řešeným územím prochází skupinový vodovod Kaplice – Velešín – Český Krumlov, výtlak z VDJ Horní Brána do VDJ Netřebice (ÚV Plav – Římov), tento vodovodní systém je zcela nezávislý a žádné objekty v k.ú. Zubčice z něho nejsou zásobeny.

Kanalizace – Zubčice

V obci Zubčice je vybudována jednotná kanalizace, na kterou je připojeno 100 % obyvatel i rekreantů. Kanalizace je ve správě obce. Splaškové vody jsou předčišťovány v septicích s přepadem do kanalizace. Kanalizace je zaústěna do meliorační stoky. Na místní vodoteči před zaústěním do Zubčického potoka je vybudován rybníček, který funguje jako stabilizační nádrž. V kanalizaci se předpokládá vysoký podíl balastních vod.

Zhruba 80% dešťových vod je odváděno jednotnou kanalizací. Zbylé vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí.

Před stabilizační nádrží severovýchodně od Zubčic je vymezena zastavitelná plocha Z.17 pro technickou infrastrukturu – pro umístění ČOV. S ohledem na vysoký podíl balastních vod se předpokládá ČOV typu stabilizačních dočišťovacích nádrží s mechanickým předčištěním, případně v kombinaci se štěrbinovou nádrží.

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro technickou infrastrukturu (dále jen koridor technické infrastruktury) CNU.13, pro dopravní obslužnost koridor dopravní infrastruktury CNU.6.

Rozvojové plochy Z.1 a Z.2 se doporučuje odkanalizovat oddílným způsobem. Splaškové vody budou předčišťovány v septicích případně domovních ČOV s přepadem do kanalizace. Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch je nutné v maximální míře likvidovat na pozemcích RD vsakováním.

Kanalizace – Zubčická Lhotka

V části Zubčická Lhotka je vybudována jednotná kanalizace, na kterou je připojeno 100 % obyvatel i rekreantů. Kanalizace je ve správě obce. Splaškové vody jsou předčišťovány v septicích s přepadem do kanalizace. Kanalizace je zaústěna do místní vodoteče, na které je před zaústěním do Zubčického potoka vybudován rybníček, který funguje jako stabilizační nádrž. V kanalizaci se předpokládá vysoký podíl balastních vod.

Většina dešťových vod je odváděna jednotnou kanalizací. Zbylé vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

Před stabilizační nádrží severozápadně od Zubčické Lhotky je vymezena zastavitelná plocha Z.25 pro technickou infrastrukturu – pro umístění ČOV. S ohledem na vysoký podíl balastních vod se předpokládá ČOV typu stabilizačních dočišťovacích nádrží s mechanickým předčištěním, případně v kombinaci se štěrbinovou nádrží.

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury CNU.14.

Splaškové vody budou předčišťovány v septicích případně domovních ČOV s přepadem do kanalizace. Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch je nutné v maximální míře likvidovat na pozemcích RD vsakováním.

Kanalizace – Markvartice

V části Markvartice je vybudována jednotná kanalizace, na kterou je připojeno 100 % obyvatel i rekreantů. Kanalizace je ve správě obce. Splaškové vody jsou předčišťovány v septicích s přepadem do kanalizace. Kanalizace je zaústěna do místní vodoteče, Markvartického potoka. V kanalizaci se předpokládá vysoký podíl balastních vod.

Jihovýchodně od místní části Markvartice je rybník Šindelář, ve kterém jsou dočišťovány odpadní vody přečerpávané z ČOV Velešín. Odtok z rybníku Šindelář je zaústěn do Markvartického potoka.

Většina dešťových vod je odváděna jednotnou kanalizací. Zbylé vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

Jihozápadně od Markvartic je vymezena zastavitelná plocha Z.30 pro technickou infrastrukturu – pro umístění ČOV. S ohledem na vysoký podíl balastních vod se předpokládá ČOV typu stabilizačních dočišťovacích nádrží s mechanickým předčištěním, případně v kombinaci se štěrbinovou nádrží.

Plocha je součástí lokálního prvku ÚSES, biokoridoru LBK.4. Nachází se zde rozsáhlá plocha rákosin, na které jsou vázány některé druhy ptáků. Biokoridor nesmí být v celé šíři předělen oplocením, oplocení povoleno v minimálním rozsahu pouze z bezpečnostních důvodů. Zastavěnost pozemku max. 30%.

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury CNU.15, pro dopravní obslužnost a kanalizační sběrač ze západní části Markvartic je vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury CNU.11.

Splaškové vody budou předčišťovány v septicích případně domovních ČOV s přepadem do kanalizace. Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch je nutné v maximální míře likvidovat na pozemcích RD vsakováním.

V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena.

Pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území k ČOV je vymezen koridor technické infrastruktury CNU.15.

Napojení vyčištěných vod do vodoteče bude součástí vymezené plochy.

1.D.3. Koncepce zásobování plynem, elektrickou energií, radiokomunikace

Zásobování plynem

Řešeným územím při severovýchodní hranici východně od Markvartic prochází vedení VTL plynovodu. Jižně od Markvartic odbočuje z trasy VTL plynovodu anodové uzemnění směrem k zastavěnému území.

Obec Zubčice ani její místní části nejsou plynofikovány. Tento stav není územním plánem měněn, s plynofikací není uvažováno.

Elektrická energie

Při severním okraji řešeného území je přivedeno nadzemní vedení VVN 110kV do rozvodny napájecí stanice Velešín elektrizované železniční tratě České Budějovice – Horní Dvořiště v k.ú. Velešín.

Elektrická energie v řešeném území je distribuována pomocí nadzemního vedení VN 22kV a sedmi distribučních trafostanic. V Zubčicích jsou situovány tři trafostanice. Jedna je v severní části zastavěného území, kudy prochází nadzemní vedení VN. Druhá trafostanice je připojena kabelovým vedením a je umístěna jihovýchodně od centrální části obce, v blízkosti zemědělského areálu Zemos. Třetí trafostanice je napojena na nadzemní vedení VN 22kV západně od Zubčic a je připravena pro připojení rozvojové plochy Z.11.

Místní část Zubčická Lhotka je připojena na jednu distribuční trafostanici napojenou na nadzemní vedení VN 22kV, situovanou při silnici III/15712, při západním okraji sídla.

Místní část Markvartice využívá jednu distribuční trafostanici v severní části sídla, přívod elektrické energie nadzemním vedením VN 22kV ze severu. Při jihozápadním okraji Markvartic je zřízena trafostanice pro distribuci elektrické energie z bioplynové stanice v rozvojové ploše Z.29.

Samoty Paseky jsou napojeny na vlastní distribuční trafostanici přímo na vedení VN.

V návaznosti na nové zastavitelné plochy není navržena žádná nová plocha technické infrastruktury pro umístění nové distribuční trafostanice. Nové rozvojové plochy budou postupně připojovány na místní rozvodnou síť. V případě nutnosti lze umístit novou trafostanici na plochách jiného využití v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jedná se především o plochy výroby lehké a o plochy veřejných prostranství všeobecných.

Telekomunikace, radiokomunikace

Řešeným územím prochází radioreléové trasy v různých směrech.

Jihozápadně od Zubčic na kopci Horní háj (739 m n.m.) je situována telekomunikační stožárová stanice. Druhá telekomunikační stožárová stanice je umístěna na bezejmenné vyvýšenině (590 m n.m.) jihozápadně od Markvartic.

V územním plánu nejsou stanoveny žádné nové trasy ani zařízení.

1.D.4. Ochrana ovzduší, obnovitelné zdroje energie

Ochrana ovzduší

V řešeném území se nenachází žádný závažný zdroj, způsobující nadměrné znečišťování ovzduší. V územním plánu nejsou navrženy žádné plochy výroby, které by mohly být zdrojem způsobujícím nadměrné znečišťování ovzduší.

Obnovitelné zdroje energie

V řešeném území je vymezena plocha Z.29 pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ.1) je určená pro zpracování biologického odpadu v bioplynové stanici s následnou výrobou elektrické energie. Plocha navazuje na stabilizovaný areál výroby zemědělské a lesnické (VZ) v jižní části sídla. V její blízkosti je zřízena trafostanice pro distribuci elektrické energie z bioplynové stanice.

Využití alternativních zdrojů energie je umožněno v rámci umísťovaných objektů jednotlivých staveb. Jedná se především o využití systému tepelných čerpadel, solárních panelů apod.

Územně technické podmínky pro umístění vodních a větrných elektráren nejsou stanoveny.

1.D.5. Koncepce nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu zajišťuje pro obec oprávněná osoba. V obci není provozován vlastní sběrný dvůr, pro obyvatele je tato služba zajišťována mimo řešené území. Nádoby na tříděný recyklovatelný odpad lze umístit v podstatě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

Severně od Zubčic je navržena plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady. Plocha je určena pro provozování sběrného dvora, uskladnění a likvidaci biologického odpadu (kompostování, drcení apod.), případně skladování posypového materiálu. Druhá menší skladová a manipulační plocha je navržena při jihovýchodním okraji Zubčic. Tato plocha by měla sloužit víceméně jako meziskládka vybraného biologického odpadu (tráva, listí, větve, vánoční stromky,..) pro jižní část obce.

1.D.6. Koncepce občanského vybavení

Zubčice

Obec disponuje základní občanskou vybaveností k pohodlnému a plnohodnotnému životu obyvatel. V obci funguje obchod se smíšeným zbožím a restaurace Zubčická lavina s tanečním sálem. V obci působí celá řada organizací a spolků, je zde řada možností kulturního, ale rovněž sportovního vyžití. Obec se pyšní fotbalovým hřištěm, tenisovými a volejbalovými antukovými kurty a stoly na stolní tenis. Součástí sportovní plochy je i dětské hřiště.

Vzhledem k současnému věkovému složení obyvatel (věkový průměr je 39let) a k cíli udržet i nadále v obci mladé lidi a tím zajistit další rozvoj obce, je velký důraz kladen na zachování mateřské školy i základní školy. V současné době zde funguje tzv."malotřídka" - 1. stupeň spojený ve dvou třídách a jedno oddělení družiny. Mateřská škola s jedním oddělením je umístěna v budově obecního úřadu, stejně jako školní jídelna. V budově obecního úřadu je rovněž umístěna obecní knihovna s on-line katalogem. Sbor dobrovolných hasičů využívá objekt hasičské zbrojnice v blízkosti obecního úřadu a venkovní plochy u požární nádrže mezi Zubčicemi a Zubčickou Lhotkou.

Zubčická Lhotka

Zubčická Lhotka se svojí roztroušenou zástavbou plní funkci výhradně obytnou, resp. smíšenou obytnou venkovskou. Nicméně obyvatelé Zubčické Lhotky, vzdálené od Zubčic zhruba 1,0 km, bez problémů využívají veškeré zázemí v Zubčicích.

Markvartice

V Markvarticích funguje hospoda U kaprů, v jižní části je situována kaple Panny Marie z r. 1873 v historizujícím slohu s barokními a klasicistními prvky. Na návsi je pod vzrostlými stromy situováno dětské hřiště, otevřené prostranství v blízkosti kaple je využíváno jako sportovní plocha.

Územním plánem nejsou vymezeny nové samostatné plochy občanského vybavení.

Ve všech plochách smíšeného obytného venkovského využití je v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožněno poskytování služeb v různých oblastech.

Další poskytování služeb je umožněno v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v plochách výroby zemědělské a lesnické (VZ.1) a v plochách výroby lehké (VL).

1.D.7. Koncepce veřejných prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství všeobecných zůstávají zachovány, jedná se především o pozemky návesního prostoru a pozemky nezastavitelné veřejně přístupné sídelní zeleně, jejichž součástí jsou také veřejné komunikace a inženýrské sítě a další zařízení občanského vybavení nebo technické infrastruktury. V rámci těchto ploch je umožněna úprava stávajících místních komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami (viz kap. 1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury a kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Pro dopravní připojení navržených zastavitelných ploch smíšeného obytného venkovského využití k místním komunikacím je u uvedených ploch uvažováno s rozšířením veřejných prostranství všeobecných minimálně na úpravu stávajících komunikací v šířkových parametrech dle příslušných norem.

Územním plánem nejsou vymezeny samostatné nové plochy veřejných prostranství všeobecných.

Při řešení uspořádání navržené plochy smíšené obytné Z.2 bude vymezena plocha veřejného prostranství nejen s místní komunikací, ale i s veřejně přístupnou sídelní zelení v zastavěném území.

V rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněno ve šech zastavitelných plochách ponechat pozemky pro veřejná prostranství s možností umístění dalších staveb (viz kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Zeleň představuje ve všech sídlech mimořádně významný prvek. Zeleň tvoří jednak vlastní sídelní zeleň ve formě soukromých zahrad, sadů a zatravněných ploch a zeleně na veřejných prostranstvích a dále navazující plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) v nezastavěném území a plochy lesní všeobecné (LU) v řešeném území.

Důležité je zachování všech propojení sídel s okolní krajinou, zachování veškerých cest i pěšin vedoucích ze zastavěných území do krajiny.

1.D.8. Koridory veřejné infrastruktury

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby veřejné infrastruktury. Tato území je třeba chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících

řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a rovněž následný přístup k těmto stavbám.

Koridory dopravní i technické infrastruktury nadmístního významu navazují na koridory v sousedním území, tj. ve správním území města Veleš́in a obce Zvíkov.

Koridor dopravní infrastruktury CNU.8 spojuje správní území obcí Zubčice a Věžovaté Pláně, koridor dopravní infrastruktury CNU.9 spojuje správní území obcí Zubčice, Mirkovice a Přídolí.

Působnost koridoru pro vedení technické infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou ÚP navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Realizací záměrů dopravní infrastruktury vzniknou plochy s rozdílným způsobem využití DS. Pro zbytkové plochy platí stávající způsob využití.

Dopravní infrastruktura

KORIDOR	ÚČEL
CPZ.1	• Záměr dálnice D3 (úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště) • Zpřesněn na již vykoupené pozemky pro tento účel.
CPU.1	• Plánována přeložka části silnice III/15710 v místě křížení s dálnicí D3. • Zpřesněn na již vykoupené pozemky pro tento účel.
CNZ.1	• D2/1 – dálnice D3 – úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště • Zpřesněná šíře koridoru je 212 m (šířka silničního ochranného pásma), • Předpokládaná délka dálnice D3 procházející územím obce Zubčice je v její ose cca 2 km • Součástí stavby DS, pro kterou je vymezen koridor, se považují též vedlejší (související) stavby. Koridor je vymezený pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
CNZ.2	• Záměr na využití území vyplývající ze ZÚR JČK – 5.aktualizace • D3/6 – IV.tranzitní železniční koridor • Úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) • Obvyklá šíře koridoru je 600 m • Předpokládaná délka železničního koridoru procházející územím obce Zubčice je ose cca 2 km
CNU.1	• Příjezdová komunikace k vodojemu VDJ I – Zubčice • Předpokládaná délka komunikace je 100 m
CNU.3	• Přístupová komunikace k zastavitelné ploše Z.10 přes plochu s jiným využitím v délce cca 30 m
CNU.5	• Dopravní připojení zastavitelné plochy Z.14 a tím i plochy přestavby T.1 na plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ.1) • Sjezd ze silnice II.třídy v místě současného hospodářského sjezdu • Předpokládaná délka komunikace je 60 m
CNU.6	• Příjezdová komunikace k ČOV severovýchodně od Zubčic • V části komunikace veden hlavní kanalizační sběrač od obce • Předpokládaná délka komunikace je 300 m
CNU.7	• Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích • Dostupnost samot Včelíny • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 200 m
CNU.8	• Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích • Dostupnost samot Včelíny (Včelíny – směr Věžovaté Pláně – na hranici řešeného území) • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 115 m
CNU.9	• Obnova původní silnice Zubčice – Přídolí, vedené po lesních pozemcích v úseku od bývalého lomu ke hranici řešeného území • Dostupnost obcí a sídel v okolí • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 1,90 km

CNU.10	• Přístupová komunikace k zastavitelné ploše Z.20 přes plochu s jiným využitím • Vedení technické infrastruktury k zastavitelné ploše Z.20 přes plochu s jiným využitím • Předpokládaná délka komunikace je 50 m
CNU.11	• Příjezdová komunikace k ČOV (Z.30) západně od Markvartic • V komunikaci vedeno přívodní kanalizační potrubí • Předpokládaná délka komunikace je 85 m
CNU.12	• Pro umístění místní komunikace podél východní hranice zastavěného území. Místní komunikace má zajistit obslužnost plochy smíšené výroby při východní hranici zastavěného území a dále obslužnost veškerých navazujících zemědělských pozemků, obzvlášť po výstavbě dálnice D3.
CNU.16	• Plánována přeložka části silnice III/15710 v místě křížení s dálnicí D3, zpřesněn v celkové šířce 100 m, na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury. • Součástí stavby DS, pro kterou je vymezen koridor, se považují též vedlejší (související) stavby. Koridor je vymezený pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor. • V návaznosti na záměr nového dopravního uspořádání v sousedním katastrálním území v prostoru Velešín – nádraží je vymezen druhý koridor v celkové šířce 100 m, rovněž jako součást koridoru CNU.16.

Technická infrastruktura

KORIDOR	ÚČEL
CNU.13	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od obce Zubčice k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 340 m
CNU.14	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od části Zubčická Lhotka k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 250 m
CNU.15	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od části Markvartice k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 140 m

1.D.9. Požadavky civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v blízkosti vodního díla

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zóny havarijního plánování

Správní území obce Zubčice se nenachází v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí havarijního plánu Jihočeského kraje, žádná firma svou produkcí ani skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem. Z dalších mimořádných událostí vedených v havarijním plánu JčK lze na teritoriu obce předpokládat sněhové kalamity (např. v dopravě), epidemie u lidí, enzootie u hospodářského zvířectva nebo lesní požáry.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Stálé úkryty v obci nejsou. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vybraných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, případně v objektech občanské vybavenosti po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů, případně v objektech občanské vybavenosti, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

S ubytováním evakuovaných obyvatel ostatních míst Jihočeského kraje je v obci Zubčice počítáno do maximálního počtu 200 osob. Pro místní evakuaci využívat ubytovacích kapacit v obci či dočasné nouzové umístění do rodin.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Se zřízením skladu či uložištěm materiálu civilní ochrany není na území obce počítáno. Se zřízením humanitární základny není v katastru obce počítáno.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky a ani se s jejich umístěním nepočítá.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace

Zajištění dekontaminace osob, případně dekontaminaci kolových vozidel, organizuje obecní úřad. Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno provizorně využít zpevněné plochy v obci.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov (staveb), které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů oken, dveří a větracích zařízení. Dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití rozhlasu, předání telefonických a elektronických informací a dalších náhradních prvků varování.

1.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

1.E.1. Celková koncepce uspořádání krajiny

Řešené území spadá dle biogeografického členění České republiky do Českokrumlovského bioregionu (1.43). Bioregion leží na jihu jižních Čech a svými výběžky zasahuje do Rakouska. Zabírá východní část geomorfologického celku Šumavské podhůří a celek Novohradské podhůří. Jeho plocha v České republice je 1595 km2 .

Typická část bioregionu je tvořena vyšší vrchovinou (4. a 5. vegetační stupeň) na krystalických břidlicích s pruhy vápenců a hadců a menšími masívy žul. V rámci jižních Čech a širší šumavské oblasti jde o region s vysokou biodiverzitou. V údolí Vltavy je zřetelně vyvinut říční fenomén.

Jihovýchodní část bioregionu buduje široké pásmo svorových rul až svorů, zcela na jihu vystupují žuly až granodiority. Při okrajích bioregionu, v kotlinách a v Kaplické brázdě má reliéf charakter členité pahorkatiny s výškovou členitostí 100 - 150 m. Nad tuto pahorkatinu se zvedají výrazné horské skupiny s charakterem členité vrchoviny až ploché hornatiny s výškovou členitostí 250 - 370 m. Typická výška bioregionu je 460 - 900 m. Na kompaktních horninách jsou časté skalní sruby a balvanité sutě i balvanové proudy. Údolí Vltavy i některé úseky Malše mají místy kaňonovitý ráz se skalními útvary.

Podnebí je mírně teplé a s daleko nižšími srážkami než na Šumavě. Srážky mají výrazně kontinentální chod, v rámci ČR nejvyšší po Českobudějovické pánvi, neboť v červenci spadne 4x více srážek než v únoru (zvláště v okolí Českého Krumlova). Zvláštností jsou föhnové situace, které umožňují existenci řady teplomilných prvků i pěstování ovocných sadů ve vyšších polohách. Vzhledem k těmto okolnostem i příznivému substrátu představuje okolí Českého Krumlova největší enklávu teplomilných druhů flóry i fauny v jižních Čechách.

Škála půd bioregionu je poměrně pestrá. Na plošinách Novohradského podhůří se vyskytují kyselé typické kambizemě. Na plošinách Novohradkého podhůří a v Kaplické brázdě jsou hojné i kyselé pseudoglejové kambizemě, na dnech sníženin přecházející až do pimárních pseudoglejů, vyjímečně až typických glejů. Části bioregionu zasahující nad 650 m mají půdy typu dystrických kambizemí.

Osídlení na příhodných místech pochází již z doby bronzové, rozsáhlejší zřejmě až z doby železné. Lesní porosty v nižších polohách jsou většinou přeměněné na smrkové a borové kultury, ve vyšších polohách jsou však místy zachovány zbytky přirozených lesních společenstev. Na odlesněných plochách převažují pole, značným podílem jsou zastoupeny i meliorované louky a pastviny.

Vymezené koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu protínají prvky lokálního ÚSES. Na lokální biokoridor LBK.1 podél bezejmenné vodoteče je napojeno lokální biocentrum LBC.1 Záhorkovický rybník. Na lokální biokoridor LBK.4 podél Markvartického potoka je napojeno lokální biocentrum LBC.3 Šindelář. V rámci křížení prvků ÚSES je nutná koordinace tak aby nebyl znemožněn záměr realizace dopravní infrastruktury.

Vymezený koridor dopravní infrastruktury místního významu (CNU.9) protínají prvky ÚSES nadregionální úrovně (NRBK.170-3). V rámci křížení prvků ÚSES je nutná koordinace tak aby nebyl znemožněn záměr realizace dopravní infrastruktury.

Vymezený koridor dopravní infrastruktury místního významu (CNU.9) protínají prvky ÚSES lokální úrovně (LBK.7). V rámci křížení prvků ÚSES je nutná koordinace tak aby nebyl znemožněn záměr realizace dopravní infrastruktury.

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a postupnou revitalizaci velkých souvislých zemědělsky obhospodařovaných ploch. V návaznosti na zastavěná území se doporučují protierozní opatření formou trvalého zatravnění a případně i mírných terénních úprav a ochranné zeleně. Podél původních i obnovených cest se doporučuje výsadba liniové doprovodné zeleně, v rámci revitalizace vodních toků založení břehových porostů.

Ve vyšší poloze při západním okraji Zubčic v závětrné poloze pod lesem je velmi žádoucí obnovit ovocné sady, které tu v minulosti bývaly. Pěstování ovoce ve vyšších polohách umožňují tzv. föhnové situace i příznivý substrát v Českokrumlovském regionu.

Ochrana krajinného rázu se vztahuje na celé řešené území. Cílovým stavem je rovnováha mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území. Není přípustné povolovat jakoukoliv zástavbu ve volné krajině s výjimkou staveb pro obhospodařování krajiny, (tj. venkovních přístřešků pro pastevní chov dobytka, staveb pro letní ustájení dobytka, staveb pro skladování sena a slámy, včelínů) a volnočasové aktivity (tj. otevřené přístřešky, drobné stavby pro turistický servis apod.)

Změny zemědělské půdy a ploch ostatních na plochy lesní a zřizování drobných vodních ploch v území je možné v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Přednostně je třeba zalesňovat ty plochy, jejichž zalesněním dojde ke scelení pozemků určených pro plnění funkce lesa (PUPFL).

V řešeném území je třeba ochraňovat roztroušenou zeleň v krajině včetně alejí podél komunikací jako významné krajinotvorné prvky. Pro aleje platí, že při umísťování souběžné liniové technické infrastruktury je nutné zajistit dostatečnou vzdálenost umožňující ochranu kořenového systému. Při obnově cestní sítě v území se doporučuje vysazovat jednostranné aleje, které budou tvořit kvalitní krajinotvorné prvky, ale nebudou omezovat průjezd zemědělské techniky.

1.E.2. Rekreační využití a prostupnost krajiny

Rekreační využití krajiny musí být v souladu s ochranou hodnot. Podmínkou pro rekreační využití krajiny je uchování hodnoty krajinného rázu a přírodních hodnot území. Pro rekreační využití typu cyklistika nebo pěší turistika je důležité zachování prostupnosti krajiny formou stávající cestní sítě, její obnovou, opravou a údržbou. Nelze snižovat prostupnost krajiny rušením stávajících cest nebo omezovat prostupnost stávající cestní sítě krajinou např. formou velkoplošných oplocených pastvin pro dobytek. Pro zajištění prostupnosti krajiny je nutné zachovat místní i účelové komunikace s veřejným přístupem.

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury na obnovu původních hospodářských cest (CNU.7-CNU.9), zajišťujících dostupnost dalších sídel a zároveň prostupnost krajiny.

1.E.3. Koncepce ÚSES

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní (lokální), regionální a nadregionální územní systém ekologické stability; souhrnně se tedy hovoří o územních systémech ekologické stability. Místní (lokální) územní systém ekologické stability zahrnuje i celý rozsah systémů regionálních a nadregionálních; jeho pozitivní působení na krajinu se uplatňuje nejvýrazněji na místní úrovni, která se stává praktickým vyústěním celého procesu územního zabezpečování ekologické stability.

Kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci pro krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, které jsou zařazeny do ploch smíšených krajinných všeobecných (MU) (např. předěly v polích, remízy, vodoteče), zejména pak předělující plochy zemědělské všeobecné.

Územní systém ekologické stability v řešeném území je vyznačen v grafické části (hlavní výkres) a je vymezen formou překryvu.

Biocentra

Biocentrum (centrum biotické diverzity) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridory

Biokoridor (biotický koridor) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být, tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje

migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Biokoridory tedy zprostředkovávají tok biotických informací v krajině. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry (délka a šířka), stav trvalých ekologických podmínek a struktura i druhové složení biocenóz.

Interakční prvek

Interakční prvek je skladební prvek ÚSES, který nemusí navazovat na biocentra a biokoridory a tvořit s nimi funkční síť. Působí pouze jako relativně stabilní část krajiny s pozitivním vlivem na své okolí. Za interakční prvek ÚSES můžeme považovat např. doprovodnou zeleň podél komunikace, pokud nespojuje žádná biocentra, remízky, skupiny stromů ve volné krajině apod. V plochách interakčních prvků nelze likvidovat drobné vodní plochy a souvislé porosty nelesní zeleně.

Regulativy pro prvky ÚSES mají dvě základní funkce:

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

Na jejich základě je omezeno vlastnické právo tam, kde jsou pro to splněny podmínky vyplývající z Ústavní listiny, Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně ZPF (neboli mimo oblast územního plánování). V ostatních případech zůstává vlastnické právo na stávající využití území zachováno. Regulativy jsou podkladem pro správní řízení, a liší se podle konkrétního prvku ÚSES.

Ochrana, doplnění a další rozvoj jednotlivých prvků ÚSES je zajištěn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy s prvky ÚSES.

Regulativy pro plochy ÚSES

	Plochy prvků ÚSES
	Hlavní využití Plochy jiného využití, které jsou určeny pro plnění funkcí ÚSES – především regionální a lokální biocentra a navazující nadregionální a lokální biokoridory a interakční prvky
	V grafické části jsou prvky ÚSES vyznačeny překryvem. · v případě biokoridorů vložených do vyšší hierarchie platí podmínky využití toho prvku ÚSES, který pojímá vyšší ochranu · v případě překryvu biokoridorů a koridorů nadmístního významu pro veřejnou infrastrukturu je využití koridorů nadmístního významu pro veřejnou infrastrukturu nadřazeno způsobu využití biokoridorů stanovenému v územním plánu, avšak využití překrývajících se ploch musí být vzájemně koordinováno tak, aby nedošlo k podstatnému zhoršení podmínek ochrany přírody a krajiny a nebyla narušena funkčnost biokoridorů
	Přípustné využití · současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené ÚP · využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu · na zemědělské půdě mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění) · na lesní půdě mimoprodukční funkce s preferováním podrostního hospodaření a původních druhů dřevin · činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území · opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny · stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků · protierozní opatření a opatření pro udržení vody v krajině a k zachycení přívalových dešťů · výsadba ochranné a doprovodné zeleně
	Podmíněné využití · V rámci křížení prvků ÚSES se záměry dopravní infrastruktury (zejména CPZ.1, CPU.1, CNZ.1, CNU.8, CNU.9, CNU16) je nutná koordinace tak, aby nebyl znemožněn záměr realizace dopravní infrastruktury. · nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, a to pouze ve výjimečných případech, křížení ve směru kolmém na biokoridor; tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo ÚSES · stavby účelových cest a komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě s využitím i pro turistické a cyklistické stezky a hipostezky včetně výsadby doprovodné zeleně, pokud nezhorší ekologickou stabilitu · informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář), pokud nezhorší ekologickou stabilitu

· drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky), pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz · rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz
Nepřípustné využití · změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability · jakékoliv změny využití, které by znemožnily založení chybějících částí prvků ÚSES · stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

Vymezené prvky ÚSES a navržená opatření

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**NRBK.170**	**K174-Žofín**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Nadregionální**	**106,36ha**	**Les, vodní tok**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice, Malčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBC.1**	**Malý Záhorkovický rybník**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biocentrum	**Lokální**	**7,15 ha**	**Rybník, louka, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice, Záhorkovice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní plocha**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBC.2**	**Paseky**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biocentrum	**Lokální**	**5,51 ha**	**Les, vodní tok, louka, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice, Žaltice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBC.3**	**Šindelář**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biocentrum	**Lokální**	**11,24 ha**	**Les, rybník, louka, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní plocha**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBC.4**	**U Lhotky**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biocentrum	**Lokální**	**8,60 ha**	**Les, vodní tok, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			

Katastrální území	**Zubčice**
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok**

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBC.5**	**U Pflégrova mlýna**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biocentrum	**Lokální**	**5,50 ha**	**Les, louka, vodní tok, rybník, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok, vodní plocha**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBC .8**	**Jílecký potok III**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biocentrum	**Lokální/ nadregionální**	**5,32 ha**	**Les, vodní tok**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice, Malčice, Věžovaté Pláně**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.1**	**Nad Záhorkovickým rybníkem**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**1,57 ha**	**Vodní tok, louka**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.2**	**Pod Záhorkovickým rybníkem**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**7,91 ha**	**Vodní tok, louka, les, rybník**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice, Záhorkovice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les, vodní plocha**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.3**	**Zubčický potok I**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**17,06 ha**	**Vodní tok, louka, les, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les**			
Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.4**	**Markvartický potok I**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**6,36 ha**	**Vodní tok, louka, les, rybník**	

Stav	**Funkční**
Katastrální území	**Zubčice**
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les, vodní plocha**

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.5**	**U Zadního Boru**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**0,61 ha**	**Vodní tok, louka, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.6**	**Zubčický potok II**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**4,19 ha**	**Vodní tok, louka, les, ostatní plocha**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.7**	**Včelíny**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**11,67 ha**	**Vodní tok, louka, les, ostatní plocha, orná půda**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**LBK.8**	**Přes Háj**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Biokoridor	**Lokální**	**2,73 ha**	**Vodní tok, louka, les, ostatní plocha, orná půda**	
Stav	**Funkční**			
Katastrální území	**Zubčice, Veleš**ín			
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. –les**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**IP 1**	**Panské pole**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Interakční prvek	**Lokální**	**1,77 ha**	**Ostatní plocha**	
Stav	**Nefunkční**			
Návrh na založení	**Podél cest výsadba stromořadí, použít stanovištně původní druhy.**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**---**			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**IP 2**	**Markvartický potok II**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Interakční prvek	**Lokální**	**2,00 ha**	**Vodní tok, louka**	
Stav	**Nefunkční**			

Návrh na založení	**Revitalizace koryta toku – příčné prahy, směrové úpravy koryta, dosadba dřevin. V údolnici možnost založení drobných vodních nádrží.**
Katastrální území	**Zubčice**
Kategorie ochrany	**VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok**

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**IP 3**	**Padělky**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Interakční prvek	**Lokální**	**2,28 ha**	**Ostatní plocha**	
Stav	**Nefunkční**			
Návrh na založení	**Podél cest výsadba stromořadí, použít stanovištně původní druhy.**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**---**			
Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			**IP 4**	**Roženický**
Charakter	*Význam*	*Velikost*	*Způsob využití*	
Interakční prvek	**Lokální**	**0,63 ha**	**Orná půda**	
Stav	**Nefunkční**			
Návrh na založení	**Při obnově cesty výsadba stromořadí, použít stanovištně původní druhy.**			
Katastrální území	**Zubčice**			
Kategorie ochrany	**---**			

1.E.4. Protierozní opatření

V celém nezastavěném území je důležité nelikvidovat meze, remízky ani jiné přírodní porosty. U svažitých pozemků na zemědělské půdě se doporučuje střídat ornou půdu s plochami trvalého zatravnění a výsadba ochranné a doprovodné zeleně ke zmírnění odtoku povrchové vody. Doprovodná zeleň je zahrnuta do interakčních prvků ÚSES, které jsou krajinotvornými prvky.

1.E.5. Plochy pro dobývání nerostů

Plochy pro dobývání nerostů nejsou vymezeny.

1.F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podmínky využití platí pro území zastavěné i pro plochy zastavitelné. Veškeré stavby musí být podřízeny ochraně krajinného rázu, architektonické a urbanistické hodnotě sídla. Při stavebních úpravách objektů s dochovanými půdorysy původních zemědělských usedlostí respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů. U novostaveb respektovat měřítko tradiční dochované zástavby v souladu se svým okolím. Při stavebních úpravách objektů i umísťování staveb nových v obci respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškové hladiny stávajících objektů a sklonů střech, aby nebyly narušeny dálkové pohledy. Preferovat spojení stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku, omezit samostatné drobné stavby na minimum, preferovat sedlové střechy. Neorientovat stavby při okraji sídel hlavními štíty do volné krajiny.

V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv koridoru nadmístního významu s jinými plochami, je upřednostněno využití pro koridor nadmístního významu a jiný způsob využití nemůže realizaci staveb, pro které je nadmístní koridor vymezen, znemožnit, či výrazně omezit.

Řešené území je územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití takto:

1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Zastavěné území

SV	Smíšené obytné venkovské
	Hlavní využití · bydlení · občanská vybavenost
	Přípustné využití · stavby pro individuální bydlení · doplňkové stavby a zařízení, např. dílny a garáže apod. · oplocené zahrady u domu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou včetně vedlejšího zemědělsko-samozásobitelského hospodářství · občanské vybavení (správa, zdravotnictví, školství apod.) · plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních · plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI · zeleň veřejná, ochranná a liniová · stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény
	Podmíněně přípustné využití · občanské vybavení podnikatelského charakteru typu drobných služeb (např. obchod, řemesla – sedlářství, keramické dílny apod., stravování, ubytování a jiné služby – kadeřnictví, krejčovství apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území · stavby pro řemeslnou výrobu a stavební činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území · stavby pro zemědělskou výrobu a činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí
	Nepřípustné využití · stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.)
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu Plošná regulace: · na pozemku je nutno zachovat min. 70% zeleně, tj. nezastavěných a nezpevněných ploch · pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vymezuje současně s touto zastavitelnou plochou také související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m^2; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace · pro všechny stavební parcely při okrajích sídel platí podmínka umísťovat stavby tak, aby směrem do volné krajiny byly orientované plochy zahrad Výšková regulace: · pro navržené zastavitelné plochy je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví · pro nově umísťované objekty v zastavěném území je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví · pro přestavby a přístavby původních dvoupodlažních objektů je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví Prostorová regulace: · ve vymezeném urbanisticky hodnotném území je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku

ZZ	Zeleň zahradní a sadová
	Hlavní využití · zahrady a sady
	Přípustné využití · oplocené zahrady u domu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou včetně vedlejšího zemědělsko-samozásobitelského hospodářství

· drobné stavby k obhospodařování zahrad a sadů · stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény · plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI · plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních
Podmíněně přípustné využití · stavby zahradních domků pro drobnou pěstitelskou činnost za podmínky, že zastavěná plocha objektem včetně zpevněných ploch nepřesáhne 20% plochy pozemku
Nepřípustné využití · stavby pro individuální bydlení · stavby určené k rekreaci · činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně · všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu osob
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu · na pozemku je nutno zachovat min. 80% zeleně, tj. nezastavěných a nezpevněných ploch · Výšková regulace: jedno nadzemní podlaží

OV	**Občanské vybavení veřejné**
	Hlavní využití Občanské vybavení
	Přípustné využití · občanské vybavení (správa, zdravotnictví, školství, sociální služby, apod.) · stavby pro sport a relaxaci ve vazbě na hlavní využití · stavby pro ochranu obyvatelstva · plochy a stavby veřejných prostranství včetně staveb církevních a kulturních · plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI · stavby drobných vodních nádrží a vodních toků – jezírka, fontány, vodní kaskády apod. · zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná · stavby garáží, parkovacích a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití
	Podmíněně přípustné využití · zařízení technických služeb za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území · stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3
	Nepřípustné využití · činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu Výšková regulace: · pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví Prostorová regulace: · ve všech navržených plochách je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení jednotlivých objektů do jednoho funkčního celku

OK	**Občanské vybavení komerční**
	Hlavní využití Občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení podnikatelského charakteru typu drobných služeb (obchod, stravování, ubytování, kultura, apod.)
- stavby pro sport a relaxaci ve vazbě na hlavní využití
- plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI
- zeleň izolační, ochranná a doprovodná
- stavby garáží, parkovacích a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití
- Občanské vybavení veřejné

Podmíněně přípustné využití

- zařízení technických služeb za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3

Nepřípustné využití

- činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Výšková regulace:

- pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví

Prostorová regulace:

- ve všech navržených plochách je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení jednotlivých objektů do jednoho funkčního celku

OS	Občanské vybavení sport

Hlavní využití

Plochy pro sportovní, tělovýchovná a volnočasová zařízení

Přípustné využití

- stavby hřišť a sportovních zařízení
- zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity
- stavby hygienického a provozního zázemí
- zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná
- plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI
- stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích, bazény, koupaliště

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro stravování a služby pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3

Nepřípustné využití

- sportovní haly
- činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu osob

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Výšková regulace:

- Bude zohledněna výšková zonace okolních staveb, u staveb vyšších než okolní stavby bude posouzen vliv stavby v dálkových pohledech.

- Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.
  Prostorová regulace:
- ve všech navržených plochách je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení jednotlivých objektů do jednoho funkčního celku

RH	Rekreace hromadná
	Hlavní využití · rekreace hromadná – letní stanový tábor
	Přípustné využití · stavby a příslušenství venkovních tábořišť · otevřené přístřešky · turistický a sportovní mobiliář · plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury · zařízení sportovní · zeleň plošná, liniová a ochranná
	Nepřípustné využití · stavby pro individuální rekreaci · činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně · všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu osob
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu · změny staveb a stavby doplňkové musí být řešeny pouze jako přístavba hlavního objektu, nikoliv jako samostatně stojící objekt · rozšíření hlavního objektu, zajišťujícího zázemí letního tábora, max. 25% prvně zkolaudované stavby · Výšková regulace: jedno nadzemní podlaží + podkroví

VZ	Výroba zemědělská a lesnická
	Hlavní využití Plochy pro zemědělskou výrobu, pěstitelství a chovatelství
	Přípustné využití · stavby pro zemědělství a chovatelství · stavby pro pěstování ovoce, zeleniny, květin, okrasných a ovocných dřevin apod. · stavby pro řemeslnou výrobu, opravny a mechanizaci ve vazbě na hlavní využití · stavby pro obchod, stravování, služby a administrativu ve vazbě na hlavní využití o výměře nepřesahující 1000 m^2 · stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití · plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI · zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná
	Podmíněně přípustné využití · stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3 · stavby a plochy pro zpracování a likvidaci biologického odpadu za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí
	Nepřípustné využití · veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru · fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Výšková regulace:

- Bude zohledněna výšková zonace okolních staveb, u staveb vyšších než okolní stavby bude posouzen vliv stavby v dálkových pohledech.
- Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.

VZ.1	Výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití

Plochy jsou určeny pro areály výrobních a technických služeb a skladů, pro zemědělskou výrobu, pěstitelství a chovatelství a navazující (přidruženou) řemeslnou výrobu a obchod.

Přípustné využití

- stavby pro výrobu, skladování, výrobní a technické služby
- stavby pro zemědělství a chovatelství
- stavby pro pěstování ovoce, zeleniny, květin, okrasných a ovocných dřevin apod.
- stavby pro řemeslnou výrobu, opravny a mechanizaci
- stavby pro obchod, stravování, služby a administrativu o výměře nepřesahující 1000 m^2
- stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití
- plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI
- zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná

Podmíněně přípustné využití

- stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3
- stavby a plochy pro zpracování a likvidaci biologického odpadu za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Výšková regulace:

- Bude zohledněna výšková zonace okolních staveb, u staveb vyšších než okolní stavby bude posouzen vliv stavby v dálkových pohledech.
- Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.

VL	Výroba lehká

Hlavní využití

Plochy jsou určeny pro areály a zařízení výroby, služeb a skladů, pro řemeslnou výrobu a stavební činnost, pro obchod a administrativu.

Přípustné využití

- stavby pro výrobu, skladování, výrobní a technické služby
- stavby pro řemeslnou výrobu, opravny a mechanizaci
- stavby pro obchod, služby a administrativu
- stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch
- plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků a místních veřejných řadů TI
- zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro stravování a služby pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3
- stavby bytů a ubytovacích zařízení pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Výšková regulace:

- Bude zohledněna výšková zonace okolních staveb, u staveb vyšších než okolní stavby bude posouzen vliv stavby v dálkových pohledech.
- Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.

PU	Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití

Veřejná prostranství zřizovaná a užívaná ve veřejném zájmu

Přípustné využití

- pěší doprava související s dopravním systémem obce
- prvky drobné architektury a mobiliáře včetně drobných staveb pro účely kulturní a církevní
- stavby dětských hřišť, stavby veřejných sportovních hřišť
- zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity
- zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná
- zastávky a přístřešky pro hromadnou dopravu, stavby parkovacích a manipulačních ploch
- úprava silnic a komunikací v šířkových parametrech dle příslušných norem
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- zřizování cyklotras a cyklostezek, turistických tras a hipostezek včetně příslušných mobiliářů
- stavby vodních nádrží, úpravy vodních toků, plochy a stavby protipovodňových opatření

Podmíněně přípustné využití

- plochy pro další stavby a zařízení slučitelná s účelem veřejných prostranství, pokud jsou ve veřejném zájmu
- zařízení technických služeb za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
- jakékoliv stavby a využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- veškeré plochy i zařízení kromě zařízení technické infrastruktury budou vždy veřejně přístupné

TW	Vodní hospodářství

Hlavní využití

Plochy, stavby a zařízení k zajištění technické infrastruktury

Přípustné využití

	· plochy pro vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení jako např. vodní zdroje, vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, · stavby zařízení a sítí technické infrastruktury plochy pro související dopravní infrastrukturu · plochy doprovodné a izolační zeleně
	Podmíněně přípustné využití · plochy pro občanské vybavení, provozovny a služby, výrobu a sklady a další stavby a zařízení, které svým funkčním využitím doplňují plochy technické infrastruktury nebo jsou ve veřejném zájmu · při umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury je třeba dodržet výstupní limit VL3 - maximální dopad negativních vlivů
	Nepřípustné využití · činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
TE	**Energetika**
	Hlavní využití Plochy, stavby a zařízení k zajištění technické infrastruktury
	Přípustné využití · stavby zařízení a sítí technické infrastruktury · trafostanice, energetická vedení, · komunikační vedení a zařízení veřejné komunikační sítě, vysílače, apod. · plochy pro související dopravní infrastrukturu · plochy doprovodné a izolační zeleně
	Podmíněně přípustné využití · plochy pro občanské vybavení, provozovny a služby, výrobu a sklady a další stavby a zařízení, které svým funkčním využitím doplňují plochy technické infrastruktury nebo jsou ve veřejném zájmu · při umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury je třeba dodržet výstupní limit VL3 - maximální dopad negativních vlivů
	Nepřípustné využití · činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití
TO	**Nakládání s odpady**
	Hlavní využití Plochy, stavby a zařízení k zajištění technické infrastruktury
	Přípustné využití · stavby zařízení a sítí technické infrastruktury · plochy a zařízení pro nakládání s odpady, · plochy pro související dopravní infrastrukturu · plochy doprovodné a izolační zeleně
	Podmíněně přípustné využití · plochy pro občanské vybavení, provozovny a služby, výrobu a sklady a další stavby a zařízení, které svým funkčním využitím doplňují plochy technické infrastruktury nebo jsou ve veřejném zájmu · při umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury je třeba dodržet výstupní limit VL3 - maximální dopad negativních vlivů
	Nepřípustné využití · činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

Nezastavěné území

V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy s prvky ÚSES, platí regulativy pro plochy ÚSES (viz kap. 1.E.3. Koncepce ÚSES).

DS	Doprava silniční
	Hlavní využití Plochy a zařízení silniční dopravní kostry v území zahrnující silnice II. a III. třídy, místní komunikace I., II. a III. třídy a účelové komunikace, chodníky a stezky pro pěší nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti v nezastavěném území
	Přípustné využití · silnice II. a III. třídy – především úprava parametrů stávajících silnic, včetně ploch pro ostatní součásti komunikací (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření apod.) · místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty · chodníky a pěší stezky, cyklostezky, hipostezky, turistické trasy, cyklotrasy · prvky drobné architektury a mobiliáře, zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity · liniová zeleň, doprovodná a izolační zeleň · drobné stavby pro účely kulturní a církevní · zastávky a přístřešky pro hromadnou dopravu · odstavné a parkovací plochy · stavby zařízení a sítí technické infrastruktury · stavby na vodních tocích související s hlavním využitím · plochy a stavby protipovodňových opatření
	Nepřípustné využití · činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití a plynulost dopravy · činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

ZZ.1	Zeleň zahradní a sadová
	Hlavní využití Plochy slouží k hospodaření na zemědělské půdě v režimu ovocnářství a pěstitelství
	Přípustné využití · zařízení a opatření pro zemědělství, především pro ovocnářství a pěstitelství · oplocení pozemků sloužících pro ovocnářství a pěstitelství · změny kultur v rámci zemědělských pozemků · drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) · stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. přístřešky pro pastevní chov ovcí, napáječky, stavby pro letní ustájení ovcí, stavby pro skladování sena a slámy, stavby včelínů) · činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území · stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu · protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny
	Nepřípustné využití · veškeré ostatní plochy a stavby neuvedené v hlavním přípustném využití

ZO	Zeleň ochranná a izolační
	Hlavní využití Plochy jiného využití, které jsou určeny k zajištění vybraných hodnot v území a k ochraně obyvatel před prachem a exhalacemi výsadbou liniové doprovodné, skupinové i solitérní zeleně s izolačním podrostem
	Přípustné využití · výsadba ochranné a doprovodné zeleně · terénní úpravy · stavby a vedení dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití
- veškeré ostatní plochy a stavby neuvedené v hlavním přípustném využití

LU	Lesní všeobecné

Hlavní využití
Plochy určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití
- oplocenky a zařízení sloužící k zajišťování provozu lesních školek
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář)
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky)
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES
- opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny a k zachycení přívalových dešťů
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu
- výstavba malých vodních nádrží a úpravy (revitalizace) vodních toků k vodohospodářským účelům

Podmíněně přípustné využití
- stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti bez pobytových místností (např. stavby lehkých přístřešků, stavby pro skladování krmiva, včelíny apod.) a to za podmínky, že slouží k hospodaření v lese nebo k myslivosti a ochraně přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.) v krajině
- rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby za podmínky posouzení krajinného rázu

Nepřípustné využití
- činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umísťování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území
- všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob
- stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 odst.5 Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

AU	Zemědělské všeobecné

Hlavní využití
Plochy zemědělského půdního fondu - hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití
- plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu včetně účelových komunikací pro obsluhu území
- změny kultur v rámci zemědělských pozemků
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář)
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky)
- plochy doprovodné a izolační zeleně
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES
- protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny
- stavby malých vodních nádrží, revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití
- změny na lesní půdu (PUPFL) nebo vodní plochy s výjimkou zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany
- ohradníky a oplocení za podmínky zachování prostupnosti krajiny
- stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. otevřené přístřešky pro pastevní chov skotu, ovcí, koní apod., napáječky, ohradníky, stavby pro letní ustájení skotu, ovcí, koní

apod., stavby pro skladování sena a slámy, stavby včelínů, posedů apod. – ne stavby pro velkokapacitní chov ustájeného dobytka) za podmínky dodržení podmínek plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu · rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby za podmínky posouzení krajinného rázu
Nepřípustné využití · činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umísťování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území · všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob · stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 odst. 5 Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu Plošná regulace: · zastavěná plocha umísťovaných staveb a zařízení v nezastavěném území uvedených v přípustném nebo podmíněně přípustném využití (přístřešky a stavby pro pastevní chov koní a dobytka) je stanovena do 150 m^2 Výšková regulace: · pro nově umísťované stavby v nezastavěném území je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží, výška římsy max. 4,00 m · plošná i výšková regulace se vztahuje i na stavby skleníků nebo fóliovníků

WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné
	Hlavní využití Vodohospodářské využití
	Přípustné využití · revitalizace vodních toků · stavby vodních nádrží · činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES · úpravy břehů, vysazování břehových porostů · úpravy vodních toků při křížení s liniovými stavbami technické a dopravní infrastruktury · zařízení a stavby technické infrastruktury pro odvod povrchových, případně vyčištěných splaškových vod z území (např. výústní objekty) · opatření a zařízení nezhoršující životní prostředí a životní podmínky, neomezující hlavní funkci
	Podmíněně přípustné využití · plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší hlavní využití území · rozhledny (pozorovatelny např. vodního ptactva) bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby za podmínky posouzení krajinného rázu
	Nepřípustné využití · jakékoliv využití, zhoršující výše uvedené podmínky nad stanovenou hranici · stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 odst.5 Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

MU	Smíšené krajinné všeobecné
	Hlavní využití Plochy přírodní, které nejsou určeny k zemědělskému využití Remízky, zamokřená půda, doprovodná zeleň – dle KN plochy ostatní, zamokřená půda
	Přípustné využití · využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu · mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění apod.)

- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby účelových cest a komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě včetně výsadby doprovodné zeleně
- informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář)
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky)
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití
- plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší hlavní využití území
- ohradníky za podmínky zachování prostupnosti krajiny
- rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby za podmínky posouzení krajinného rázu

Nepřípustné využití
- změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability
- vymezení pozemků ploty, oplocenkami ani ohradníky
- činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umísťování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny
- všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob

GU	Těžba všeobecná

Hlavní využití
Plochy přírodní, které nejsou určeny k zemědělskému využití
Bývalý lom – dle KN dobývací prostor

Přípustné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití
- informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář) pokud nezhorší ekologickou stabilitu
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz
- plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší hlavní využití území
- rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz

Nepřípustné využití
- změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability
- vymezení pozemků ploty nebo oplocenkami
- činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umísťování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability
- úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území
- všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob
- stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

1.F.2. Stanovení podmínek pro využití koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu

	CPZ.1, CNZ.1 - Koridor dálnice D3
	Hlavní využití pozemky staveb a zařízení dálnice D3 a stavby související Součástí stavby DS, pro kterou je vymezen koridor, se považují též vedlejší (související) stavby. Koridor je vymezený pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
	Přípustné využití · silniční pozemky dálnice, náspy, zářezy, krajnice, chodníky, opěrné zdi, mosty, propustky, mimoúrovňové křižovatky, doprovodná a ochranná zeleň, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, jako součást staveb a zařízení dálnice D3 · stavby a přeložky související s dálnicí D3 · odstavné a parkovací plochy · stavby zařízení a sítí technické infrastruktury · stavby na vodních tocích související s hlavním využitím · plochy a stavby protipovodňových opatření
	Podmíněně přípustné využití · v případě vzájemného překryvu koridorů nadmístního významu je využití koridoru dálnice D3 podmíněno vzájemnou koordinací záměrů využití těchto koridorů · v případě překryvu dálnice D3 a ÚSES je nutno koordinovat řešení záměru dálnice D3 s podmínkami ochrany stanovenými pro ÚSES dle kapitoly 1.e), článek 1.e)2. · pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu pouze bude-li prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru dle hlavního nebo přípustného využití.
	Nepřípustné využití · vše ostatní, než je uvedeno

	CNZ.2 - Koridor pro IV. tranzitní železniční koridor
	Hlavní využití pozemky staveb a zařízení IV. tranzitního železničního koridoru,. Součástí stavby DS, pro kterou je vymezen koridor, se považují též vedlejší (související) stavby. Koridor je vymezený pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
	Přípustné využití · pozemky staveb a zařízení drážního tělesa, náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, ekoduktů, kolejišť, vleček, doprovodné zeleně apod., jako součást staveb a zařízení IV. tranzitního železničního koridoru · pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu – například nádraží, stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravny, vozovny, překladiště a správní budovy apod., jako součást staveb a zařízení IV. tranzitního železničního koridoru · stavby a přeložky související se IV. tranzitním železničním koridorem. · stavby zařízení a sítí technické infrastruktury · stavby na vodních tocích související s hlavním využitím · plochy a stavby protipovodňových opatření
	Podmíněně přípustné využití · v případě vzájemného překryvu koridorů nadmístního významu je využití koridoru drážní dopravy – IV. tranzitního železničního koridoru podmíněno vzájemnou koordinací záměrů využití těchto koridorů · v případě překryvu koridoru drážní dopravy – IV. tranzitního železničního koridoru a ÚSES koordinovat řešení záměru železničního koridoru s podmínkami ochrany stanovenými pro ÚSES dle kapitoly 1.e), článek 1.e)2.

· pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu pouze bude-li prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru dle hlavního nebo přípustného využití.
Nepřípustné využití · vše ostatní, než je uvedeno

1.F.3. Výstupní limity

Kód	*Výstupní limit*	*Podmínky*
VL1	**Ochrana před hlukem z dopravy** • platí při realizaci staveb pro bydlení a ostatních chráněných staveb i při realizaci staveb dopravních	• ve fázi projektové přípravy staveb je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku pro vnitřní i venkovní prostory
VL2	**Ochrana před hlukem z trafostanice** • platí při realizaci staveb pro bydlení a ostatních chráněných staveb i při realizaci staveb technické infrastruktury	• ve fázi projektové přípravy staveb je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku pro vnitřní i venkovní prostory
VL3	**Maximální dopad negativních vlivů** • platí pro plochy smíšené obytné venkovské (SV), plochy občanského vybavení veřejného (OV), plochy občanského vybavení komerčního (OK) plochy občanského vybavení sport (OS), plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ.1), plochy výroby lehké (VL), plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) • dále platí při umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury – vodní hospodářství (TW), energetika (TE), nakládání s odpady (TO) do ploch jiného využití, především pro plochy smíšené obytné venkovské (SV)	• výrobní i jiné provozovny, případně zařízení technické infrastruktury, umísťované do ploch smíšených obytných nesmí svými vlivy narušovat funkci bydlení • maximální hranice negativních vlivů v plochách se smíšeným využitím nesmí překročit hranici pozemku, náležejícího k provozovně • při umísťování staveb pro bydlení nebo jiných chráněných staveb do ploch jiného využití (např. plochy sportovní, plochy smíšené výroby zemědělské a průmyslové, plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování) je nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb

VL4	**Maximální hranice negativního vlivu** • **Z.15 – VZ** • **Z.16 – TO (nakládání s odpady)** navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavěným a zastavitelným plochám v Zubčich • **Z.17 – TW (ČOV Zubčice)** • **Z.25 – TW (ČOV Zubčická Lhotka)** navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavěným a zastavitelným plochám v Zubčické Lhotce • **Z.30 – TW (ČOV Markvartice)** • **Z.29 – VZ.1** navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavěným a zastavitelným plochám v Markvarticích	• hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit, • v území mezi plochami technické infrastruktury a maximální hranicí negativního vlivu těchto ploch není možno umísťovat stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury a protipovodňových opatření • v území mezi plochami zemědělské výroby nebo smíšené výroby zemědělské a průmyslové a maximální hranicí negativního vlivu těchto ploch není možno umísťovat stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury a protipovodňových opatření • dopad negativního vlivu ploch zemědělské výroby a skladování a ploch smíšené výroby zemědělské a průmyslové nesmí překročit hranici plochy vymezené pro toto využití, do této plochy se započítává i navazující plocha související plochy veřejných prostranství
VL5	**Investice do půdy** • ochrana melioračních zařízení • ochrana pozemků proti zamokření	• pokud zastavitelné plochy zasahují na plochy, na kterých je provedeno odvodnění (meliorace), je nutno před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch
VL6	**Hranice 50 m od okraje lesa** • ochrana PUPFL • ochrana staveb před pádem stromů	• při umísťování staveb hlavních je nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 25 m • při umísťování staveb vedlejších nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 10 m, • při umísťování oplocení nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 5 m.

1.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

1.G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA/ KORIDOR	ÚČEL
VD.1	**CNZ.1**	• dálnice D3 – úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště • Předpokládaná délka dálnice D3 procházející územím obce Zubčice je v její ose cca 2 km • Součástí stavby dálnice D3, pro kterou je vymezen koridor, se považují též vedlejší (související) stavby. Koridor je vymezený pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
VD.2	**CNZ.2**	• IV. tranzitní železniční koridor Úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) • Předpokládaná délka železničního koridoru procházející územím obce Zubčice je ose cca 2 km

VD.3	**CNU.1**	• Příjezdová komunikace k vodojemu VDJ I – Zubčice • Předpokládaná délka komunikace je 100 m
VD.6	**CNU.6**	• Příjezdová komunikace k ČOV severovýchodně od Zubčic • V části komunikace veden hlavní kanalizační sběrač od obce • Předpokládaná délka komunikace je 300 m
VD.7	**CNU.7**	• Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích • Dostupnost samot Včelíny • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 200 m
VD.8	**CNU.8**	• Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích • Dostupnost samot Včelíny (Včelíny – směr Věžovaté Pláně – na hranici řešeného území) • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 115 m
VD.9	**CNU.9**	• Obnova původní silnice Zubčice – Přídolí, vedené po lesních pozemcích v úseku od bývalého lomu ke hranici řešeného území • Dostupnost obcí a sídel v okolí • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 1,90 km
VD.10	**CNU.11**	• Příjezdová komunikace k ČOV (Z.30) západně od Markvartic • V komunikaci vedeno přívodní kanalizační potrubí • Předpokládaná délka komunikace je 85 m
VD.11	**CNU.16**	• Plánována přeložka části silnice III/15710 v místě křížení s dálnicí D3, zpřesněn v celkové šířce 100 m, na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury. • Součástí stavby DS, pro kterou je vymezen koridor, se považují též vedlejší (související) stavby. Koridor je vymezený pro umístění stavby hlavní, některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor. • V návaznosti na záměr nového dopravního uspořádání v sousedním katastrálním území v prostoru Velešín – nádraží je vymezen druhý koridor v celkové šířce 100 m.

Technická infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA/ KORIDOR	ÚČEL
VT.2	**Z.17**	• Navržená plocha technické infrastruktury pro ČOV Zubčice
VT.3	**CNU.13**	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od obce Zubčice k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 340 m
VT.4	**Z.25**	• Navržená plocha technické infrastruktury pro ČOV Zubčická Lhotka
VT.5	**CNU.14**	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od Zubčické Lhotky k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 250 m
VT.6	**Z.30**	• Navržená plocha technické infrastruktury pro ČOV Markvartice
VT.7	**CNU.15**	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od Markvartic k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 140 m

Veřejná prostranství

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL
VP.1	**T.3**	• Plocha veřejného prostranství pro umístění příjezdové komunikace k rybníku Šindelář východně od Markvartic

		• Předpokládaná délka komunikace je 85 m

1.G.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚP vymezena.

1.G.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nejsou v ÚP navrhovány.

1.H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Územní plán nemá negativní vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast. Žádná kompenzační opatření nebyla stanovena.

1.I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová (výroková) část obsahuje 52 stran textu (strany 3 až 52 tohoto opatření, strany 1 a 2 obsahují titulní stranu a obsah).

2. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část je nedílnou součástí ÚP a obsahuje 3 následující výkresy:

2.1. Výkres základního členění území měř. 1 : 5000

2.2. Hlavní výkres měř. 1 : 5000

2.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5000