



ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU Žernovice

SROVNÁVACÍ TEXT

PŘÍLOHA Č. 1

Datum: Leden 2026

Paré číslo: **1**



Zpracovatel

Projektový ateliér AD s.r.o.

Husova 4

370 01 České Budějovice

.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

Obsah

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce.....	5
c) Urbanistická koncepce	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury	11
e) Koncepce uspořádání krajiny	12
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	17
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	30
h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	31
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	31
j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně nebo v jiných právních předpisech	31

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Vymezení zastavěného území

Správní území obce Žernovice zahrnuje pouze jedno katastrální území, a to Žernovice (701718). Ve správním území obce Žernovice je vymezeno zastavěné území k ~~1.11.2018~~ 15. 10. 2025. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění a v Hlavním výkrese.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ~~ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE SÍDLA

Z polohy obce Žernovice v těsném zázemí města Prachatice jako pracovního a obslužného centra vyplývá, že obec Žernovice by se do budoucna měla profilovat především jako obec s dobrými podmínkami pro uspokojování potřeb bydlení a každodenní rekreace místních obyvatel. Od 90. let minulého století obec zvýšila počet svých obyvatel o více než 1/5 (z 204 obyvatel v roce 1991 na 247 obyvatel v roce 2008) a intenzita bytové výstavby (počet dokončených bytů na 1000 obyvatel obce) v letech 1998-2007 byla jednou z nejvyšších v celém správním území obce s rozšířenou působností Prachatice.

Z tohoto důvodu je v územním plánu uvažováno s vymezením především ploch pro bydlení v rodinných domech. Stávající plocha výroby a skladování v Žernovicích je stabilizována. ~~Významným záměrem je vymezení plochy pro umístění čistírny odpadních vod severovýchodně od sídla Žernovice.~~ Dále jsou navrženy plochy bydlení v sídle Dubovice a místních částech Horní a Dolní Chalupy.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY

Jedná se zejména o původní zástavbu. V sídle Žernovice je historické jádro tvořící nepravidelnou návěs obklopenou původními zemědělskými usedlostmi. Tato architektonicky nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, keramické krytiny, štukové omítky...), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

Architektonickou hodnotu řešeného území jako je tradiční sklon střech vyskytující se ve stávající zástavbě a roztroušenost zástavby po krajině, je nutné v průběhu navrhování a realizace stavebních činností respektovat. Dále je nutné respektovat památkově nechráněné drobné stavby (boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot

- Ve vymezené urbanisticky hodnotné části sídla (viz grafická část) nebudou umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a účinky provozu kulturní hodnoty území.
- Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní a kulturní.
- Stavby i změny staveb musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily).
- Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

- Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídla. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.
- U významných vyhlídkových bodů - míst jedinečných výhledů, ze kterých je možno shlédnout zajímavé partie obce a krajiny je nutné připustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit. Je vhodné místa výhledů podpořit odpočívadly.

KULTURNÍ HODNOTY

Kulturní hodnoty jsou v obci zastoupeny především typickou vesnickou zástavbou. Tyto objekty se převážně vyskytují v historickém jádru obce, které nemá statut kulturní památky. Obsahuje však celou řadu pozoruhodných děl lidové architektury. Tyto hodnoty jsou územním plánem zachovány a rozvíjeny v souladu s ochranou přírodních a civilizačních hodnot. Územní plán klade důraz na stabilizaci sídelní funkce a její rozvoj s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast. Z hlediska historického odkazu považuje územní plán za kulturní hodnoty památkově chráněné objekty a archeologické lokality.

Nemovitě kulturní památky

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území, které jsou územním plánem zachovány a respektovány.

Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území.

Archeologické lokality

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 a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Ve správním území obce Žernovice se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území.

Místo významné události, pietní místo

V řešeném území se nachází dvě pietní místa - pomník padlým v I. světové válce na návsi v Žernovicích, památník letecké katastrofy z II. světové války na Kobylí hoře.

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V návrhu jsou tyto hodnoty respektovány.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Stávající přírodní hodnoty je třeba chránit a citlivě rozvíjet. Krajinu v okolí Žernovic je možné označit za harmonickou. Přirozené a přírodě blízké porosty (přirozeného a přírodě blízkého charakteru ve 4. až 5. stupni ekologické stability) se v řešeném území mimo lesní prostředí vyskytují především u vodních toků, stejně jako na několika dnes opuštěných pastvinách a loukách.

ÚSES

V lokalitách ÚSES bude kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. V těchto částech budou minimalizovány přípustné stavby ve volné krajině (technická infrastruktura, stavby pro zabezpečení zemědělské a lesnické činnosti).

Významné krajinné prvky - VKP ze zákona, tj.: lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu).

Ochrana přírodních hodnot

- Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.
- Dle místních podmínek jsou územním plánem zpřesněny plochy prvků ÚSES s nutností respektování alespoň minimální šíře a zachování charakteru území. Budou minimalizovány přípustné stavby ve volné krajině (dopravní a technická infrastruktura), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu.
- Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů a stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak u ploch výroby a skladování.

- Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou dočasného oplocení pastvin.
- Lze připustit výstavbu posedů, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost řešeného území, která je zde zastoupena silnicí III. třídy - III/14128 Vítějovice - Prachatice a sítí místních komunikací. Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území obce Žernovice nacházejí plochy technického vybavení tj. trasy el. vedení VN 22 kV, telekomunikační vedení, vodní zdroje, vodovody a kanalizace. Rozvoj technické infrastruktury souvisí s připojením nově navrhovaných ploch zástavby.

Podmínky ochrany - návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podporou vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, vybudováním ČOV. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

c) Urbanistická koncepce, ~~včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Součástí řešení ÚP Žernovice je návrh plošného a prostorového uspořádání území formou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení základního prostorového uspořádání těchto ploch. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s ~~vyhláškou příslušnými právními předpisy č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.~~

V územním plánu je uvažováno především s vymezením ploch pro bydlení v rodinných domech.

~~Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je nepřipustné zřízení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů realizovaných na terénu mimo ploch výroby všeobecné a vedlejší stavby a zařízení na zastavěných stavebních pozemcích. Větrné elektrárny, které jsou vedlejší stavbou nebo zařízením v souboru staveb, jsou limitovány maximálním instalovaným výkonem 60 kW a výškou stožáru max. 30 m. Významným záměrem je vymezení plochy pro umístění čistírny odpadních vod SV od sídla Žernovice. U plochy pro ČOV je navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno.~~

~~Podrobnější vymezení zastavitelných ploch viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití~~ podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA v ha
B-1	Plocha bydlení – RD – jižní část sídla Dubovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – sjezd ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat paprsek radioreléového spoje, ochranné pásmo vodního zdroje, telekomunikační vedení, ochranné pásmo elektrického vedení včetně el. vedení, radioreléová trasa.	0,40

B-5	Plocha bydlení – RD – severní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – sjezd ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat telekomunikační vedení.	0,28
B-6	Plocha bydlení – RD – severní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – sjezd ze stávající místní komunikace.	0,36
B-8	Plocha bydlení – RD – východně od sídla Žernovice, lokalita je situována u vodního toku, který ji dělí od zastavěného území. Obsluha území – sjezd ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.	0,34
B-10	Plocha bydlení – RD – severozápadní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Lokalita bude ověřena územní studií.	4,12
B-12	Plocha bydlení – RD – jižní okraj sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.	0,36
B-13	Plocha bydlení – RD – jihovýchodní okraj sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.	1,04
B-14	Plocha bydlení – RD – jihovýchodní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa a telekomunikační vedení.	0,54
B-20	Plocha bydlení – RD – jihozápadně od sídla Žernovice, v osadě Hořejší Chalupy. Obsluha území – ze stávající komunikace.	0,36
B-24	Plocha bydlení – RD – jihozápadně od sídla Žernovice, v osadě Hořejší Chalupy. Obsluha území – ze stávající komunikace. Limity využití území – respektovat el. vedení včetně ochranného pásma.	0,21
TI-22	Plocha technické infrastruktury – ČOV – severovýchodně od sídla Žernovice. Limity využití území – respektovat území s archeologickými nálezy.	0,06
B-25	Plocha bydlení – RD – jižní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace Limity využití území – respektovat vodovod. Lokalita bude ověřena územní studií.	4,38
B-26	Plocha bydlení – RD – jihozápadně od sídla Žernovice, v místní části Hořejší Chalupy. Obsluha území – ze stávající komunikace.	0,12
B-27	Plocha bydlení – RD – jihozápadně od sídla Žernovice, v místní části Hořejší Chalupy. Obsluha území – ze stávající komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa a el. vedení včetně ochranného pásma.	0,94
B-28	Plocha bydlení – RD – severovýchodní část sídla Dubovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – sjezdy ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.	0,43

B-29	Plocha bydlení – RD – severní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – nutnost vybudování příjezdové komunikace napojené na stávající místní komunikaci.	0,52
B-30	Plocha bydlení – RD – jihovýchodně od sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.	0,30
TI-31	Plocha technické infrastruktury – vodojem – jižně od sídla Žernovice. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.	0,17
Označení plochy	Popis zastavitelných ploch a ploch transformačních, obsluha a limity využití území	
Z.1	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>ZZ - Zeleň zahradní a sadová</u> <u>- jižní část sídla Dubovice, navazující na stávající zástavbu.</u>	
	<u>Obsluha území - sjezd ze stávající místní komunikace.</u>	
	<u>Limity využití území - ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně, el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, radioreléová trasa, telekomunikační kabel.</u>	
Z.2	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>ZZ - Zeleň zahradní a sadová</u> <u>- severovýchodní část sídla Dubovice, navazující na stávající zástavbu.</u>	
	<u>Obsluha území - sjezdy ze stávající místní komunikace.</u>	
	<u>Limity využití území – vzdálenost 30 m od okraje lesa.</u>	
Z.3	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>ZZ – Zeleň zahradní a sadová</u> <u>- severozápadní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>	
	<u>Obsluha území - ze stávající místní komunikace.</u>	
Z.4	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- severní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>	
	<u>Obsluha území - nutnost vybudování příjezdové komunikace napojené na stávající místní komunikaci.</u>	
Z.5	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- severní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>	
	<u>Obsluha území - sjezd ze stávající místní komunikace.</u>	
	<u>Limity využití území – kanalizace, telekomunikační kabel.</u>	
Z.6	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- severní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>	
	<u>Obsluha území - sjezd ze stávající místní komunikace.</u>	
Z.7	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- východně od sídla Žernovice, lokalita je situována u vodního toku, který ji dělí od zastavěného území.</u>	
	<u>Obsluha území - sjezd ze stávající místní komunikace.</u>	

	<u>Limity využití území – vzdálenost 30 m od okraje lesa.</u>
<u>Z.8</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- jihovýchodní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>
	<u>Obsluha území - ze stávající místní komunikace.</u>
	<u>Limity využití území – vzdálenost 30 m od okraje lesa, telekomunikační kabel.</u>
<u>Z.9</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- jihovýchodní okraj sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>
	<u>Obsluha území - ze stávající místní komunikace.</u>
	<u>Limity využití území – vzdálenost 30 m od okraje lesa.</u>
<u>Z.10</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- jižní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>
	<u>Obsluha území - sjezdy ze stávající místní komunikace.</u>
	<u>Limity využití území – vodovod.</u>
	<u>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.1.</u>
<u>Z.11</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- jihozápadně od sídla Žernovice, v osadě Hořejší Chalupy.</u>
	<u>Obsluha území - ze stávající komunikace.</u>
<u>Z.12</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- jihozápadně od sídla Žernovice, v místní části Hořejší Chalupy.</u>
	<u>Obsluha území - ze stávající komunikace.</u>
<u>Z.13</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- jihozápadně od sídla Žernovice, v místní části Hořejší Chalupy.</u>
	<u>Obsluha území - ze stávající komunikace.</u>
<u>Z.14</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>ZZ - Zeleň zahradní a sadová</u> <u>- jižně od sídla Žernovice, v místní části Dolejší Chalupy.</u>
	<u>Obsluha území - z místní komunikace.</u>
<u>Z.15</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>ZZ - Zeleň zahradní a sadová</u> <u>- jihovýchodní část sídla Žernovice, navazující na stávající zástavbu.</u>
	<u>Obsluha území - z místní komunikace.</u>
	<u>Limity využití území – el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma.</u>
<u>Z.16</u>	<u>BV – Bydlení venkovské</u> <u>- severní část sídla Dubovice, navazující na stávající zástavbu.</u>
	<u>Obsluha území - z místní komunikace.</u>
	<u>Limity využití území – el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, telekomunikační kabel.</u>

Z.17	<u>BV – Bydlení venkovské</u>
	<u>- jižně od sídla Žernovice, v místní části Dolejší Chalupy.</u>
	<u>Obsluha území - z místní komunikace.</u>

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. S návrhem sídelní zeleně se v územním plánu neuvažuje.

d) Koncepce veřejné infrastruktury – včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Dopravní návrh považuje stávající trasu silnice III. třídy za územně stabilizovanou.

Stávající cykloturistické trasy a stezky budou zachovány a rovněž rozvinuty. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podmínkou pro další vývoj je zachování současného, částečně přírodního charakteru území kolem toku. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů se umožňuje zřizovat záchytné stoky pro svedení těchto srážek.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování obce Žernovice pitnou vodou je vyhovující a nebude se měnit ani v budoucnu. ~~Navrhuje se koridor pro vodovod včetně jeho napojení na navrhovanou plochu technické infrastruktury (vodojem) jihozápadně od sídla Žernovice.~~ Je navrhována výstavba nové vodovodní sítě v rámci nové výstavby a k doposud nenapojeným objektům.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Současný stav odkanalizování obce Žernovice je vyhovující. Nová kanalizace bude vybudována v rámci navrhované zástavby a odpadní vody budou svedeny do stávající centrální ČOV. ~~Do budoucna se navrhuje výstavba centrální ČOV – TI 22 – severovýchodně od sídla Žernovice.~~

Dešťové vody sídel budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Maximální množství srážkových vod se bude zasakovat do půdy přirozeným způsobem a bude rovněž minimalizováno zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZABEZPEČENÍ PROTI POŽÁRU

Zdrojem požární vody pro obec je vodovod pro veřejnou potřebu a místní vodní plochy.

V centru obce Žernovice jsou vodní plochy navazující přímo na bytovou zástavbu. Východně od obce protéká Žernovický potok, který představuje zálohu pro požární zásah. Místní část Kobylí hora bude využívat jako zdroj požární vody rybník situovaný jižně od Žernovic. V sídle Dubovice lze využít jako zdroj požární

vody vodovod pro veřejnou potřebu. V místní části Hořejší Chalupy lze využít vodní plochu u Dolejších Chalup. Do budoucna se však počítá s výstavbou požární nádrže.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Stávající trafostanice TS mají dostatečnou rezervu výkonu pro nově navrženou výstavbu. Navržené plochy budou pokryty z trafostanic T1, ~~T3~~ - T6.

Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz. ochranná pásma.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Je navržen typ TS do 630 kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Návrh ÚP nenavrhuje plynofikaci ve správním území obce Žernovice.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulárního a přímotopného vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly, popřípadě alternativní zdroje energie formou využití biomasy, solárních kolektorů.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Návrh ÚP nevymezuje plochy občanského vybavení. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostory tvořené vodními plochami, veřejnou zelení a komunikacemi.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V nezastavěném území je podmíněně umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících (pokud je účelné a nutné tuto návaznost vyžadovat viz dále v textu) na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany. Dále je v nezastavěném území podmíněně umožněno zřizování vodních ploch a umísťování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny

formou lehkých přístřešků, podmíněně realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek ZPF.

Stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití

Hospodaření v krajině

- dobudování územního systému ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení a uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti,
- revitalizace povodí (říčních systémů),
- protipovodňová ochrana území a osídlení,
- zajišťování ochrany vodních zdrojů,
- ekologicky vhodné formy rekreace, cestovního ruchu.

NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před intenzivní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulacemi) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace.

Ekologický význam ÚSES:

- *biologický* - ochrana stávajících stanovišť pro biotu v celém řešeném území
- *krajinotvorný* - ochrana celkového krajinného prostředí
- *estetický* - ochrana členitosti krajiny v bezlesí

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- u vodotečí v co největší míře obnovit přírodě blízký charakter (revitalizovat) a podporovat sukcesi v jejich blízkosti.
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Číslo prvku	Typ	Název
LBK.PT200-PT201	Lokální biokoridor	Na velkých
LBC.PT201	Lokální biocentrum	Trávníky
LBK.PT201-PT202	Lokální biokoridor	Žernovický potok
LBC.PT202	Lokální biocentrum	Zlatnice
LBK.PT202-PT203	Lokální biokoridor	Žernovický potok
LBK.PT202-PT208	Lokální biokoridor	Hořejší Chalupy
LBC.PT208	Lokální biocentrum	Kobylí hora
LBK.PT208-PT209	Lokální biokoridor	Dolejší Chalupy
Označení: LBK-1	Název: Úlehle	Velikost: 2,84 ha
Typ funkčnosti: lokální biokoridor	Typ prvku:	
Funkčnost: nefunkční	Stávající využití: les, louka, orná	
1. Charakter: Biokoridor podél cesty, v západní části louky, lada a lesní porost, ve východní přes orané pozemky a ladní vegetací podél cesty.		

Označení: LBC-2	Název: U Dubovic	Velikost: 6,22 ha
------------------------	-------------------------	--------------------------

Typ funkčnosti: lokální biocentrum	Typ prvku:
Funkčnost: funkční	Stávající využití: les, louka, vodní tok
2. Charakter: Kombinované biocentrum na jižním svahu a úpatí vrchu Dubovice. Kromě lesního porostu zahrnuje ladní vegetaci dřevinné i travinobylinné varianty a polokulturní louky, především v okolí Žernovického potoka.	

Označení: LBK-3	Název: Dubovice	Velikost: 3,33-ha
Typ funkčnosti: lokální biokoridor	Typ prvku:	
Funkčnost: funkční	Stávající využití: les, louka	
3. — Charakter: Biokoridor lesním porostem s místně vyšším podílem jedle a buku, v jižní části křoviny na okraji lesa při zemědělských pozemcích.		

Označení: LBK-4	Název: Na velkých	Velikost: 3,45 ha
Typ funkčnosti: lokální biokoridor	Typ prvku:	
Funkčnost: funkční	Stávající využití: les, louka, vodní tok	
4. Charakter: Heterogenní biokoridor horním tokem Žernovického potoka. Kulturní až polopřirozené louky, ladní vegetace převážně dřevinné varianty, menší části lesního porostu.		

Označení: LBK-5	Název: Žernovický potok	Velikost: 10,51 ha
Typ funkčnosti: lokální biokoridor	Typ prvku:	
Funkčnost: částečně funkční	Stávající využití: les, louka, vodní tok, orná	
5. Charakter: Kombinovaný biokoridor podél vodoteče okraje lesních porostů, louky s různým stupněm ekologické stability, lada podél potoka, v jižní části nefunkční partie na lukách a orné půdě.		

Označení: LBK-6	Název: U Frantol	Velikost: 0,09 ha
Typ funkčnosti: lokální biokoridor	Typ prvku:	
Funkčnost: funkční	Stávající využití: les	
6. Charakter: Velmi malá část biokoridoru lesním porostem na okraji katastru.		

Označení: LBC-7	Název: Kněžský les	Velikost: 1,27 ha
Typ funkčnosti: lokální biocentrum	Typ prvku:	
Funkčnost: funkční	Stávající využití: les	
7. Charakter: Část lesního biocentra na okraji řešeného území.		

Označení: A	Název: Bělečská Lhota
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
8. Charakter: Vegetace podél místní cesty z Dubovic do Bělečské Lhoty.	

Označení: B	Název: Úlehle
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
Charakter: Vegetace mezi zemědělskými pozemky.	

Označení: C	Název: Dubovice
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
9. Charakter: Pás dřevin mezi okrajem Dubovic a lesním porostem.	

Označení: D	Název: Za vršky
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
10. Charakter: Dřeviny mezi Žernovicemi a komunikací Vitějovice – Prachatice.	

Označení: E	Název: Humna
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
11. Charakter: Vegetace podél cesty z Žernovic na Šalavu.	

Označení: F	Název: Martinojčí
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
12. Charakter: Rozsáhlé porosty dřevin jihozápadně od Žernovic.	

Označení: G	Název: Vrchy
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
13. Charakter: Liniová vegetace blízko okraje lomu.	

Označení: H	Název: Radejškova
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
14. Charakter: Dřeviny podél cesty ze Žernovic do Dolejších Chalup.	

Označení: Ch	Název: Dolejší Chalupy
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
15. Charakter: Porosty dřevin na mezích v lukách.	

Označení: I	Název: Nad Žernovickým potokem
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
16. Charakter: Vegetace při cestě z Žernovic do Nebahov.	

Označení: J	Název: Kobylí Hora
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: funkční
17. Charakter: Vegetace podél mezí a cesty z Hořejších Chalup do Zdenic.	

Označení: K	Název: Díly
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: nefunkční
18.— Charakter: Výsadba dřevin podél komunikací.	

Označení: L	Název: Dubovice
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: nefunkční
19.— Charakter: Výsadba dřevin podél komunikací.	

Označení: M	Název: Trávníky
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: nefunkční
20.— Charakter: Výsadba dřevin podél komunikací.	

Označení: N	Název: Bohonky
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: nefunkční
21.— Charakter: Výsadba dřevin podél komunikací.	

Označení: O	Název: Hořejší Chalupy
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: nefunkční
22.— Charakter: Výsadba dřevin podél komunikací.	

Označení: P	Název: Vrchy
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: nefunkční
23.— Charakter: Výsadba dřevin podél komunikací.	

Označení: Q	Název: Dolejší Chalupy
Typ funkčnosti: interakční prvek	Funkčnost: nefunkční
24.— Charakter: Výsadba dřevin podél komunikací.	

Stanovení podmínek pro prvky ÚSES mají 2 základní funkce:

- 1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
- 2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Viz text v kap. f) stanovení podmínek pro plochy prvků ÚSES podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

V návrhu je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Jedná se především o postupné doplnění navržených biokoridorů. Dále je v návrhu ÚP umožněno postupné zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky by bylo vhodné rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule). Je předpokládáno, že ve stávajících trasách označených ve výkrese budou vybudovány kvalitní cyklistické stezky a cyklotrasy.

Pozemky přes které prochází cyklistická či turistická trasa nesmí být oploceny.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

Správním územím obce Žernovice neprochází žádné záplavové území.

Protipovodňové opatření

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 m od břehové hrany. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). ÚP nevymezuje žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Protierozní opatření

V návrhu není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitějších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Návrh ÚP nevymezuje nové plochy pro rekreaci. Umožňuje však připustit pro případný rozvoj rekreačních pobytových aktivit využití stávajícího domovního fondu nevhodné pro trvalé bydlení. Mimo zastavěné území nelze vymezovat plochy pro pobytovou rekreaci zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území řešené ÚP jsou vymezeny plochy dobývaného prostoru ([těžba dobývání a úprava](#)) a plochy pro jeho technické zajištění. Stávající využití této plochy zůstane i nadále zachováno. Řešené území zasahuje do výhradního ložiska nerostných surovin.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) [Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití](#)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního a Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Žernovice do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícím způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

PODMÍNKY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je nepřipustné zřízení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů realizovaných na terénu mimo ploch výroby všeobecné a vedlejší stavby a zařízení na zastavěných stavebních pozemcích. Větrné elektrárny, které jsou vedlejší stavbou nebo zařízením v souboru staveb, jsou limitovány maximálním instalovaným výkonem 60 kW a výškou stožáru max. 30 m.

Definice použitých pojmů

Obecně
Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.
Pro případ, že by území bylo řešené regulačním plánem, lze považovat tyto podmínky jako doporučené zadání a mohou být v průběhu zpracování RP upraveny. Do případného zpracování RP je stanovení podmínek ÚP závazné.
Podmínky pro plošné využití území
Zastavěnost budovami
— zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;
Zastavěnost celková
— veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;
— celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;
— zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
— pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.
Podmínky pro výškové využití území
Výška budovy
— obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším lici výšky 0 – 1 m;
— nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 – 3,5 m, pro plochy bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
— výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
— do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.
Podkrovní
— obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.
Podmínky pro prostorové využití území
Střecha – typ
— stanovené podmínky pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % střech budovy nebo spojeného komplexu budov, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.
— u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...);
— u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4 m;
Půdorys budovy
— půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků;
— nemusí být splněno při zřetelném tvaru „L“ nebo „T“.
Ostatní pojmy
Lehký přístřešek
— jednoprostorová stavba sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy, která svým vzhledem, umístěním nebo provozem nenaruší krajinný ráz, životní a obytné prostředí. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt o velikosti do 25 m². Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část

nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.
Seník
— nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní dřevěná stavba do 25 m² sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž maximální výška od terénu po hřeben střechy činí 8 m.
Drobné stavby
— pozemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m.
Odpočívadla
— lavičky se stolem pro turisty s možností zastřešení.
Drobná řemeslná a výrobní zařízení
— je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).

Plochy bydlení - stav		Bydlení venkovské BBV
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných a bytových domech.		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, veřejná prostranství a zeleň.		
Nepřípustné využití		
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Typy podmínek		Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území		
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet s možností dostaveb do maximálního přípustného zastavění	
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 25 %,	
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35 %	
Velikost stavebních parcel	v zastavěném území nelze oddělit pozemek menší než 700 m ² pro RD (do velikosti se započítává i plocha navazující zeleně zahradní a sadové ZZ)	
Podmínky pro výškové využití území		
Výška budovy	stávající nebo s možností dostavby na max. 1 nadzemní podlaží + podkroví	
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající nebo lze upravit výšku max. na 9,5 m	

Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	stávající, možné úpravy na střechy sedlové, polovalbové, valbové (za podmínky hřebene delšího než 4 m)

Plochy bydlení <u>Bydlení venkovské</u> - návrh		<u>BBV</u>
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech.		
Přípustné využití		
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, veřejná prostranství a zeleň.		
Podmíněně přípustné využití		
Výstavba na plochách B-7, B-8 <u>Z.7, B-26</u> <u>Z.12</u> a B-30 je umožněna pouze za dodržení podmínky umístění max. 1 rodinného domu a v lokalitě B-27 <u>Z.13</u> max. 2 rodinných domů venkovského typu.		
Nepřípustné využití		
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Zastavěnost budovami	maximálně 25 %	
Zastavěnost celková	maximálně 35 %	
Velikost stavebních parcel	minimálně 700 m ² pro RD (<u>do velikosti se započítává i plocha navazující zeleně zahradní a sadové ZZ</u>)	
Podmínky pro výškové využití území		
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví	
Výška budovy do hřebene v metrech	max. na 9,5 m u RD	
Podmínky pro prostorové využití území		
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m)	

Plochy občanského vybavení <u>Občanské vybavení všeobecné</u> - stav	<u>OV OU</u>
Hlavní využití	
Občanské vybavení.	

Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využití území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, veřejná prostranství a zeleň.	
Podmíněně přípustné využití	
Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení.	
Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady a další funkce, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet lze zvýšit za podmínky dodržení min. velikostí parcely 500 m ²
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 35 %
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 45 % (90% u sportovních ploch)
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	stávající nebo do výšky max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	stávající, možné úpravy na střechy sedlové, polovalbové, valbové (za podmínky hřebene delšího než 4 m)

Plochy veřejných prostranství <u>Veřejná</u> <u>VP</u> <u>PU</u> <u>prostranství všeobecná</u> -stav, návrh	
Hlavní využití	
Veřejný prostor související s dopravním systémem s převládající funkcí zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěši i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, vodní plochy, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Jiné než hlavní a přípustné využití.	

<u>Zeleň zahradní a sadová</u>	<u>ZZ</u>
<u>Hlavní využití</u>	
<u>Soukromé zahrady a sady a využití, které je v souladu s níže uvedeným přípustným a podmíněně přípustným využitím.</u>	
<u>Přípustné využití</u>	
<u>Skleníky, altány, seníky, včelíny, stavby pro vedlejší samozásobitelské hospodářství a další drobné stavby související s bydlením, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.</u>	
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	
<u>Veškeré stavby uvedené v přípustném využití mohou být realizovány za podmínky, že se jedná o drobné stavby, které nevyžadují stavební povolení, jejichž zastavěná plocha je do 40 m² a výška hřebene max. 5 m.</u>	
<u>Nepřípustné využití</u>	
<u>Využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy. Nepřípustné jsou zejména objekty pro bydlení, stavby pro výrobu a skladování, stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu a zřizování odstavných ploch pro mobilní domy.</u>	

<u>Plochy dopravní infrastruktury</u>	<u>Doprava silniční</u>	<u>DI/DS</u>
-stav		
<u>Hlavní využití</u>		
<u>Zajištění dopravní přístupnosti a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.</u>		
<u>Přípustné využití</u>		
<u>Silnice, místní a účelové komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívadla, protihluková opatření, související technická infrastruktura.</u>		
<u>Nepřípustné využití</u>		
<u>Jiné než hlavní a přípustné využití.</u>		

<u>Plochy technické infrastruktury</u>	<u>Technická infrastruktura všeobecná</u>	<u>TITU</u>
-stav, návrh		
<u>Hlavní využití</u>		
<u>Technická infrastruktura.</u>		
<u>Přípustné využití</u>		
<u>Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, ČOV, elektřinu, plyn, spoje) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území. Dále jsou přípustná parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto způsobem využití a veškerá nezbytně nutná dopravní infrastruktura.</u>		
<u>Nepřípustné využití</u>		
<u>Jiné než hlavní a přípustné využití.</u>		

<u>Plochy výroby a skladování</u>	<u>Výroba všeobecná</u>	<u>VSVU</u>
-stav		

Hlavní využití	
Výroba a skladování.	
Přípustné využití	
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, technická a dopravní infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny (zejména na střechách objektů).	
Podmíněně přípustné využití	
Provozní byty či rodinné domy pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. Dále je možné umisťovat ojediněle stavby pro ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.	
Nepřípustné využití	
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásu hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet staveb na stávající ploše	stávající počet lze zvýšit za podmínky dodržení min. velikosti parcely 1000 m ²
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 60 %
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 75 %
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	stávající nebo do výšky max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech.	stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5 m
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	stávající, možné úpravy na střechy sedlové, polovalbové
Půdorys budovy	stávající nebo převážně obdélníkový min. 1:1,5 (u zemědělských staveb min. 1:2 - 1:3), max. délka budov 40 m

Plochy smíšené výrobní	Smíšené výrobní všeobecné	SVHU
Hlavní využití		
Výroba a skladování včetně zemědělských staveb.		
Přípustné využití		
Farmy a činnosti zemědělské výroby a zemědělských provozů, zahradnické a zelinářské areály, chovatelské areály, zemědělské a zpracovatelské provozovny.		
Sklady, skladové plochy, manipulační plochy, zařízení pro obchod a administrativu.		
Parkování a odstavná stání osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků, dále stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku.		
Dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím plochy, rozšíření či směrové a výškové		

úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
Bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení, dále ojediněle ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb pro ubytování.	
Nepřípustné využití	
Stavby pro rekreaci a sport, výstavba mobilních domů.	
Všechny provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí.	
U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo max. 35 %
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo min. 1 000 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1 000 m ² ; doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35 % plochy pozemku určeného ke stavbě.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5 m).

Plochy těžby nerostů –stav	<u>Těžba dobývání a úprava</u>	<u>TNGD</u>
Hlavní využití		
Těžba kamene.		
Přípustné využití		
Těžba stavebního kamene, průmyslové objekty související s těžbou stavebního kamene, rekultivace za podmínky ukončení těžby (např. zalesnění, zřízení vodních ploch, skládky inertního materiálu s následným zalesněním apod.), nezbytná technická a dopravní infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.		
Nepřípustné využití		
Jiné než hlavní a přípustné využití je nepřípustné.		

Plochy vodní a vodohospodářské –stav	<u>Vodní a vodohospodářské všeobecné</u>	<u>VWU</u>
Hlavní využití		
Vodní toky a plochy.		

Přípustné využití
Pro vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky a výstavbu technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, dále je možné zřizovat pro rekreační vodní plochy mola a jiná sportovní zařízení. Dále jsou přípustné stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochrana proti vodě jako přírodnímu živlu; realizace ÚSES.
Nepřípustné využití
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <u>Na těchto plochách nelze povolovat:</u> - <u>záměry pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného využití;</u> - <u>vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry vyjma stanovený prostor „Kobylí hora“, vymezené ložisko nerostných surovin „Prachatice – Kobylí hora“ a chráněné ložiskové území Žernovice;</u> - <u>zlepšení podmínek jejich využití pro rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, vyjma přípustného využití;</u> - <u>zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.</u> Na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství; umísťovat stavby pro lesnictví; realizovat těžbu nerostů mimo stanovený dobývací prostor „Kobylí hora“, vymezené ložisko nerostných surovin „Prachatice – Kobylí hora“ a chráněné ložiskové území Žernovice; - umísťovat stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Plochy zemědělské <u>Zemědělské všeobecné</u> -stav	<u>ZAU</u>
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, ornou půdu a plochy lesní), zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, umísťovat stavby pro zemědělské činnosti (např. seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd. bez oplocení), dále pěší, cyklistické a účelové komunikace, komunikace pro jízdu s potahem, na kole a pro jízdu na lyžích a na saních, dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku, zřizování vodních nádrží, apod.	
Podmíněné přípustné využití	
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a zalesněním dojde k ucelení lesních ploch. Nemělo by se jednat o plochu s I. a II. třídou ochrany ZPF. Dočasné oplocenky jen v případě oplocení lesních školek, obor a ochrany porostů před zvěří za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.	

Na těchto plochách nelze povolovat:

- záměry pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití;
- vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry vyjma stanovený dobývací prostor „Kobylí hora“, vymezené ložisko nerostných surovin „Prachatice – Kobylí hora“ a chráněné ložiskové území Žernovice;
- zlepšení podmínek jejich využití pro rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra vyjma přípustného využití (např. cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.

~~Na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:~~

- ~~stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo přípustných a podmíněně přípustných);~~
- ~~stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců, oplocení obor);~~
- ~~nelze realizovat těžbu nerostů mimo stanovený dobývací prostor „Kobylí hora“, vymezené ložisko nerostných surovin „Prachatice – Kobylí hora“ a chráněné ložiskové území Žernovice;~~
- ~~stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);~~
- ~~nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.~~

Plochy lesní Lesní všeobecné

LLU

-stav

Hlavní využití

Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.

Přípustné využití

Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále účelové komunikace naučné stezky, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních. Pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody (krmelce, posedy a oplocenky), nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.

Podmíněně přípustné využití

Dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za splnění podmínky, že nárůst plochy nepřesáhne max. 20 % z prvotně zkolaudované plochy.

Nepřípustné využití

Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, obory, výběhy pro chovnou zvěř). Lesní cesty nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachovává jejich prostupnost na navazující zemědělské a lesní pozemky.

Na těchto plochách nelze povolovat:

- záměry pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití;
- vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry (vyjma vymezeného ložiska nerostných surovin č. 5263400);
- zlepšení podmínek jejich využití pro rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra vyjma přípustného využití (např. cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.

~~Na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:~~

- ~~umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;~~
- ~~oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, obory, výběhy pro chovnou zvěř);~~
- ~~lesní cesty nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich prostupnost na navazující zemědělské a lesní pozemky;~~
- ~~realizovat těžbu nerostů;~~
- ~~realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty).~~

Plochy přírodní <u>Přírodní všeobecné</u> -stav		PNU
Hlavní využití		
Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a plochy biocenter.		
Přípustné využití		
Přípustné je současné využití a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny, stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, mosty, lávky a nezbytné stavby pro lesní a vodní hospodářství.		
Podmíněně přípustné využití		
Pouze ve výjimečných případech, nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.		
Nepřípustné využití		
Nepřípustné jsou změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činnosti přípustné a podmíněně přípustné. <u>Na těchto plochách nelze:</u> - <u>umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného využití;</u> - <u>realizovat těžbu nerostů;</u> - <u>realizovat technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu vyjma přípustného využití.</u>		

Plochy smíšené nezastavěného území <u>Smíšené krajinné</u> všeobecné -stav		SNMU
Hlavní využití		
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.		
Přípustné využití		
Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů. Na plochách zařazených mezi prvky ÚSES je přípustné současné využití a využití, které zajišťuje vysoké		

zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.

Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, lesní plochy) za splnění všech zákonných podmínek. Je umožněna výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků).

Podmíněně přípustné využití

Umístění jiných než příčných přechodů inženýrských a dopravních staveb, vodohospodářská zařízení a ČOV je podmíněně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a nenarušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES budou uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

Na plochách nezařazených mezi prvky ÚSES je podmíněně přípustné umisťovat stavby pro zemědělské činnosti (např. seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd. bez oplocení), přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb, zřizování vodních nádrží, ostatní dopravní a technickou infrastrukturu. Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek.

Dočasné oplocenky jen v případě oplocení lesních školek, obor a ochrany porostů před zvěří za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny.

Nepřípustné využití

Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

na těchto plochách nelze povolovat:

- záměry pro zemědělství a lesnictví vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití;
- vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry vyjma stanovený dobývací prostor „Kobylí hora“, vymezené ložisko nerostných surovin „Prachatice – Kobylí hora“ a chráněné ložiskové území Žernovice;
- zlepšení podmínek jejich využití pro rekreaci a cestovní ruch, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra vyjma přípustného využití (např. cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.

Na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- ~~stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo podmíněně přípustných);~~
- ~~stavby pro lesnictví (mimo posedy, kazatelen, krmelců, oplocení obor);~~
- ~~nelze realizovat těžbu nerostů mimo stanovený dobývací prostor „Kobylí hora“, vymezené ložisko nerostných surovin „Prachatice – Kobylí hora“ a chráněné ložiskové území Žernovice;~~
- ~~stavby a taková technická opatření, kterélepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);~~
- ~~nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.~~

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské) jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.

Prvky ÚSES (jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití

jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných ÚSES.

Podmíněně přípustné využití

Nezbytně nutné liniové stavby technické a dopravní infrastruktury (např. silnice, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů a nezbytné stavby pro lesní (např. krmelce) a vodní hospodářství, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér.

Nepřípustné využití

Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost ÚSES, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněním do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umísťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby je nutno provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

V rozvojových plochách v blízkosti silnice III. třídy mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

MAX. HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hranice negativních vlivů výroby a skladování bude na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku).

V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Dále je možné umísťovat ojediněle stavby pro ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

~~MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU ČOV~~

~~V sídle Žernovice je okolo navrhované plochy technické infrastruktury pro ČOV navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno. V budoucnu nesmí vyhlášené ochranné pásmo tuto max. hranici překročit.~~

MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, BYDLENÍ

Hranice negativních vlivů z provozu u ploch technické infrastruktury, u ploch občanského vybavení či ploch bydlení bude na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku), tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 m od břehové hrany.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50-30 M OD OKRAJE LESA

Je nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality. Dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na současnou mechanizaci využívanou v lesním hospodaření. Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50-30 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ~~v Hlavním výkresu.~~

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Technická infrastruktura – zásobování vodou

KÓD	ÚČEL
V-1	Návrh koridoru vodovodu a vodojemu – jihozápadně od sídla Žernovice

Technická infrastruktura – odkanalizování

KÓD	ÚČEL
K-1	Návrh koridoru kanalizačního sběrače a ČOV – severovýchodně od sídla Žernovice

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VU.1	Lokální biokoridor PT201-PT202	Žernovice
VU.2	Lokální biokoridor PT202-PT208	Žernovice
VU.3	Lokální biokoridor PT202-PT203	Žernovice
KÓD	ÚČEL	
LBK-1	Lokální biokoridor nefunkční severně od obce Žernovice. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.	
LBK-5	Lokální biokoridor částečně funkční v jižní části k. ú. Žernovice. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale udržitelnou funkci krajiny.	

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

~~h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona~~

~~V ÚP Žernovice nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.~~

~~i) h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

Územní plán Žernovice vymezuje plochy určené pro územní rezervu. Jsou to plochy určené k bydlení (BV), které se nachází v severní části sídla Žernovice - **B-23R.1** a **B-24R.2** a v jižní části sídla Žernovice – **R.3**. Konkrétní umístění těchto ploch bude řešeno projektovou dokumentací k územnímu řízení až v době realizace a bude podmíněno změnou ÚP.

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

Návrh ÚP Žernovice vymezuje ~~plochy~~plochu, u ~~kterých-které~~ je nutné prověření změn ~~jejich-jejího~~ využití územní studií:

~~B-10~~ - Plocha bydlení v severozápadní části obce

B-25US.1: Z.10 (BV) - Plocha bydlení venkovské v jižní části obce

Na těchto plochách jsou stanoveny limity pro zpracování územní studie, která má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Především dopravního řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod.

Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru. Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

Územní studie bude pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději **však do 4 let od nabytí právní moci Změny č. 1 ÚP Žernovice 31. 12. 2030.**

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně nebo v jiných právních předpisech

Definice použitých pojmů

Obecně

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Pro případ, že by území bylo řešené regulačním plánem, lze považovat tyto podmínky jako doporučené zadání a mohou být v průběhu zpracování RP upraveny. Do případného zpracování RP je stanovení podmínek ÚP závazné.

Podmínky pro plošné využití území

Zastavěnost budovami

– zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnost celková

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěná pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;
- zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Minimální velikost stavební parcely

- do stanovené minimální velikosti stavební parcely pro výstavbu rodinného domu je zahrnuta celková plocha pozemku včetně navazující zeleně zahradní a sadové ZZ.

Podmínky pro výškové využití území

Výška budovy

- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m;
- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro plochy bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

Podkroví

- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.

Podmínky pro prostorové využití území

Střecha – typ

- stanovené podmínky pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20-% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.
- u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...);
- u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4 m;

Půdorys budovy

- půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků;
- nemusí být splněno při zřetelném tvaru „L“ nebo „T“.

Ostatní pojmy

Lehký přístřešek

- jednoprostorová stavba sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy, která svým vzhledem, umístěním nebo provozem nenaruší krajinný ráz, životní a obytné prostředí. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt o velikosti do 25 m². Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.

Seník

- nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní dřevěná stavba do 25 m² sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž maximální výška od terénu po hřeben střechy činí 8 m.

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu.

Drobné stavby

- pozemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m.

Odpočívadla

- lavičky se stolem pro turisty s možností zastřešení.

Drobná řemeslná a výrobní zařízení

- je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).

Údaje o počtu listů ~~úplného znění~~ územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dokumentace ~~úplného znění~~výroku územního plánu obsahuje ~~27 stran~~strany 5 až 32 textové části.

Grafická část ~~úplného znění~~výroku územního plánu obsahuje ~~4~~3 výkresy:

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |
| Koordinační výkres | 1 : 5 000 |