

ÚZEMNÍ PLÁN HLAVATCE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plán vydal: **Zastupitelstvo obce Hlavatce**

Pořadové číslo změny: **1**

Datum nabytí účinnosti: **31. 12. 2024**

Pořizovatel: **Magistrát města České Budějovice**
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Jméno a příjmení: **Ing. Pavla Kodadová**
Funkce: **vedoucí odboru územního plánování
Magistrátu města České Budějovice**

Podpis:

Otisk úředního razítka

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1 – TEXTOVÁ ČÁST

2024

Objednatel: **Obec Hlavatce**

Pořizovatel: **Magistrát města České Budějovice**

Zhotovitel: **Ing. arch. Stanislav Kovář, CSc.
Atelier pro REGIO, s.r.o.**

Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové

činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

Projektanti: **Mgr. Jakub Kura
Mgr. Radmila Hadlačová**



Otisk autorizačního razítka

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.....	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně....	10
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování 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)	12
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	18
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 SZ	18
10. 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	18
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	19

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Správní území obce Hlavatce zahrnuje jedno katastrální území – k.ú. Hlavatce.

Zastavěné území obce Hlavatce je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkresech, a to ke dni 21. 1. 2024. Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 stavebního zákona.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2a) Základní předpoklady a podmínky vývoje obce

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

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

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

Územní plán splňuje tyto tři hlavní funkce:

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

2b) Urbanistické hodnoty

Centrální prostor tvoří hmotově **zachovalá náves**, která není narušená demolicemi vytvářejícími proluky a nevhodnými dostavbami novodobých rodinných domků. Zástavba je typicky venkovského charakteru jihočeské vesnice. Základ sídla tvoří vesnické statky, novou část tvoří rozptýlená nízkopodlažní zástavba.

Podobně jako v ostatních sídlech byl i u této vesnice vybudován zemědělský areál, který je v současné době značně zanedbán a vyžaduje přestavbu či dostavbu.

Hlavní důraz je třeba věnovat především tvorbě návesního prostoru (zachování charakteru fasádních front) a harmonickému přechodu sídla do krajiny.

Hlavními fenomény, které budou rozvíjeny, jsou především:

- dálkové pohledy a rozhledy na okolní krajinu
- zeleň na vyvýšených místech a kolem vodotečí

- návěs se zbytky původní architektury (ucelené fronty fasád)
- zkulturnění zemědělského areálu
- zařízení pro rekreaci, turistiku a cestovní ruch (penziony, cestní síť, rozhledna, vodní plochy apod.).

V celé obci by měly být s ohledem na dochované tradiční vesnický ráz povolovány jenom objekty přízemní, se šikmou střechou 35 - 45° a s vhodnou krytinou. V architektuře objektů by bylo dobré navázat na tvarosloví několika starších objektů.

Půjde především o obnovu stávající zástavby, kde nesmí žádné novostavby a technické prvky nadměrně narušovat charakter tohoto urbanistického souboru. Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů.

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, podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

2c) Kulturní hodnoty

Sídlo Hlavatce je poměrně starého založení, jedná se typickou obec Zbudovských blat. V krajině se uplatňují kapličky a boží muka. Na obdélníkově uspořádané návsi se nachází stará škola.

Nemovité kulturní památky na území obce Hlavatce, zapsané v Seznamu nemovitých kulturních památek ČR, jsou následující:

- kaple sv. Václava na parc. č. 247/1, rejstř. číslo 30977/3-417
- silniční most č. 12238-1 na sil. Hlavatce – Lékařova Lhota, rejstř. číslo 36319/3-5881.

Uvedené kulturní památky musí být zachovány, nesmí být poškozeny a ani jinak znehodnoceny.

Celé území obce je územím s **archeologickými nálezy**. Stavebníci již od doby přípravy stavby jsou povinni stavební činnost na tomto území oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

2d) Přírodní hodnoty

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

Do správního území nezasahují žádná velkoplošná ani maloplošná chráněná území přírody. Zasažuje sem od severu pouze EVL (Evropsky významná lokalita), která ale není návrhem nijak dotčena.

VKP jsou chráněny před rušivými zásahy, k případným zásahům do VKP je nutno vyžádat si stanovisko místně příslušného orgánu ochrany přírody.

Na území obce je zachována rozptýlená zeleň podél cest, dále kolem rybníků a vodotečí. Porosty na mezích a podél cest dodávají typický ráz zdejší krajiny. Tyto porosty je možné kácet jen výjimečně.

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3a) Koncepce plošného a prostorového uspořádání

Zástavba sídelního útvaru Hlavatce je rozložena při nepříliš frekventované silnici III. třídy, procházející návsi. Celá zástavba je soustředěna okolo rozlehlé lichoběžníkové návsi, tvořené především původními velkými statky (stodoly délky i 40 m). Sídlo je malebně položeno v jakési mělké kotlině, příjezd ze všech stran nabízí rozhled na celé panorama statků.

Staré, nevyužité objekty zemědělské výroby a stodoly bude nutno opravit a vhodně využít, jsou důležitým prvkem charakteru sídla. Doporučeno je zaměřením na agroturistiku, ekofarmy, tradiční řemesla apod. Zadní části stodol a zahrad je navrženo postupně využívat k bydlení, rekreaci i podnikání, po vyřešení vhodného příjezdu a infrastruktury.

Sídlo Hlavatce tvoří převážně objekty nízkopodlažního bydlení. Obytná funkce bude v obci i nadále převažovat. Centrální část sídla tvoří náves s objekty občanské vybavenosti. Tato náves bude upravena a doplněna uliční vybaveností s podporou její společenské funkce.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, bude zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby.

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

3b) Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezen ve výkrese základního členění území, v hlavním výkrese a v příloženém seznamu. Zastavitelné plochy jsou navrženy po celém obvodu sídla. Přestavbovou plochou je několik ploch nedostatečně využívaných v zastavěném území sídla.

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

V řešeném jsou navrženy tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra [ha]
Z.1	SV	Smíšené obytné venkovské	1,25
P.2	SV	Smíšené obytné venkovské	1,60
Z.3	SV	Smíšené obytné venkovské	0,28
Z.4	RU	Rekreace všeobecná	0,51
Z.5	SV	Smíšené obytné venkovské	1,21
P.6	SV	Smíšené obytné venkovské	0,38
Z.7	SV	Smíšené obytné venkovské	0,44
P.8	BV	Bydlení venkovské	0,22
Z.9	ZP	Zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,13
Z.10	BV	Bydlení venkovské	0,33
Z.11	BV	Bydlení venkovské	0,81
Z.13	SV	Smíšené obytné venkovské	0,38
P.14	RU	Rekreace všeobecná	0,05
Z.15	VU	Výroba všeobecná	0,23
Z.16	VU	Výroba všeobecná	0,12
P.17	VU	Výroba všeobecná	1,82
Z.18	TU	Technická infrastruktura všeobecná	0,43
Z.19	ZP	Zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,16
P.21	SV	Smíšené obytné venkovské	0,32
P.22	SV	Smíšené obytné venkovské	0,52
Z.23	RU	Rekreace všeobecná	0,65
Z.24	HU	Smíšené výrobní všeobecné	0,57
Z.25	TU	Technická infrastruktura všeobecná	0,23
Z.26	DS	Doprava silniční	0,22
Z.27	VU	Výroba všeobecná	0,95
Z.28	DS	Doprava silniční	0,26
Z.29	ZP	Parky a parkově upravená zeleň	0,10

System sídelní zeleně je tvořen zejména návsi, tento prostor není narušen.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4a) Koncepce dopravní infrastruktury

Dopravní kostru sídla představuje průtah silnice III. třídy č. 12238 ze Sedlece do Lékařovy Lhoty a dále Nové hospody. Tato silnice bude postupně upravována do normových parametrů. Návrh vymezuje dvě místa směrových úprav – v severní části návsi a při příjezdu od Sedlce.

Síť místních komunikací je doplněna novými komunikacemi, které by zpřístupnily rozvojové plochy a propojily jednotlivé části sídla. Obslužná komunikace je prodloužena až k navržené ČOV a k navrženému vodojemu.

Prostupy krajinou jsou zajištěny účelovými polními komunikacemi, které jsou využity i pro vedení pěších turistických tras a cyklotras, spojujících sídlo se sousedními sídly.

4b) Zásobování elektrickou energií

S ohledem na návrh nových rozvojových ploch, pokud stávající transformovny nebudou vyhovovat, je navrženo posílení ve stávajícím umístění, případně umístění dvou zcela nových transformoven včetně přípojky VN 22 kV, trafo sever a trafo jih.

4c) Zásobování teplem

Ve vlastním sídle Hlavatce není zaveden zemní plyn a ani se s ním nepočítá. Vytápění objektů v obci je řešeno lokálně převážně zdroji na tuhá paliva (dřevo, uhlí), v menší míře pak elektřinou. Předpoklad je proto částečný nárůst el. vytápění.

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

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

4d) Zásobování vodou

V současné době jsou Hlavatce napojeny na dálkový zdroj vody.

V rozvojových plochách je navrženo prodloužení a zokruhování stávající vodovodní sítě. Nové řady budou vedeny přednostně v komunikacích. V lokalitách, kde je předepsána územní studie, bude prodloužení či propojení vodovodů řešeno v této studii.

Jižně Hlavatců je navržena plocha pro umístění nového vodojemu, který by zajistil dostatečný tlak a kapacitu zásobování sídla vodou i v budoucnu.

4e) Kanalizace a ČOV

Hlavní kanalizační řady, se závadami, vedou sídlem a vyústíjí do otevřeného příkopu. Tyto řady je nutno prodloužit. Do ploch nové zástavby jsou navrženy nové kanalizační řady, s tím, že dešťové vody budou vedeny odděleně, aby nebyly velké nároky na profil potrubí. Některé části stávající kanalizace, budou-li vyhovovat, budou použity, ostatní méně vyhovující kanalizace bude použita pouze pro odvedení dešťových vod.

Severně od sídla je navržena obecní společná ČOV s usazovací plochou. Na tuto ČOV bude napojena nová zástavba splaškovou kanalizací. Navržená plocha pro ČOV je vymezena s ohledem na spádové poměry, na maximální hranici negativního vlivu této ČOV 150 m a s ohledem na možnost příjezdu. Tato veřejně prospěšná stavba je jako stavba veřejné technické infrastruktury umístěna výjimečně v pasívní zóně záplavového území Bezdrevského potoka.

Kanalizační řady splaškové kanalizace jsou do této ČOV přivedeny z celého sídla i z nově navržených lokalit bydlení.

V rozvojových lokalitách bydlení nad 10 RD bude možná zástavba jen po vybudování obecní (nebo centrální) ČOV. V lokalitách s výměrou do 10 RD (cca 1 ha) lze likvidovat odpadní vody individuálně v souladu s právními předpisy.

Dešťová kanalizace bude doplněna o protizáplavová opatření:

- dešťové odvodňovací potrubí
- retenční zasakovací zatravněný poldr
- zatravněný odvodňovací příkop.

4f) Ukládání odpadů

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

4g) Civilní ochrana

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Obec Hlavatce není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností". Bezdrevský potok, který má vyhlášené záplavové území, se nachází v bezpečné vzdálenosti od soustředěné zástavby.

b) Zóny havarijního plánování

Zóny havarijního plánování v obci nejsou.

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

- epizootie u hospodářského zvířectva
- havárie na dálkových řádech VVN, vodovodu nebo plynovodu
- zaplavení části zástavby a návsi přívalovými vodami spojenými se zemní erozí.

c) Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé úkryty v obci nejsou.

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

Pro zajištění potřebného materiálu k budování improvizovaných úkrytů lze využít tyto místní zdroje materiálu:

- pískovny, šterkovny, kamenolomy, haldy
- sklady stavebního materiálu
- dřevo a jeho zpracování
- automobilní a speciální technika.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

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

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoc

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

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

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

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

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

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

Záchranné a likvidační práce provádějí složky integrovaného záchranného systému.

V řešeném území lze po úpravách využít stavby dotčené požadavky civilní ochrany:

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

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

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

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

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

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

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

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

4h) koncepce občanského vybavení

Občanské vybavení obce je soustředěno především okolo prostoru návsi a obecního úřadu. Zařízení občanského vybavení a služeb v Hlavatcích odpovídají velikosti a významu obce. S novým občanským vybavením (služby, prodejny apod.) je počítáno zejména v plochách určených jako smíšené obytné.

4i) koncepce veřejných prostranství

Veřejná prostranství zahrnují volné (neoplocené) plochy komunikací, odstavných ploch, veřejné zeleně a veřejné infrastruktury. Hlavním veřejným prostranstvím s převahou parkové zeleně je a zůstane návesní prostor.

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

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

5a) Vymezení ploch krajiny a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese – urbanistická koncepce.

Cílem návrhu je mj. humanizace krajiny, zejména z hlediska její rozmanitosti a polyfunkčnosti, průchodnosti, zadržování vody v krajině a udržitelného rozvoje. Změny využití těchto ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.

V řešeném území tyto navržené plochy změn v krajině:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra [ha]
K.1	AP.t	Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	2,12
K.2	AP.t	Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	0,70
K.3	AP.t	Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	0,18
K.4	AP.t	Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	0,52
K.5	AP.t	Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	0,57
K.6	AP.t	Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	0,14
K.7	AP.t	Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	0,06
K.8	AX	Zemědělské jiné – poldr	0,29

5b) Návrh ÚSES

Územní systém ekologické stability se rozlišuje se **místní (lokální), regionální a nadregionální** územní systém ekologické stability (§ 3 zák. č. 114/1992 Sb.); souhrnně se hovoří o územních systémech ekologické stability. V řešeném území se nachází pouze lokální ÚSES. Systém ÚSES sestává z biokoridorů a biocenter, navržených tímto územním plánem.

Celkem je v území vymezeno jedno lokální biocentrum (LBC.3) a 4 biokoridory:

- LBK.1 stávající
- LBK.2 navržený – propojení lesního porostu s pobřežním porostem
- LBK.4 stávající, vymezený
- LBK.5 stávající, navržený – propojení lesních porostů.

Dále je třeba respektovat a ochránit biotopy – v blízkosti navržené ČOV se nachází biotop (jižní okraj rybníka Hlavatecký v lokalitě k Sedlci) a interakční prvky – liniová stromořadí podél komunikací a polních cest.

Zvýšenou péčí je nutno věnovat interakčním prvkům, tzn. úprava druhové struktury a doplnění výsadby (odstranění stanovištně nevhodných druhů, výsadba odolných a původních taxonů).

Křížení dopravní a technické infrastruktury s plochami ÚSES musí být co nejkratší a provedeno tak, aby se funkce těchto ploch narušila co nejméně.

Platí, že na plochách vymezených ÚSES je nepřipustné měnit kulturu s vyšším stupněm stability za kultury s nižším stupněm, provádět nepovolené pozemkové úpravy, těžit nerosty, nebo jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci ploch biocenter (plochy přírodní) a biokoridorů.

5c) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

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

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

5d) Vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi

Vodním recipientem části řešeného území je vodoteč – Bezdrevský potok. Tato vodoteč má vyhlášeno záplavové území Q100 a jeho aktivní zónu záplav. Do tohoto území aktivní zóny nejsou navrženy žádné nové stavby. ČOV je navržena výjimečně do záplavového území, mimo aktivní zónu.

S ohledem na nebezpečí záplavy v sídle z přívalových dešťů z polí ležících nad obcí jsou navržena tato protizáplavová opatření:

- dešťové odvodňovací potrubí (přes náves)
- retenční zasakovací zatravněný poldr (jihozápad sídla)
- zatravněný odvodňovací příkop (jihovýchod sídla).

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

5e) Vymezení ploch pro rekreaci

Rekreační objekty monofunkčního využití (chaty) ani zahrádkové kolonie nebudou ve správním území obce Hlavatce povolovány.

V okolní krajině je možno v rozsahu zastavitelných ploch uvažovat s lokalizací komplexně vybavených zařízení pro rekreaci a cestovní ruch (rozhledna u vodojemu, penziony na samotách). U Bezdrevského potoka je vymezena plocha vhodná pro koupaliště, tábořiště nebo kemp (Z.23). Další plocha (Z.4) je určena pro hřiště, jezdecký parkur ap.

Rekreace bude v souladu se stanovenými podmínkami využití pro dotčenou plochu usměrňována zejména na tyto aktivity:

- volná turistika, cykloturistika, jízda na koních apod. ve vazbě na rekreační krajinu (farmy, vyhlídky, památné stromy, kapličky a boží muka apod.).

5f) Vymezení ploch pro dobývání nerostů

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

V zájmovém území se nachází poddolovaná území po těžbě paliv č.4899 s názvem „Hlavatce 2“ a č. 4900 s názvem „Hlavatce 1“.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (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)

6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Celé řešené území se dělí na plochy s rozdílným způsobem využití, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území nebo zastavitelných ploch.

Bydlení venkovské – BV
Rekreace všeobecná – RU
Občanské vybavení všeobecné – OU
Veřejná prostranství všeobecná – PU
Zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP
Smíšené obytné venkovské – SV
Doprava silniční – DS
Výroba všeobecná – VU

Technická infrastruktura všeobecná – TU
Smíšené výrobní všeobecné – HU
Vodní a vodohospodářské všeobecné – WU
Pole – AP.p
Trvalé travní porosty – AP.t
Zemědělské jiné – poldr – AX
Lesní všeobecné – LU
Přírodní všeobecné – NU

Převažující využití plochy je dáno Vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území. Převážnou část řešeného území sídla tvoří objekty **bydlení, zejména v plochách smíšených obytných.**

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

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

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

V celém území nebudou umístěovány další záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu přímo vymezeny.

Bydlení venkovské – BV

Na plochách je přípustné umísťovat:

- stavby rodinných domů, s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením, garáží nebo malou dílnou či hospodářstvím nerušícím bydlení (vše s užitnou plochou do 50 m²)
- rekreační a užitkové zahrady, sady, bazény, jezírka, stavby pro rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- samostatné stavby občanské a technické vybavenosti a služeb – v charakteru vesnické zástavby

Nepřípustné je umísťovat:

- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby o výšce max. do 10 m do hřebene, s tradiční šikmou střechou
- v lokalitách určených pro vypracování územní studie bude stanoveno prostorové uspořádání zástavby
- zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 30% (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).

Rekreace všeobecná – RU

V tomto území je přípustné umísťovat:

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

Podmíněně přípustné je využití:

- parkovací a odstavné plochy – max. pro 10 osobních aut

Nepřípustné je umístění:

- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny
- žádné stavby či infrastruktura pro rekreaci nebudou umístěny v záplavovém území.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 20%
- stavby přízemní, max. do 80 m² zastavěné plochy a do výšky 7 m do hřebene
- odstupy chat mezi sebou min. 10m.

Občanské vybavení všeobecné – OU

Na těchto plochách je přípustné umísťovat

- stavby komerčního podnikání v obchodě a službách, pohostinství
- parkovací plochy pro návštěvníky areálu
- plochy související dopravní a technické infrastruktury a zeleně.

Podmíněně přípustné je využití:

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

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby do výšky max. 10 m od terénu
- zastavitelnost pozemku - areálu do 40 %.

Veřejná prostranství všeobecná – PU

Na plochách je přípustné umísťovat pouze:

- stavby dopravní vybavenosti (např. čekárny, zastávky)
- místní obslužné a sběrné komunikace, cyklostezky a chodníky, parkovací a odstavné plochy
- stavby liniové technické vybavenosti,
- zeleň liniová, veřejná a izolační

Zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

Na plochách je přípustné umísťovat:

- veřejná zeleň liniová a plošná
- stavby pro volný čas, zejména hřiště a herní objekty, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území (lavičky, odpočívadla, lehké přístřešky apod.)
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území, s výjimkou garáží

Podmíněně přípustné je využití:

- stavby vodohospodářské, vodní plochy, reklamní zařízení – jen místního významu
- parkovací a odstavné plochy - jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně

Smíšené obytné venkovské – SV

Na plochách je přípustné umísťovat:

- stavby rodinných domů, včetně přídomního hospodářství a garáže – bytová zástavba je přípustná pouze mimo ochranné pásmo zemědělského areálu
- stavby občanského vybavení do 1000 m² zastavěné plochy nerušící bydlení, k obsluze přilehlého území
- drobné služby, dílny do 100 m²
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.

- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy
- plochy veřejné zeleně, malé vodní plochy apod.

Podmíněně přípustné je využití:

- stavby technické vybavenosti – pro obsluhu území

Nepřípustné je umísťovat zejména:

- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních ploch
- v ochranném pásmu zemědělského areálu je nepřipustná bytová zástavba

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby do 2 NP + možné podkrovní, se šikmou střechou, s výškou hřebene max. 10 m
- zastavitelnost nadzemními objekty stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 40%
- v lokalitách určených pro vypracování územní studie bude stanoveno prostorové uspořádání zástavby a napojení na infrastrukturu.

Doprava silniční – DS

Na plochách je přípustné umísťovat pouze:

- stavby dopravní vybavenosti (např. čekárny, zastávky)
- silnice, místní obslužné a sběrné komunikace, cyklostezky a chodníky, parkovací a odstavné plochy
- stavby liniové technické vybavenosti,
- zeleň liniová, veřejná a izolační.

Výroba všeobecná – VU

V těchto plochách je přípustné umísťovat:

- stavby pro výrobu a skladování
- stavby technické infrastruktury
- stavby vodohospodářské a energetické, včetně bioplynové stanice
- související dopravní infrastrukturu, dopravní plochy a zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení (např. obchodní) - mimo školská, zdravotnická, sportovní a ubytovací
- byty – pouze vestavěné, pro služební bydlení.

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

- objekty nadzemní mohou být s max. výškou hřebene nebo atiky do 10m
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m² zastavěné plochy
- hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost, zápach) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (příp. na hranici vlastního pozemku).

Technická infrastruktura všeobecná – TU

V tomto území je přípustné umísťovat pouze:

- technického vybavení a technické stanice (čerpací, čistící, energetické, regulační apod.)
- stavby pro cestovní ruch (např. rozhledna)
- obslužné komunikace a parkoviště
- zeleň plošná, liniová.

Smišené výrobní všeobecné – HU

V těchto plochách je přípustné umísťovat:

- stavby pro výrobu a skladování, průmyslová a zemědělská výroba a sklady,
- stavby bydlení majitele a ubytování „na statku“
- stavby technické infrastruktury
- stavby vodohospodářské a energetické

- související dopravní infrastrukturu, dopravní plochy a zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení a rekreace – vyhoví-li hygienickým předpisům

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- objekty nadzemní mohou být jen tradičního charakteru, s max. výškou do 10m
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 30 %
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m² zastavěné plochy.

Vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

Přípustné jsou pouze stavby a funkce:

- vodní plochy, vodní a vodohospodářská díla,
- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty
- dopravní a technická infrastruktura související s funkcí vodní plochy

Pole – AP.p

Přípustné funkce:

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (TTP)
- plochy lesa (PUPFL) a energetických plodin
- plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- krajinná zeleň
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky

Podmíněně přípustné funkce:

- stavby technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu, přednostně podzemní

Trvalé travní porosty – AP.t

Přípustné funkce:

- plochy zemědělské – trvalé travní porosty (TTP)
- plochy lesa (PUPFL)
- plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- krajinná zeleň
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky

Podmíněně přípustné funkce:

- stavby technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu, přednostně podzemní

Zemědělské jiné – poldr – AX

Přípustné funkce:

- plochy zemědělské – trvalé travní porosty (TTP)
- protizáplavová opatření a terénní úpravy
- plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- krajinná zeleň
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky

Lesní všeobecné – LU

Přípustné funkce:

- plochy lesa (PUPFL)
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
- stavby pro ochranu přírody, včelíny, krmelce, obory a stavby pro lesnické hospodaření

Nepřípustné funkce:

- výstavba ostatních objektů nesouvisející s lesním hospodařením

Přírodní všeobecné – NU

Přípustné využití:

- krajinná zeleň, remízky, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- prvky ÚSES s přednostním využitím plochy

Podmíněně přípustné využití:

- pěší cesty a cyklistické stezky – po okraji plochy
- vodní plochy a toky – jen menšího rozsahu do 0,5 ha.

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

Při veškeré činnosti je třeba respektovat především tato **ochranná pásma a omezení**:

- prvky ÚSES, VKP a IP
- OP elektrických vedení VN, VVN
- OP vodovodů
- záplavové území Q100
- OP RR spojů
- OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice (do OP spadá celé řešené území)
- OP geodetického bodu
- OP silnice III. třídy
- vzdálenost 50 m od lesa
- ochrana památkově chráněných a hodnotných objektů a souborů staveb
- ochrana archeologických nalezišť.

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

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

Veřejně prospěšné stavby /VPS/ ÚP Hlavatce pro které lze vyvlastnit		
číslo	název	poznámka - zdůvodnění
VD.1	Napřímení silnice III.třídy	Bezpečnost a plynulost provozu
VT.1	Vedení VN a trafostanice západ	Posílení zásobování el.energií západní části obce
VD.2	Propojovací komunikace západ vč.sítí	Propojení zástavby
VK.1	Záchytný průleh a cesta	Propojení cestní sítě
VD.3	Křižovatka na sil.III.třídy	Zlepšení dopr.parametrů průjezdu obcí
VK.2	Odvodňovací stoka přes náves	Bezpečné odvedení přívalových vod
VD.4	Úprava průtahu sil.III.třídy	Rozšíření silnice a křižovatky
VK.3	Protizáplavový příkop jih	Odvedení dešťových vod

Věřně prospěšné stavby /VPS/ ÚP Hlavatce pro které lze vyvlastnit		
číslo	název	poznámka - zdůvodnění
VK.4	Záchytný rygol jihovýchod	Bezpečné odvedení dešťových vod
VT.2	Odbočka linky VN a trafostanice východ	Posílení příkonu východní části
VD.5	Propojující MK vč. vodovodu a kanalizace	Propojení infrastruktury
VD.6	Propojující MK vč. kanalizace	Zajištění napojení části východ
VT.3	Čistírna odpadních vod obce	Bezpečná likvidace splaškových vod z celé obce
VT.4	Splašková kanalizace na obecní ČOV	Odvedení splašků z obce na ČOV
VT.5	Vodovodní řád k vodojemu	Zajištění kapacity a kvality vody v obci
VT.6	Vodojem jih	Obecní infrastruktura
Věřně prospěšná opatření /VPO/ pro která lze vyvlastnit		
VK.5	Protizáplavový poldr	Retence
VU.1	Lokální biokoridor	Realizace ÚSES
VU.2	Lokální biokoridor	Realizace ÚSES
VU.3	Lokální biokoridor	Realizace ÚSES

Asanační zásahy nejsou navrženy.

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

Předkupní práva nejsou územním plánem stanovena.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 SZ

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

10. 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

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

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

Jedná se o tyto plochy:

US.1 – plochy smíšené obytné – včetně ZTV a MK (lokalita 1 - Ohrazení)

US.2 – plochy bydlení – včetně ZTV, MK a odvodňovacího příkopu
(lokalita 8 + 10 Na průhony)

US.3 – plochy přestavby - výroby a skladování - včetně ZTV a propojení komunikací
(lokalita 17 – Pode vsí).

10b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do ústřední evidence

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich schválení se stanovuje do 4 let od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP.

11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace ÚP Hlavatce obsahuje 19 listů textové části.
2. Grafická část ÚP Hlavatce obsahuje celkem 6 výkresových příloh.

GRAFICKÁ ČÁST:

A1 -	Výkres základního členění území	1 : 5000
A2 -	Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1 : 5000
A3 -	Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5000
A4 -	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5000
A5 -	Koordinační výkres	1 : 5000
A6 -	Výkres širších vztahů	1 : 50 000