

ÚZEMNÍ PLÁN

ZUBČICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

<i>Správní orgán, který ÚP vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Zubčice	
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>		
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</i>	Radek Kalkuš, starosta obce	
<i>Odborně způsobilá osoba pořizovatele:</i>	Ing. arch. Dagmar Buzu	
<i>Podpis:</i>		
		<i>otisk úředního razítka pořizovatele</i>

<i>Zpracovatel:</i>	Ing. arch. Dana Pavelková, Architektonický ateliér ARSPRO, Domoradická 87, 382 32 Český Krumlov	
<i>Zodpovědný projektant:</i>	Ing. arch. Dana Pavelková, ČKA 01633	
<i>Datum:</i>		
		<i>Podpis a otisk razítka zpracovatele</i>

Obec Zubčice

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

vydává

dne usnesením č. toto opatření obecné povahy č.

ÚZEMNÍ PLÁN ZUBČICE

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Příloha č. 1 – Textová část územního plánu Zubčice

Příloha č. 2 – Grafická část územního plánu Zubčice

Příloha č. 3 – Textová část odůvodnění územního plánu Zubčice

Příloha č. 4 – Grafická část odůvodnění územního plánu Zubčice

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
1.A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
1.A.1.	Řešené území.....	5
1.A.2.	Vymezení zastavěného území.....	5
1.B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
1.B.1.	Zásady a cíle celkové koncepce rozvoje obce Zubčice	5
1.B.2.	Ochrana a rozvoj hodnot.....	6
1.C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE	10
1.C.1.	Zásady urbanistické koncepce	10
1.C.2.	Vymezení a popis zastavitelných ploch	12
1.C.3.	Vymezení a popis v zastavěném území určených k přestavbě	22
1.C.4.	Systém sídelní zeleně	23
1.D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.....	23
1.D.1.	Koncepce dopravní infrastruktury.....	23
1.D.2.	Koncepce vodního hospodářství	24
1.D.3.	Koncepce zásobování plynem, elektrickou energií, radiokomunikace.....	26
1.D.4.	Ochrana ovzduší, obnovitelné zdroje energie	26
1.D.5.	Koncepce nakládání s odpady	27
1.D.6.	Koncepce občanského vybavení	27
1.D.7.	Koncepce veřejných prostranství.....	27
1.D.8.	Požadavky civilní ochrany	28
1.E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.....	29
1.E.1.	Celková koncepce uspořádání krajiny	29
1.E.2.	Rekreační využití a prostupnost krajiny.....	30
1.E.3.	Koncepce ÚSES	30
1.E.4.	Protierozní opatření.....	35
1.E.5.	Plochy pro dobývání nerostů.....	35
1.F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	35
1.F.1.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	35
1.F.2.	Koridory veřejné infrastruktury.....	45
1.F.3.	Výstupní limity	46
1.G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	48
1.G.1.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	48
1.G.2.	Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	49
1.G.3.	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci	49
1.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 § 5 ODS.1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	49
1.I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	49
1.J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A DOLOŽENÍ DOHODY O PARCELACI PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ	49
1.K.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	49
1.L.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	50
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	
2.1.	Výkres základního členění území	měř. 1 : 5000
2.2.	Hlavní výkres	měř. 1 : 5000
2.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb	měř. 1 : 5000

3.	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	51
3.A.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	51
3.B.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	51
3.C.	SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	52
	3.C.1. Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1)	52
	3.C.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 5.aktualizace).....	53
3.D.	SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	55
3.E.	SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	55
	3.E.1. Zdůvodnění návrhu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití neuvedených ve vyhl. č. 501/2006 Sb.	56
3.F.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	56
3.G.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	56
3.H.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	56
3.I.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	57
3.J.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	57
	3.J.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	57
	3.J.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	58
	3.J.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona	58
	3.J.4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	59
	3.J.5. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	59
	3.J.6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	59
	3.J.7. Požadavek na zpracování variant řešení.....	59
	3.J.8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	59
3.K.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	59
	3.K.1. Vymezení zastavěného území.....	59
	3.K.2. Zdůvodnění celkové koncepce	59
	3.K.3. Zdůvodnění navržené dopravní a technické infrastruktury	65
	3.K.4. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	69
	3.K.5. Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření.....	78
3.L.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	78
3.M.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	79
3.N.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	87
3.O.	VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK	87
4.	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	
4.1.	Koordinační výkres	měř. 1 : 5000
4.2.	Výkres širších vztahů	měř. 1 : 50000
4.3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	měř. 1 : 5000

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.A.1. Řešené území

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

Základní charakteristika území

Katastrální území:	Zubčice (793698)
Části obce:	Zubčice, Zubčická Lhotka, Markvartice
Počet obyvatel:	433 obyvatel (k 1.1.2015)
Celková rozloha území:	949 ha
Nadmořská výška území:	620 m n.m. (Zubčice – náves)
Nejvyšší vrchol:	739 m n.m. - Horní háj

1.A.2. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území aktualizované k 1.1.2017 je vyznačeno v grafické části a sestává ze tří sídelních částí – Zubčice, Zubčická Lhotka, Markvartice a dále z několika samot - Včelíny a Pflégrův mlýn.

1.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

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

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

Zubčice

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

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

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

Zubčická Lhotka

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

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

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

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

Markvartice

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

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

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

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

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

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

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

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

1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot

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

Kulturní hodnoty s legislativní ochranou

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

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

Urbanistické a architektonické hodnoty místního významu

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

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

Přírodní hodnoty s legislativní ochranou

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

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

Přírodní hodnoty místního významu

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

Civilizační hodnoty

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

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

1.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

1.C.1. Zásady urbanistické koncepce

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

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

Zubčice

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

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

Zubčická Lhotka

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

Markvartice

Markvartice jsou typem návesní okrouhlice. Lánové uspořádání vsi kolem rozlehlé okrouhlé návsi je zachováno dodnes. Náves byla později doplněna výsadbou lip, dnes vzrostlé lípy skrývají volně přístupné dětské hřiště. Rozvojové plochy v této místní části pouze doplňují na několika místech stávající zástavbu. S ohledem na blízkost budoucí rychlostní komunikace R3 (dálnice II.třídy) a IV.tranzitního železničního koridoru, pro které jsou v území vymezeny souběžné koridory dopravní infrastruktury K.D01 – K.D02, není velký rozvoj této místní části reálný. Ze západní strany je navržena rozvojová plocha zemědělské výroby pro stavby a zařízení nutné pro venkovní chov koní. Plocha přímo navazuje na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou s rodinnou farmou.

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

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

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

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

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

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

Součástí urbanistické koncepce je i ochrana hodnot území jednak v rámci ochrany a rozvoje hodnot (viz kap. 1.B.2) a dále je navržena pomocí podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavěné i zastavitelné plochy SO (viz kap. 1.F.). Pro nové bytové jednotky v zastavěném území u původní zástavby preferovat rekonstrukce hospodářských částí statků pro obytné účely při zachování proporcí stavby, stejné podmínky platí i pro jiné přípustné využití (v rámci přípustného využití v plochách SO).

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

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

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

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

Ve všech třech místních částech jsou funkční areály zemědělské výroby a skladování. Pro další rozvoj a variabilitu využití těchto ploch a tím i možnost dalších pracovních míst, jsou tyto areály navrženy k přestavbě na plochy smíšené výroby zemědělské a průmyslové.

Severně od Zubčic je navržena plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady, která je doplněna malou plochou i v jižní části obce.

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

1.C.2. Vymezení a popis zastavitelných ploch

Číslo plochy	Využití plochy	Charakteristika, podmínky využití a napojení na veřejnou infrastrukturu
	místní část	
Z.01	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na původní obytnou zástavbu zastavěného území při severním okraji části Zubčice. Ze západní strany plocha přilehlá k místní komunikaci, která připojuje obec k silnici II/157. Ze severní a východní strany plochu obklopuje zemědělská půda. Silnice II.třídy z východní strany je ve vzdálenosti 30-80m, zastavitelná plocha nezasahuje ani do ochranného pásma. Z jižní strany podél zastavěného území zasahuje do plochy pásmo archeologického naleziště III.kategorie. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 5 rodinných domů. Hlavní objekty umísťovaných staveb situovat pouze v západní části této plochy ve vzdálenosti max.30m od plochy veřejného prostranství. Dopravní připojení plochy je ze západní strany ke stávající místní komunikaci. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající komunikace – respektovat VL1. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlé komunikace ze západní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace. Kanalizační řad lze vést dle konfigurace terénu i z východní strany.

Z.02	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na obytnou zástavbu zastavěného území při severním okraji části Zubčice. Z východní strany plocha přilehlá k místní komunikaci, která připojuje obec k silnici II/157. Ze západní a severní strany plochu obklopuje zemědělská půda. Z jižní strany podél zastavěného území zasahuje do plochy pásmo archeologického naleziště III.kategorie. Jihovýchodní částí plochy je vedena radioreléová trasa. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 12 rodinných domů. Součástí plochy bude plocha veřejného prostranství s komunikací, která bude navazovat minimálně na stávající veřejné prostranství z jižní strany. Odtud bude vedeno připojení západní části plochy na technickou i dopravní infrastrukturu. Východní část zastavitelné plochy je možné připojit ke stávající místní komunikaci. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Součástí plochy veřejného prostranství bude i plocha veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území. Doporučuje se propojení obou místních komunikací i zokruhování řadů technické infrastruktury. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.03	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha na severozápadním okraji navazuje na obytnou zástavbu zastavěného území části Zubčice. Plocha ze západní a severní strany obklopená zemědělskou půdou leží v pásmu archeologického naleziště III.kategorie. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlé komunikace z jižní strany. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.04	SO Smíšené obytné část Zubčice	Plocha při západním okraji zastavěného území části Zubčice tvoří proluku mezi obytnou zástavbou novodobými rodinnými domy, pouze jihozápadní okraj lemuje zemědělská půda. Na většinu plochy zasahuje pásmo archeologického naleziště III.kategorie. Při jižním cípu se část plochy nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max.4 rodinné domy. Součástí plochy bude plocha veřejného prostranství s komunikací, která bude navazovat na stávající veřejné prostranství ze severní strany. Odtud bude vedeno připojení západní části plochy na technickou i dopravní infrastrukturu. Východní část zastavitelné plochy bude připojena ke stávající místní komunikaci. Podmínkou využití plochy je rozšíření veřejného prostranství s komunikací pro dopravní připojení při severovýchodním okraji navržené plochy na úkor návrhové plochy. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.05	SO Smíšené obytné část Zubčice	Plocha při západním okraji zastavěného území části Zubčice tvoří proluku mezi obytnou zástavbou novodobými rodinnými domy, pouze jihozápadní okraj lemuje zemědělská půda. Plocha leží v pásmu archeologického naleziště III.kategorie. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlé komunikace z východní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.06	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha v zastavěném území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou jižní části Zubčice. Z jihozápadní a severovýchodní strany navazuje na plochu veřejného prostranství. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max.6 rodinných domů. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jihozápadní a severovýchodní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.07	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha v zastavěném území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou jižní části Zubčice. Z jihozápadní a severovýchodní strany navazuje na plochu veřejného prostranství. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max.2 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jihozápadní a severovýchodní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.08	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha v zastavěném území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou jižní části Zubčice. Z jihozápadní a severovýchodní strany navazuje na plochu veřejného prostranství. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max.1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jihozápadní a severovýchodní strany. Objekt určený k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahoval do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.09	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha v zastavěném území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou při jižním okraji části Zubčice. Z jihozápadní a severovýchodní strany navazuje na plochu veřejného prostranství. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max.2 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jihozápadní a severovýchodní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.10	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na obytnou zástavbu a sportovní plochu zastavěného území při jižním okraji části Zubčice. Z jihovýchodní a severozápadní strany plocha přiléhá k místním komunikacím, od komunikace směrem na Věžováté Pláně ji odděluje terénní zlom s pásem krajinné zeleně. Z jihovýchodní strany bude plocha uzavřena navrženou plochou zahrad a sadů. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 6 rodinných domů. Součástí plochy bude plocha veřejného prostranství s komunikací, která je vymezena koridorem dopravní a technické infrastruktury K.D04. Vnitřní komunikace bude propojovat veřejná prostranství od severovýchodu k jihozápadu, pro automobilovou dopravu bude připojena minimálně ze severovýchodní strany. V komunikaci budou vedeny hlavní řady technické infrastruktury. Připojení jednotlivých pozemků a objektů na dopravní i technickou infrastrukturu bude přednostně z nové vnitřní komunikace, připojení krajních pozemků a objektů je možné ze stávajících komunikací ze severovýchodu a jihozápadu. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné komunikace upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Doporučuje se propojení obou místních komunikací i zokruhování řadů technické infrastruktury. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	ZS Zahrady a sady ve vazbě na plochy SO část Zubčice	Plocha zahrad a sadů uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou při jihovýchodním okraji sídla a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Plocha je určena výhradně pro zahrady a sady u rodinných domů. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavních objektů k bydlení.
Z.11	SO Smíšené obytné část Zubčice	Zastavitelná plocha navazuje na obytnou zástavbu zastavěného území při jižním okraji části Zubčice. Od stávající komunikace ze severovýchodu směrem na Věžováté Pláně plochu odděluje pás krajinné zeleně. S ohledem na konfiguraci terénu bude tento pás zachován. Z jihovýchodní strany bude plocha ukončena navrženou plochou zahrad a sadů. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max.1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné ze severu. Ze stávající komunikace ve směru na Věžováté Pláně je přes plochu krajinné zeleně vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury pro připojení hlavního objektu. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	ZS Zahrady a sady ve vazbě na plochy SO část Zubčice	Plocha zahrad a sadů uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou při jihovýchodním okraji sídla a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Plocha je určena výhradně pro zahradu nebo sad u rodinného domu. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavního objektu k bydlení.
Z.12	SO Smíšené obytné část Zubčice	Plocha západně od části Zubčice nenavazuje přímo na zastavěné území. Plocha je určena pro využití smíšené obytné. Plocha je vhodná pro bydlení spojené s provozováním drobné agrofarmy, případně spojené s občanským vybavením podnikatelského charakteru typu drobných služeb při dodržení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Východní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Dopravní napojení plochy bude z východní strany z přilehlé komunikace. Pitná voda bude zajištěna z vlastního zdroje, splaškové vody budou likvidovány individuálně. Elektrická energie bude přivedena ze stávající trafostanice severně od navržené plochy.

Z.13	TI Technická infrastruktura část Zubčice	Plocha severně od části Zubčice nenavazuje přímo na zastavěné území. Plocha je určena pro technickou infrastrukturu pro odpadové hospodářství, především pro skladování a likvidaci biologického odpadu kompostováním s opětovným použitím jako hnojiva na zemědělsky využívané pozemky. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem k rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Dopravní připojení plochy je z jižní strany z místní komunikace.
Z.14	VS Smíšená výroba zemědělská a průmyslová část Zubčice	Plocha navazuje na areál zemědělské výroby určený k přestavbě na plochu smíšené výroby zemědělské a průmyslové. Ze západní strany navazuje na zastavěné území s využitím smíšeným obytným a z východní strany přiléhá k ploše dopravní infrastruktury se silnicí II.třídy. Plocha je určena pro rozšíření plochy přestavby P.01 s využitím pro smíšenou výrobu zemědělskou a průmyslovou. S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Při využití plochy nesmí být překročeno stanovené pásmo hygienické ochrany. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Při východním okraji plochy, podél silnice II.třídy, zasahuje do plochy koridor dopravní infrastruktury D.06 pro pěší chodník k autobusové zastávce ze severní části sídla Zubčice. Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stávající plochy určené k přestavbě P.01. Další dopravní připojení celého areálu je navrženo v místě stávajícího hospodářského sjezdu ze silnice II.třídy koridorem dopravní infrastruktury D.07. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.15	VZ Zemědělská výroba a skladování část Zubčice	Plocha navazuje na areál zemědělské výroby. Ze severní strany navazuje na zastavěnou plochu průmyslové výroby, z východní strany přiléhá k ploše dopravní infrastruktury se silnicí II.třídy. Plocha je určena pro zemědělskou výrobu a skladování a přímo rozšiřuje stabilizovanou plochu zemědělské výroby. Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stabilizované plochy zemědělské výroby. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). V návaznosti na zastavěnou i rozvojovou plochu zemědělské výroby a skladování je navržena maximální hranice negativního (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem k zastavěnému území, směrem do volné krajiny není omezena. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.16	TI Technická infrastruktura část Zubčice	Plocha při jihovýchodním okraji části Zubčice je určena pro technickou infrastrukturu pro odpadové hospodářství – tříděný odpad, skladování biologického odpadu – pro jižní část sídla Zubčice. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Dopravní připojení plochy je z místní komunikace.

Z.17	TI Technická infrastruktura část Zubčice	Plocha severovýchodně od místní části Zubčice je určena pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury, především pro umístění čistírny odpadních vod pro místní část Zubčice. Možné je i umístění dalších objektů a zařízení technické infrastruktury jako např. trafostanice, kompostárny apod. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Na plochu navazuje koridor dopravní infrastruktury (K.D08) vymezený pro příjezdovou komunikaci k ČOV ve směru od silnice III.třídy. Část koridoru bude společná pro dopravní připojení i pro vedení technické infrastruktury. Pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území ke koridoru pro příjezdovou komunikaci je vymezen koridor technické infrastruktury K.T01. Napojení vyčištěných vod do vodoteče bude součástí vymezené plochy.
Z.18	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Zastavitelná plocha navazuje na menší zastavěné území s využitím smíšeným obytným západně od části Zubčická Lhotka. Ze tří stran plochu obklopuje zemědělská půda. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max.1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z místní komunikace ze severozápadu vymezeným koridorem dopravní infrastruktury K.D12. Jihozápadní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo domovních ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.19	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha při jihozápadním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou, pouze západní okraj lemuje zemědělská půda. Plocha částečně zasahuje do pásma archeologického naleziště III.kategorie. Při jihozápadním okraji plochy je veden dálkový vodovod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství z jižní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Při umísťování objektů je nutno respektovat stávající podzemní vodovod včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.20	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha v zastavěném území části Zubčická Lhotka při jeho jižním okraji v ploše stabilizovaných zahrad a sadů ve vazbě na plochu smíšenou obytnou. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z veřejného prostranství ze severu vymezeným koridorem dopravní infrastruktury K.D13. Jižní a západní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou se zahradami. Středem plochy je veden dálkový vodovod. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 3 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné ze severu z přílehlého veřejného prostranství a z jižní přes plochu zahrad a sadů. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Jihozápadní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 25 m a více od okraje lesního pozemku lze připustit umístění stavby hlavní, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat pouze stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Velká část plochy je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.21	ZS Zahrady a sady ve vazbě na plochy SO část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi zahradami a navazuje na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou. Jižní cíp lemuje místní komunikace a les. Středem plochy je veden dálkový vodovod, úhlopříčně plochu protíná radioreléová trasa. Plocha zahrad a sadů uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou při jižním okraji sídla a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Při umísťování staveb nutno dodržet <u>podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu</u> – kap. 1.F. Jihozápadní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti 10 m a více je možné umísťovat stavby doplňkové, veškeré oplocení bude od okraje lesního pozemku vzdáleno min. 5 m. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma a radioreléovou trasu. Velká část plochy je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Plocha je určená výhradně pro zahradu nebo sad u rodinného domu. Dopravní připojení plochy je z jihu z přílehlé místní komunikace. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavního objektu k bydlení.
Z.22	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka navazuje na obytnou zástavbu se zahradami. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z jihu z přílehlé místní komunikace. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Celá plocha je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

	ZS Zahrady a sady ve vazbě na plochy SO část Zubčická Lhotka	Plocha při jižním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka navazuje na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou. Plocha zahrad a sadů uzavírá zastavitelnou plochu smíšenou obytnou a zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny. Při umísťování staveb nutno dodržet podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu – kap. 1.F. Celá plocha je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Plocha je určena výhradně pro zahradu nebo sad u rodinného domu. Dopravní připojení plochy je z jihu z přílehlé místní komunikace. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Připojení na technickou infrastrukturu je možné pouze z hlavního objektu k bydlení.
Z.23	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha při severním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou, pouze severní okraj lemuje zemědělská půda. Plocha částečně zasahuje do pásma archeologického naleziště III.kategorie. Středem plochy je veden hlavní vodovodní řad. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 2 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přílehlého veřejného prostranství z jihovýchodní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci z jižní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.24	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha při severním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka tvoří proluku mezi obytnou zástavbou, pouze severní okraj lemuje zemědělská půda. Úhlopříčně plochu protíná radioreléová trasa. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přílehlého veřejného prostranství z jižní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat radioreléovou trasu. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.25	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha v zastavěném území části Zubčická Lhotka při jeho severovýchodním okraji v ploše stabilizovaných zahrad a sadů ve vazbě na plochu smíšenou obytnou. Plocha vyplňuje proluku mezi obytnou zástavbou podél veřejného prostranství. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přílehlého veřejného prostranství z jihovýchodní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.26	SO Smíšené obytné část Zubčická Lhotka	Plocha při východním okraji zastavěného území části Zubčická Lhotka navazuje na zastavěné území s využitím smíšeným obytným. Z jihu a ze severu k ploše přiléhají místní komunikace, z východní strany navazuje zemědělská půda. Zastavitelná plocha je vyčleněna z koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D01. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 2 rodinné domy. Celá plocha je meliorována, před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch (VL5). Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlých komunikací z jižní a severní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci ze severovýchodní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Odpadní splaškové vody budou předčištěvány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.27	TI Technická infrastruktura část Zubčická Lhotka	Plocha severozápadně od místní části Zubčická Lhotka je určena pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury, především pro umístění čistírny odpadních vod pro místní část Zubčická Lhotka. Možné je i umístění dalších objektů a zařízení technické infrastruktury jako např. trafostanice, kompostárny apod. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Příjezd je zajištěn po místní komunikaci. Pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území k ČOV je vymezen koridor technické infrastruktury K.T02. Napojení vyčištěných vod do vodoteče bude součástí vymezené plochy.
Z.28	SO Smíšené obytné část Markvartice	Plocha při jihovýchodním okraji části Markvartice navazuje ze tří stran na zastavěné území, pouze východní okraj tvoří zemědělská půda. Středem plochy a při jejím západním a jižním okraji je veden hlavní vodovodní řad. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 4 rodinné domy. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství z jihozápadní strany. Objekty i oplocení umístit tak, aby bylo možné stávající komunikaci z jihozápadní strany upravit v šířkových parametrech dle příslušných norem. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikací – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčištěvány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.29	SO Smíšené obytné část Markvartice	Plocha při severovýchodním okraji části Markvartice navazuje ze tří stran na zastavěné území. Při severním okraji plochy je veden hlavní vodovodní řad. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je určena pro max. 1 rodinný dům. Napojení plochy na dopravní i technickou infrastrukturu je možné z přilehlého veřejného prostranství ze severní strany. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1. Při umísťování objektů je nutno respektovat podzemní vodovodní řad včetně ochranného pásma. Odpadní splaškové vody budou předčištěvány v septiku nebo domovní ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

Z.30	VZ Zemědělská výroba a skladování část Markvartice	Zastavitelná plocha navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné při západním okraji zastavěného území části Markvartice. Zemědělská plocha v nezastavěném území je využívána k chovu koní v rodinné farmě. Plocha je určena pro zemědělskou výrobu a skladování, zejména pro venkovní přístřešky k chovu hospodářských zvířat (koní) a pro venkovní chov nutná zařízení (napáječky apod.) Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stabilizované plochy smíšené obytné – rodinná farma. Odpadní splaškové vody budou předčištěvány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
Z.31	VS Smíšená výroba zemědělská a průmyslová část Markvartice	Plocha navazuje na stabilizovaný areál zemědělské výroby v jižní části sídla. Při severním okraji plocha zasahuje do pásma archeologického naleziště III.kategorie. Plocha pro smíšenou výrobu zemědělskou a průmyslovou je určena pro zpracování biologického odpadu v bioplynové stanici s následnou výrobou elektrické energie. V návaznosti na vymezenou plochu smíšené výroby zemědělské a výrobní je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Připojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je ze stabilizované plochy zemědělské výroby.
Z.32	TI Technická infrastruktura část Markvartice	Plocha západně od místní části Markvartice je určena pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury, především pro umístění čistírny odpadních vod pro místní část Zubčická Lhotka. Možné je i umístění dalších objektů a zařízení technické infrastruktury jako např. trafostanice apod. Plocha je součástí lokálního biokoridoru LBK 4. Biokoridor nesmí být v celé šíři předělen oplocením, oplocení povoleno v minimálním rozsahu pouze z bezpečnostních důvodů. V návaznosti na vymezenou plochu technické infrastruktury je navržena maximální hranice negativního vlivu (VL4), tj. hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem ke stabilizovaným i rozvojovým plochám určených k bydlení, směrem do volné krajiny není omezena. Dopravní připojení plochy je možné ze silnice III.třídy od jihu. Ze severu je vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury pro příjezd a přívod odpadních vod ze západní části sídla. Pro vedení hlavního kanalizačního sběrače od zastavěného území k ČOV je vymezen koridor technické infrastruktury K.T03. Napojení vyčištěných vod do vodoteče bude součástí vymezené plochy.

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

Číslo plochy	Využití plochy	Charakteristika, podmínky využití a napojení na veřejnou infrastrukturu
P.01	VS Smíšená výroba zemědělská a průmyslová část Zubčice	Plocha zemědělské výroby při východním okraji části Zubčice, mezi silnicí II.třídy a zastavěným územím s využitím smíšeným obytným, zasahuje až do centrální části sídla. Ze severozápadní strany na ni navazuje rozvojová plocha smíšené výroby zemědělské a průmyslové. Z jihovýchodní strany přiléhá k veřejnému prostranství s místní komunikací. Plocha je určena pro využití smíšené výroby zemědělské a průmyslové. Při využití plochy nesmí být překročeno stanovené pásmo hygienické ochrany. S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Při stavebních úpravách stávajících objektů i při umísťování nových objektů nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Dopravní připojení plochy je z jihovýchodní strany z veřejného prostranství. Ze západní strany s omezením nákladní dopravy. Napojení na technickou infrastrukturu je rovněž z jihovýchodní a ze západní strany z veřejného prostranství. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
	SO Smíšené obytné část Zubčice	Plocha s objekty v centrální části Zubčic navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné. Ze severní strany přiléhá k veřejnému prostranství s místní komunikací. Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro bydlení i pro občanskou vybavenost. Plocha leží v architektonicky hodnotném území s dochovaným založením obce. Nová zástavba i stavební úpravy stávajících objektů budou v souladu s charakterem a strukturou původní zástavby v obci. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Napojení na dopravní i technickou infrastrukturu ze severní strany z veřejného prostranství. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
P.02	VS Smíšená výroba zemědělská a průmyslová část Zubčická Lhotka	Plocha zemědělské výroby při severním okraji části Zubčická Lhotka navazuje na zastavěné území se stabilizovanými plochami smíšenými obytnými a na veřejné prostranství se silnicí III.třídy. Plocha je určena pro využití smíšené výroby zemědělské a průmyslové. S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Dopravní připojení plochy je ze západní strany z veřejného prostranství. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.
P.03	VS Smíšená výroba zemědělská a průmyslová část Markvartice	Plocha zemědělské výroby při východním okraji části Markvartice navazuje na zastavěné území se stabilizovanými plochami smíšenými obytnými a na veřejné prostranství s místní komunikací. Plocha je určena pro využití smíšené výroby zemědělské a průmyslové. S ohledem na návaznost na plochy smíšené obytné je nutné dodržet maximální dopad negativních vlivů – výstupní limit VL3. Nutno dodržet podmínky plošného i prostorového uspořádání staveb (kap. 1.F.1). Dopravní připojení plochy je z jižní strany místní komunikací a ze severozápadní strany z veřejného prostranství s komunikací III.třídy. Odpadní splaškové vody budou předčišťovány v septicích nebo ČOV s přepadem do jednotné kanalizace.

1.C.4. Systém sídelní zeleně

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

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

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

Při řešení uspořádání navržené plochy smíšené obytné Z.02 bude vymezena plocha veřejného prostranství nejen s místní komunikací, ale i s veřejně přístupnou sídelní zelení v zastavěném území.

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

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

1.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

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

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

Silnice I. třídy

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

V souladu se záměrem D2/1 dle ZÚR JČK (5.aktualizace) je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D01 pro rychlostní silnici R3 (dálnici II.třídy) v úseku Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště v délce cca dvou kilometrů.

Koridor je v ZÚR JČK vymezen v šířce 600m. V řešeném území je zpřesněn a upraven dle územního rozhodnutí pro stavbu 0311 v úseku Třebonín – Kaplice nádraží. Jedná se o stavbu směrově rozdělené čtyřpruhové silnice v kategorii R 25,5/120. Koridor K.D01 je vymezen v šířce silničního ochranného pásma (100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice na každou stranu). V souvislosti se stavbou dálnice II.třídy je v místě křížení s dálnicí plánována přeložka části silnice III/15710. Koridor pro tuto přeložku je vymezen v celkové šířce 100 m jako součást koridoru K.D01.

Silnice II. třídy

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

Územním plánem je vymezen koridor dopravní infrastruktury K.D06 pro chodník ze severní části Zubčic mimo zastavěné území podél silnice II.třídy až ke křižovatce s autobusovými zastávkami.

K silnici II/157 je v místě hospodářského sjezdu vymezeno nové připojení rozvojové plochy Z.14 a plochy přestavby P.01 koridorem dopravní infrastruktury K.D07.

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

Silnice III. třídy

Silnice III.třídy III/15712 vede ze Zubčic přes Zubčickou Lhotku do Markvartic, kde se napojuje na silnici III/15710, a pokračuje do Velešína k silnici I/3.

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

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

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

K silnicím III.třídy jsou přímo připojeny rozvojové plochy Z.28, Z.29 s využitím smíšeným obytným a Z.32 pro technickou infrastrukturu.

Místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty

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

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

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury (K.D09-K.D11) na obnovu původních hospodářských a lesních cest, zajišťujících prostupnost krajiny a přístup k některým samotám.

Další koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny pro dopravní připojení rozvojových ploch smíšených obytných i přes zastavěné plochy jiného využití (K.D04-K.D05 a K.D12-K.D13). Pro dopravní připojení technické infrastruktury jsou vymezeny koridory K.D03; K.D.08 a K.D14.

Doprava v klidu

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

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

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

Pěší a cyklistická doprava

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

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

Železniční doprava

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

V souladu se záměrem D3/6 dle ZÚR JČK je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D02 pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště.

Koridor je dle ZÚR JČK vymezen v šířce 600m, v řešeném území je zpřesněn a upraven především dle zastavěného území včetně rozvojových zastavitelných ploch v délce cca 2 km. Koridory K.D02 a K.D01 vedou souběžně a vzhledem k rozdílné šířce je v daném území koridor K.D01 součástí koridoru K.D02.

1.D.2. Koncepce vodního hospodářství

Zásobování vodou

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

Z prameniště je voda gravitačně dovedena do VDJ Zubčice I (1x100m³), ze kterého je voda gravitačně dovedena do obce. Na trase je zřízena odbočka pro zásobování obce Dolní Pláně.

Z VDJ Zubčice I je napojen VDJ Zubčice II (1x20m³), ze kterého jsou rovněž gravitačně zásobeny místní části Zubčická Lhotka a Markvartice. Vodovodní síť je rozvedena po celém území obce a jejích místních částech. Původně napojená obec Zvíkov počítá s tímto vodovodem jako se záložním zdrojem.

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

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

Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel na veřejný vodovod bude nutné rozšíření rozvodné sítě. Pro zkvalitnění dodávky je zároveň nutné zokruhování slepých větví. Nové zastavitelné plochy ve všech místních částech budou napojeny na veřejný vodovod, pouze zastavitelná plocha Z.12 západně od Zubčic bude zásobována pitnou vodou z vlastního zdroje.

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

Kanalizace – Zubčice

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

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

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

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury K.T01, pro dopravní obslužnost koridor dopravní infrastruktury K.D08.

Rozvojové plochy Z.01 a Z.02 se doporučuje odkanalizovat oddílným způsobem. Splaškové vody budou předčišťovány v septicích případně domovních ČOV s přepadem do kanalizace. Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch je nutné v maximální míře likvidovat na pozemcích RD vsakováním.

Kanalizace – Zubčická Lhotka

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

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

Před stabilizační nádrží severozápadně od Zubčické Lhotky je vymezena zastavitelná plocha Z.27 pro technickou infrastrukturu – pro umístění ČOV. S ohledem na vysoký podíl balastních vod se předpokládá ČOV typu stabilizačních dočišťovacích nádrží s mechanickým předčištěním, případně v kombinaci se šterbinovou nádrží.

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury K.T02.

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

Kanalizace – Markvartice

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

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

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

Jihozápadně od Markvartic je vymezena zastavitelná plocha Z.32 pro technickou infrastrukturu – pro umístění ČOV. S ohledem na vysoký podíl balastních vod se předpokládá ČOV typu stabilizačních dočišťovacích nádrží s mechanickým předčištěním, případně v kombinaci se šterbinovou nádrží. Plocha je součástí lokálního biokoridoru LBK 4. Biokoridor nesmí být v celé šíři předělen oplocením, oplocení povoleno v minimálním rozsahu pouze z bezpečnostních důvodů.

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury K.T03, pro dopravní obslužnost a kanalizační sběrač ze západní části Markvartic je vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury K.D14.

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

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

Zásobování plynem

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

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

Elektrická energie

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

Elektrická energie v řešeném území je distribuována pomocí nadzemního vedení VN 22kV a sedmi distribučních trafostanic. V Zubčicích jsou situovány tři trafostanice. Jedna je v severní části zastavěného území, kudy prochází nadzemní vedení VN. Druhá trafostanice je připojena kabelovým vedením a je umístěna jihovýchodně od centrální části obce, v blízkosti zemědělského areálu Zemos. Třetí trafostanice je napojena na nadzemní vedení VN 22kV západně od Zubčic a je připravena pro připojení rozvojové plochy Z.12.

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

Místní část Markvartice využívá jednu distribuční trafostanici v severní části sídla, přívod elektrické energie nadzemním vedením VN 22kV ze severu. Při jihozápadním okraji Markvartic je zřízena trafostanice pro distribuci elektrické energie z bioplynové stanice v rozvojové ploše Z.31.

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

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

Telekomunikace, radiokomunikace

Řešeným územím prochází radioreléové trasy v různých směrech.

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

V územním plánu nejsou stanoveny žádné nové trasy ani zařízení.

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

Ochrana ovzduší

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

Obnovitelné zdroje energie

V řešeném území je vymezena plocha Z.31 pro smíšenou výrobu zemědělskou a průmyslovou je určena pro zpracování biologického odpadu v bioplynové stanici s následnou výrobou elektrické energie. Plocha navazuje na stabilizovaný areál zemědělské výroby v jižní části sídla. V její blízkosti je zřízena trafostanice pro distribuci elektrické energie z bioplynové stanice.

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

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

1.D.5. Koncepce nakládání s odpady

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

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

1.D.6. Koncepce občanského vybavení

Zubčice

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

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

Zubčická Lhotka

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

Markvartice

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

Územním plánem nejsou vymezeny nové samostatné plochy občanského vybavení.

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

Další poskytování služeb je umožněno v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v plochách smíšené výroby a zemědělství a v plochách průmyslové výroby a skladování.

1.D.7. Koncepce veřejných prostranství

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

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

Územním plánem nejsou vymezeny samostatné nové plochy veřejných prostranství.

Při řešení uspořádání navržené plochy smíšené obytné Z.02 bude vymezena plocha veřejného prostranství nejen s místní komunikací, ale i s veřejně přístupnou sídelní zelení v zastavěném území.

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

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

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

1.D.8. Požadavky civilní ochrany

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

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

Zóny havarijního plánování

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

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

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

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

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

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

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

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

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

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

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

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

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

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

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

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

Zajištění varování a vyznění o vzniklém ohrožení

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

1.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

1.E.1. Celková koncepce uspořádání krajiny

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

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

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

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

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

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

V souladu se záměrem D2/1 dle ZÚR JČK je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D01 pro rychlostní silnici R3 (dálnici II.třídy) v úseku Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště. Správní území obce Zubčice protíná tento koridor při jeho severovýchodní hranici východně od místních částí Markvartice a Zubčická Lhotka. Koridor K.D01 je vymezen v šířce silničního ochranného pásma (100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice na každou stranu). V souvislosti se stavbou dálnice II.třídy je v místě křížení s dálnicí plánována přeložka části silnice III/15710. Koridor pro tuto přeložku je vymezen v celkové šířce 100 m jako součást koridoru K.D01.

V souladu se záměrem D3/6 dle ZÚR JČK je v souběhu s koridorem K.D01 vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D02 pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště. Koridor je dle ZÚR JČK vymezen v šířce 600m, v řešeném území je zpřesněn a upraven především dle zastavěného území včetně rozvojových zastavitelných ploch v délce cca 2 km.

Koridory K.D01 a K.D02 vedou souběžně a vzhledem k rozdílné šířce je v daném území koridor K.D01 součástí koridoru K.D02.

Vymezené koridory dopravní infrastruktury nemístního významu protínají prvky lokálního ÚSES. Na lokální biokoridor LBK1 podél bezejmenné vodoteče je napojeno lokální biocentrum LBC1 Záhorkovický rybník. Na lokální biokoridor LBK4 podél Markvartického potoka je napojeno lokální biocentrum LBC3 Šindelář.

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

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

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

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

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

1.E.2. Rekreační využití a prostupnost krajiny

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

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury na obnovu původních hospodářských cest (K.09-K.11), zajišťujících dostupnost dalších sídel a zároveň prostupnost krajiny.

1.E.3. Koncepte ÚSES

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

Rozsah vymezených prvků ÚSES regionální a nadregionální úrovně z podkladu ZÚR Jihočeského kraje byl zpřesněn na úrovni katastrální mapy.

Osou nadregionálního biokoridoru Žofín – K174 (NBK170) je Jílecký potok, který tvoří jihozápadní hranici řešeného území. Do biokoridoru jsou vložena lokální biocentra, která jej v daném území dělí na tři části NBK 170/1 – NBK 170/3. Prvky lokální úrovně byly podrobeny revizi a částečně upřesněny. Doplněny jsou interakční prvky, které mají především krajinnotvorný význam. Na lokální úrovni je vymezeno osm biocenter, sedm biokoridorů a čtyři interakční prvky.

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

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

Biocentra

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

Biokoridory

Biokoridor (biotický koridor) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být, tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Biokoridory tedy zprostředkovávají tok biotických informací v krajině. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry (délka a šířka), stav trvalých ekologických podmínek a struktura i druhové složení biocenóz.

Interakční prvek

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

Regulativy pro prvky ÚSES mají dvě základní funkce:

- 1) zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
 - 2) zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních
- Na jejich základě je omezeno vlastnické právo tam, kde jsou pro to splněny podmínky vyplývající z Ústavní listiny, Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně ZPF (neboli mimo oblast územního plánování). V ostatních případech zůstává vlastnické právo na stávající využití území zachováno. Regulativy jsou podkladem pro správní řízení, a liší se podle konkrétního prvku ÚSES.

Ochrana, doplnění a další rozvoj jednotlivých prvků ÚSES je zajištěn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy s prvky ÚSES (viz kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Vymezené prvky ÚSES a navržená opatření

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			NBK 170/1	K174-Žofín
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Nadregionální	10,97 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			NBK 170/2	K174-Žofín
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Nadregionální	12,32 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			NBK 170/3	K174-Žofín
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Nadregionální	12,68 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

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

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

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

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 4	U Lhotky
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	8,60 ha	Les, vodní tok, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

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

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 6 (NBK 170)	Jílecký potok I
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální/ nadregionální	4,08 ha	Les, vodní tok, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 7 (NBK 170)	Jílecký potok II
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální/ nadregionální	4,78 ha	Les, vodní tok, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 8 (NBK 170)	Jílecký potok III
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální/ nadregionální	5,32 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice, Malčice, Věžovaté Pláně			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

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

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

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

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

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

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

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 7	Včelíny
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	13,04 ha	Vodní tok, louka, les, ostatní plocha, orná půda	
Stav	Funkční			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

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

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 2	Markvartický potok II
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	2,00 ha	Vodní tok, louka	
Stav	Nefunkční			
Návrh na založení	Revitalizace koryta toku – příčné prahy, směrové úpravy koryta, dosadba dřevin. V údolnici možnost založení drobných vodních nádrží.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok			

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

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

1.E.4. Protierozní opatření

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

1.E.5. Plochy pro dobývání nerostů

Plochy pro dobývání nerostů nejsou vymezeny.

1.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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 ROZMĚRŮ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

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

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

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

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

SO	Plochy smíšené obytné
	Hlavní využití - bydlení - bydlení spojené s občanskou vybaveností

Přípustné využití - stavby pro individuální bydlení - doplňkové stavby a zařízení, např. dílny a garáže apod. - oplocené zahrady u domu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou včetně vedlejšího zemědělsko-samozásobitelského hospodářství - občanské vybavení (správa, zdravotnictví, školství apod.) - plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků - zeleň veřejná, ochranná a liniová - stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény
Podmíněně přípustné využití - občanské vybavení podnikatelského charakteru typu drobných služeb (např. obchod, řemesla – sedlářství, keramické dílny apod., stravování, ubytování a jiné služby – kadeřnictví, krejčovství apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území - stavby pro řemeslnou výrobu a stavební činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území - stavby pro zemědělskou výrobu a činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí
Nepřípustné využití stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hluknost, prašnost, vibrace, zápach apod.)
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Plošná regulace:</u> - na pozemku je nutno zachovat min. 70% zeleně, tj. nezastavěných a nezpevněných ploch - pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vymezuje současně s touto zastavitelnou plochou také související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace - pro všechny stavební parcely při okrajích sídel platí podmínka umísťovat stavby tak, aby směrem do volné krajiny byly orientované plochy zahrad <u>Výšková regulace:</u> - pro navržené zastavitelné plochy je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví - pro nově umísťované objekty v zastavěném území je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví - pro přestavby a přístavby původních <u>dvoupodlažních</u> objektů je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví <u>Prostorová regulace:</u> - ve vymezeném urbanisticky hodnotném území je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku

ZS	Plochy zahrad a sadů ve vazbě na plochy smíšené obytné
	Hlavní využití zahrady a sady
	Přípustné využití - oplocené zahrady u domu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou včetně vedlejšího zemědělsko-samozásobitelského hospodářství - drobné stavby k obhospodařování zahrad a sadů - stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény - plochy a stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury - plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních
	Podmíněně přípustné využití stavby zahradních domků pro drobnou pěstitelskou činnost za podmínky, že zastavěná plocha objektem včetně zpevněných ploch nepřesáhne 20% plochy pozemku

Nepřípustné využití - stavby pro individuální bydlení - stavby určené k rekreaci - činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu osob
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - na pozemku je nutno zachovat min. 80% zeleně, tj. <u>nezastavěných</u> a <u>nezpevněných</u> ploch - Výšková regulace: jedno nadzemní podlaží

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

S	Plochy sportovní
	Hlavní využití Plochy pro sportovní, tělovýchovná a volnočasová zařízení
	Přípustné využití - stavby hřišť a sportovních zařízení - zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity - stavby hygienického a provozního zázemí - zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků - stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích, bazény, koupaliště

Podmíněně přípustné využití stavby pro stravování a služby pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3
Nepřípustné využití - sportovní haly - činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu osob
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Výšková regulace:</u> - pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží <u>Prostorová regulace:</u> - ve všech navržených plochách je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení jednotlivých objektů do jednoho funkčního celku

VZ	Plochy zemědělské výroby a skladování
	Hlavní využití Plochy pro zemědělskou výrobu, pěstitelství a chovatelství
	Přípustné využití - stavby pro zemědělství a chovatelství - stavby pro pěstování ovoce, zeleniny, květin, okrasných a ovocných dřevin apod. - stavby pro řemeslnou výrobu, opravy a mechanizaci ve vazbě na hlavní využití - stavby pro obchod, stravování, služby a administrativu ve vazbě na hlavní využití o výměře nepřesahující 1000 m² - stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků - zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná
	Podmíněně přípustné využití - stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb – viz výstupní limit VL3 - stavby a plochy pro zpracování a likvidaci biologického odpadu za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí
	Nepřípustné využití - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru - fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Výšková regulace:</u> pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží

VS	Plochy smíšené výrobní a zemědělské
	Hlavní využití Plochy jsou určeny pro areály výrobních a technických služeb a skladů, pro zemědělskou výrobu, pěstitelství a chovatelství a navazující (přidruženou) řemeslnou výrobu a obchod.
	Přípustné využití - stavby pro výrobu, skladování, výrobní a technické služby - stavby pro zemědělství a chovatelství - stavby pro pěstování ovoce, zeleniny, květin, okrasných a ovocných dřevin apod. - stavby pro řemeslnou výrobu, opravy a mechanizaci - stavby pro obchod, stravování, služby a administrativu o výměře nepřesahující 1000 m² - stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch ve vazbě na hlavní využití - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků - zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná

Podmíněně přípustné využití - stavby bytů a ubytovacích zařízení pro majitele, správce, zaměstnance pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umístovaných staveb – viz výstupní limit VL3 - stavby a plochy pro zpracování a likvidaci biologického odpadu za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí	
Nepřípustné využití - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru - fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území	
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Výšková regulace:</u> pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží	

VP	Plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování
	Hlavní využití Plochy jsou určeny pro areály a zařízení výroby, služeb a skladů, pro řemeslnou výrobu a stavební činnost, pro obchod a administrativu.
	Přípustné využití - stavby pro výrobu, skladování, výrobní a technické služby - stavby pro řemeslnou výrobu, opravy a mechanizaci - stavby pro obchod, služby a administrativu - stavby garáží a přístřešků, odstavných a manipulačních ploch - plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, - zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná .
	Podmíněně přípustné využití - stavby pro stravování a služby pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umístovaných staveb – viz výstupní limit VL3 - stavby bytů a ubytovacích zařízení pouze ve vazbě na hlavní využití a při splnění příslušných hygienických předpisů – nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umístovaných staveb – viz výstupní limit VL3
	Nepřípustné využití - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru - fotovoltaické elektrárny jako hlavní využití území
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Výšková regulace:</u> pro navržené plochy je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží

PV	Plochy veřejných prostranství
	Hlavní využití Veřejná prostranství zřizovaná a užívaná ve veřejném zájmu
	Přípustné využití - pěší doprava související s dopravním systémem obce - prvky drobné architektury a mobiliáře včetně drobných staveb pro účely kulturní a církevní - stavby dětských hřišť, stavby veřejných sportovních hřišť - zařízení pro odpočinek a volnočasové aktivity - zeleň veřejná, izolační, ochranná a doprovodná - zastávky a přístřešky pro hromadnou dopravu, stavby parkovacích a manipulačních ploch - úprava silnic a komunikací v šířkových parametrech dle příslušných norem - stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury - stavby vodních nádrží, úpravy vodních toků, plochy a stavby protipovodňových opatření .

Podmíněně přípustné využití • plochy pro další stavby a zařízení slučitelná s účelem veřejných prostranství, pokud jsou ve veřejném zájmu • zařízení technických služeb za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
Nepřípustné využití • činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití • jakékoliv stavby a využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel
Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu • veškeré plochy i zařízení kromě zařízení technické infrastruktury budou vždy veřejně přístupné

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

Nezastavěné území

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

NZS	Plochy zahrad a sadů v nezastavěném území
	Hlavní využití Plochy slouží k hospodaření na zemědělské půdě v režimu ovocnářství a pěstitelství
	Podmíněně přípustné využití - zařízení a opatření pro zemědělství, především pro ovocnářství a pěstitelství - oplocení pozemků sloužících pro ovocnářství a pěstitelství - změny kultur v rámci zemědělských pozemků - drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) - stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. přístřešky pro pastevní chov ovcí, napáječky, stavby pro letní ustájení ovcí, stavby pro skladování sena a slámy, stavby včelínů) - činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území - umístění sítí dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu - protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny
	Nepřípustné využití ostatní stavby neuvedené jako podmíněně přípustné
ZI	Plochy izolační a doprovodné zeleně na pozemcích s jiným způsobem využití
	Hlavní využití Plochy jiného využití, které jsou určeny k zajištění vybraných hodnot v území a k ochraně obyvatel před prachem a exhalacemi výsadbou liniové doprovodné, skupinové i solitérní zeleně s izolačním podrostem
	Přípustné využití - výsadba ochranné a doprovodné zeleně - terénní úpravy - stavby a vedení dopravní a technické infrastruktury
	Nepřípustné využití veškeré ostatní stavby neuvedené v přípustném využití
NL	Plochy lesní
	Hlavní využití Plochy určené k plnění funkcí lesa
	Přípustné využití - oplocenky a zařízení sloužící k zajišťování provozu lesních školek - stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny - informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář) - drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) - činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES - opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny a k zachycení přívalových dešťů - nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury - výstavba malých vodních nádrží a úpravy (revitalizace) vodních toků k vodohospodářským účelům
	Podmíněně přípustné využití - stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti bez pobytových místností (např. stavby lehkých přístřešků, stavby pro skladování krmiva, včelíny apod.) a to za podmínky, že slouží k hospodaření v lese nebo k myslivosti a ochraně přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.) v krajině - rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby za podmínky posouzení krajinného rázu
	Nepřípustné využití - činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umísťování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území - všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob - stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

NZ	Plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost
	Hlavní využití Plochy zemědělského půdního fondu - hospodaření na zemědělské půdě
	Přípustné využití • plochy a zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu včetně účelových komunikací pro obsluhu území • změny kultur v rámci zemědělských pozemků • stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny • informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář) • drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) • plochy doprovodné a izolační zeleně • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES • protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny • stavby malých vodních nádrží, revitalizace vodních toků •
	Podmíněně přípustné využití • změny na lesní půdě (PUPFL) nebo vodní plochy s výjimkou zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany • ohradníky a oplocení za podmínky zachování prostupnosti krajiny • stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. otevřené přístřešky pro pastevní chov skotu, ovcí, koní apod., napáječky, ohradníky, stavby pro letní ustájení skotu, ovcí, koní apod., stavby pro skladování sena a slámy, stavby včelínů, posedů apod. – ne stavby pro velkokapacitní chov ustájeného dobytka) za podmínky dodržení podmínek plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu • rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby za podmínky posouzení krajinného rázu
	Nepřípustné využití • činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území • všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob • stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny
	Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu <u>Plošná regulace:</u> • zastavěná plocha umístovaných staveb a zařízení v nezastavěném území uvedených v přípustném nebo podmíněně přípustném využití (přístřešky a stavby pro pastevní chov koní a dobytka) je stanovena do 150 m² <u>Výšková regulace:</u> • pro nově umístované stavby v nezastavěném území je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží, výška římsy max. 4,00 m • plošná i výšková regulace se vztahuje i na stavby skleníků nebo fóliovníků
VV	Plochy vodohospodářské
	Hlavní využití Vodohospodářské využití
	Přípustné využití • revitalizace vodních toků • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES • úpravy břehů, vysazování břehových porostů • úpravy vodních toků při křížení s liniovými stavbami technické a dopravní infrastruktury • zařízení a stavby technické infrastruktury pro odvod povrchových, případně vyčištěných splaškových vod z území (např. výústní objekty) • opatření a zařízení nezhoršující životní prostředí a životní podmínky, neomezující hlavní funkci
	Nepřípustné využití • jakékoliv využití, zhoršující výše uvedené podmínky nad stanovenou hranici • stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

ZK	Plochy přírodní – krajinná zeleň
Hlavní využití Plochy přírodní, které nejsou určeny k zemědělskému využití Remízky, zamokřená půda, doprovodná zeleň – dle KN plochy ostatní, zamokřená půda	
Přípustné využití · využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu · mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění apod.) · stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny · stavby účelových cest a komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě včetně výsadby doprovodné zeleně · informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář) · drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) · činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území · protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny · stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků	
Podmíněně přípustné využití · ohradníky za podmínky zachování prostupnosti krajiny · rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby za podmínky posouzení krajinného rázu	
Nepřípustné využití · změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability · zvyšování rozsahu zpevněných ploch · vymezení pozemků ploty, oplocenkami ani ohradníky · činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb pro bydlení a rekreaci), vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území · stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny · všechny stavby umožňující jakoukoliv formu bydlení či pobytu (i krátkodobého) osob ·	

ZKL	Plochy přírodní – bývalý lom
Hlavní využití Plochy přírodní, které nejsou určeny k zemědělskému využití Bývalý lom – dle KN dobývací prostor	
Přípustné využití · využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám · stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny · činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území · protierozní opatření a opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny · stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků ·	
Podmíněně přípustné využití · informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář) pokud nezhorší ekologickou stabilitu · drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky) pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz · rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz ·	

Nepřípustné využití

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

ZZK	Plochy prvků ÚSES – návrh založení na zemědělské půdě
	Hlavní využití Plochy ZPF určené k zajištění plnění funkcí ÚSES – platí pro IP-1, IP-2, IP-3 a IP-4 Prvky ÚSES jsou vymezeny v grafické části překryvem
	Přípustné využití • dosavadní využití • změna kultury orné půdy na trvalý travní porost • revitalizace vodních toků • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území • opatření pro udržení vody v krajině a k zachycení přívalových dešťů • protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny • výsadba ochranné a doprovodné zeleně
	Podmíněně přípustné využití • nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury a to pouze ve výjimečných případech, křížení ve směru kolmém na biokoridor; tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo ÚSES
	Nepřípustné využití • jakékoliv změny využití, které by znemožnily založení chybějících částí prvků ÚSES • stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny •

ZKU	Plochy prvků ÚSES – krajinná zeleň se zvláštním režimem
	Hlavní využití Plochy jiného využití, které jsou určeny pro plnění funkcí ÚSES – především regionální a lokální biocentra a navazující lokální biokoridory a interakční prvky Plochy přírodní, které nejsou určeny k zemědělskému využití – plochy prvků ÚSES – biocentra regionální i lokální – dle KN převážně les, plochy ostatní, zamokřená půda, vodní plochy V grafické části jsou prvky ÚSES vyznačeny překryvem
	Přípustné využití • současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené ÚP • využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu • na zemědělské půdě mimoprodukční funkce (zalesnění, zatravnění) • na lesní půdě mimoprodukční funkce s preferováním podrostního hospodaření a původních druhů dřevin • stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny • činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území • opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny • stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, revitalizace vodních toků • protierozní opatření a opatření pro udržení vody v krajině a k zachycení přívalových dešťů

Podmíněné využití

- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, a to pouze ve výjimečných případech, křížení ve směru kolmém na biokoridor; tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo ÚSES
- stavby účelových cest a komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě s využitím i pro turistické a cyklistické stezky a hipostezky včetně výsadby doprovodné zeleně, pokud nezhorší ekologickou stabilitu
- informační servis (mapy, informační tabule apod.) pro turistiku, hipoturistiku a cykloturistiku (turistický a sportovní mobiliář), pokud nezhorší ekologickou stabilitu
- drobné sakrální stavby (boží muka, kříže, kapličky), pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz
- rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby pokud nezhorší ekologickou stabilitu a nenaruší krajinný ráz

Nepřípustné využití

- změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability
- zvyšování rozsahu zpevněných nebo zastavěných ploch s výjimkou pozemků stávajících staveb
- stavby, zařízení a jiná opatření dle §18 Stavebního zákona neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití nejsou v území povoleny

1.F.2. Koridory veřejné infrastruktury

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby veřejné infrastruktury. Tato území je třeba chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a rovněž následný přístup k těmto stavbám.

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

Koridor dopravní infrastruktury K.D10 spojuje správní území obcí Zubčice a Věžovate Pláně, koridor dopravní infrastruktury K-D11 spojuje správní území obcí Zubčice, Mirkovice a Přídolí.

Působnost koridoru pro vedení veřejné infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou ÚP navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití.

V řešeném území jsou navrženy následující koridory veřejné infrastruktury:

Kód	Zařízení		Účel
K.D01	DI	Dopravní infrastruktura	• Záměr na využití území vyplývající ze ZÚR JČK – 5.aktualizace • D2/1 – rychlostní silnice R3 – navazuje na koridor pro záměr dálnice D3 • Úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště • Obvyklá šíře koridoru je 600 m • Předpokládaná délka rychlostní silnice R3 procházející územím obce Zubčice je v její ose cca 2 km
K.D02	DI	Dopravní infrastruktura	• Záměr na využití území vyplývající ze ZÚR JČK – 5.aktualizace • D3/6 – IV.tranzitní železniční koridor • Úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) • Obvyklá šíře koridoru je 600 m • Předpokládaná délka železničního koridoru procházející územím obce Zubčice je ose cca 2 km
K.D03	DI	Dopravní infrastruktura	• Příjezdová komunikace k vodojemu VDJ I – Zubčice • Předpokládaná délka komunikace je 100 m
K.D04	DI	Dopravní a technická infrastruktura	• Veřejné prostranství s komunikací propojující dvě místní komunikace • Propojení veřejných řadů technické infrastruktury (zokruhování vodovodu) • Propojení sídla s krajinou • Předpokládaná délka komunikace je 115 m
K.D05	DI	Dopravní infrastruktura	• Přístupová komunikace k zastavitelné ploše Z.11 přes plochu s jiným využitím v délce cca 30 m

K.D06	DI	Dopravní infrastruktura	- Chodník k autobusové zastávce ze severní části obce Zubčice mimo zastavěné území podél silnice II.třídy - Předpokládaná délka chodníku je 450 m
K.D07	DI	Dopravní infrastruktura	- Dopravní připojení zastavitelné plochy Z.14 a tím i plochy přestavby P.01 na plochu smíšené výroby zemědělské a průmyslové - Sjezd ze silnice II.třídy v místě současného hospodářského sjezdu - Předpokládaná délka komunikace je 60 m
K.D08	DI	Dopravní a technická infrastruktura	- Příjezdová komunikace k ČOV severovýchodně od Zubčic - V části komunikace veden hlavní kanalizační sběrač od obce - Předpokládaná délka komunikace je 300 m
K.D09	DI	Dopravní infrastruktura	- Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích - Dostupnost samot Včelíny - Prostupnost krajiny - Předpokládaná délka komunikace je 200 m
K.D10	DI	Dopravní infrastruktura	- Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích - Dostupnost samot Včelíny (Včelíny – směr Věžovaté Pláně – na hranici řešeného území) - Prostupnost krajiny - Předpokládaná délka komunikace je 115 m
K.D11	DI	Dopravní infrastruktura	- Obnova původní silnice Zubčice – Přídolí, vedené po lesních pozemcích v úseku od bývalého lomu ke hranici řešeného území - Dostupnost obcí a sídel v okolí - Prostupnost krajiny - Předpokládaná délka komunikace je 1,90 km
K.D12	DI	Dopravní infrastruktura	Přístupová komunikace k zastavitelné ploše Z.18 přes plochu s jiným využitím v délce cca 30 m
K.D13	DI	Dopravní a technická infrastruktura	- Přístupová komunikace k zastavitelné ploše Z.20 přes plochu s jiným využitím - Vedení technické infrastruktury k zastavitelné ploše Z.20 přes plochu s jiným využitím - Předpokládaná délka komunikace je 50 m
K.D14	DI	Dopravní a technická infrastruktura	- Příjezdová komunikace k ČOV (Z.32) západně od Markvartic - V komunikaci vedeno přírodní kanalizační potrubí - Předpokládaná délka komunikace je 85 m
K.T01	TI	Technická infrastruktura	- Vedení hlavního kanalizačního sběrače od obce Zubčice k ČOV - Předpokládaná délka kanalizace je 340 m
K.T02	TI	Technická infrastruktura	- Vedení hlavního kanalizačního sběrače od části Zubčická Lhotka k ČOV - Předpokládaná délka kanalizace je 250 m
K.T03	TI	Technická infrastruktura	- Vedení hlavního kanalizačního sběrače od části Markvartice k ČOV - Předpokládaná délka kanalizace je 140 m

1.F.3. Výstupní limity

Kód	Výstupní limit	Podmínky
VL1	Ochrana před hlukem z dopravy platí při realizaci staveb pro bydlení a ostatních chráněných staveb i při realizaci staveb dopravních	ve fázi projektové přípravy staveb je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku pro vnitřní i venkovní prostory
VL2	Ochrana před hlukem z trafostanice platí při realizaci staveb pro bydlení a ostatních chráněných staveb i při realizaci staveb technické infrastruktury	ve fázi projektové přípravy staveb je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku pro vnitřní i venkovní prostory

VL3	Maximální dopad negativních vlivů • platí pro plochy smíšené obytné (SO), plochy občanského vybavení (OV), plochy sportovní (S), plochy smíšené výroby zemědělské a průmyslové (VS), plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování (VP), plochy zemědělské výroby a skladování • dále platí při umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury (TI) do ploch jiného využití, především pro plochy smíšené obytné (SO)	• výrobní i jiné provozovny, případně zařízení technické infrastruktury, umísťované do ploch smíšených obytných nesmí svými vlivy narušovat funkci bydlení • maximální hranice negativních vlivů v plochách se smíšeným využitím nesmí překročit hranici pozemku, náležejícího k provozovně • při umísťování staveb pro bydlení nebo jiných chráněných staveb do ploch jiného využití (např. plochy sportovní, plochy smíšené výroby zemědělské a průmyslové, plochy průmyslové výroby, obchodu a skladování) je nutno ve fázi projektové přípravy staveb prokázat splnění hygienických limitů (např. hluku, prachu apod.) pro vnitřní i venkovní prostory umísťovaných staveb
VL4	Maximální hranice negativního vlivu • Z13 – TI (nakládání s odpady) • Z15 – VZ • Z16 – TI (nakládání s odpady) navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavěným a zastavitelným plochám v Zubčích • Z17 – TI (ČOV Zubčice) • Z27 – TI (ČOV Zubčická Lhotka) navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavěným a zastavitelným plochám v Zubčické Lhotce • Z32 – TI (ČOV Markvartice) • Z31 – VS navržená max. hranice negativního vlivu je vyznačená v grafické části a je vymezena vůči zastavěným a zastavitelným plochám v Markvarticích	• hranice, kterou nesmí budoucí ochranné pásmo překročit, • v území mezi plochami technické infrastruktury a maximální hranicí negativního vlivu těchto ploch není možno umísťovat stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury a protipovodňových opatření • v území mezi plochami zemědělské výroby nebo smíšené výroby zemědělské a průmyslové a maximální hranicí negativního vlivu těchto ploch není možno umísťovat stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury a protipovodňových opatření • dopad negativního vlivu ploch zemědělské výroby a skladování a ploch smíšené výroby zemědělské a průmyslové nesmí překročit hranici plochy vymezené pro toto využití, do této plochy se započítává i navazující plocha související plochy veřejných prostranství
VL5	Investice do půdy • ochrana melioračních zařízení • ochrana pozemků proti zamokření	• pokud zastavitelné plochy zasahují na plochy, na kterých je provedeno odvodnění (meliorace), je nutno před realizací výstavby provést takové úpravy drenážního systému, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti ani zamokření navazujících ploch
VL6	Hranice 50 m od okraje lesa • ochrana PUPFL • ochrana staveb před pádem stromů	• při umísťování staveb hlavních je nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 25 m • při umísťování staveb vedlejších nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 10 m, • při umísťování oplocení nutno dodržet minimální vzdálenost od okraje lesa 5 m.

1.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

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

Kód	Využití plochy		Účel VPS
VPS-01	DI	Dopravní infrastruktura	• Záměr na využití území vyplývající ze ZÚR JČK – 5.aktualizace • D2/1 – rychlostní silnice R3 – navazuje na koridor pro záměr dálnice D3 Úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště • Předpokládaná délka rychlostní silnice R3 procházející územím obce Zubčice je v její ose cca 2 km
VPS-02	DI	Dopravní infrastruktura	• Záměr na využití území vyplývající ze ZÚR JČK – 5.aktualizace • D3/6 – IV.transitní železniční koridor Úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) • Předpokládaná délka železničního koridoru procházející územím obce Zubčice je ose cca 2 km
VPS-03	DI	Dopravní infrastruktura	• Příjezdová komunikace k vodojemu VDJ I – Zubčice • Předpokládaná délka komunikace je 100 m
VPS-04	DI	Dopravní a technická infrastruktura	• Veřejné prostranství s komunikací propojující dvě místní komunikace • Propojení veřejných řadů technické infrastruktury (zokruhování vodovodu) • Propojení sídla s krajinou • Předpokládaná délka komunikace je 115 m
VPS-05	DI	Dopravní infrastruktura	• Chodník k autobusové zastávce ze severní části obce Zubčice mimo zastavěné území podél silnice II.třídy • Předpokládaná délka chodníku je 450 m
VPS-06	DI	Dopravní a technická infrastruktura	• Příjezdová komunikace k ČOV severovýchodně od Zubčic • V části komunikace veden hlavní kanalizační sběrač od obce • Předpokládaná délka komunikace je 300 m
VPS-07	DI	Dopravní infrastruktura	• Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích • Dostupnost samot Včelíny • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 200 m
VPS-08	DI	Dopravní infrastruktura	• Obnova původní cesty na Včelíny – úsek vedený po lesních pozemcích • Dostupnost samot Včelíny (Včelíny – směr Věžovaté Pláně – na hranici řešeného území) • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 115 m
VPS-09	TI	Dopravní infrastruktura	• Obnova původní silnice Zubčice – Přídolí, vedené po lesních pozemcích v úseku od bývalého lomu ke hranici řešeného území • Dostupnost obcí a sídel v okolí • Prostupnost krajiny • Předpokládaná délka komunikace je 1,90 km
VPS-10	TI	Dopravní a technická infrastruktura	• Příjezdová komunikace k ČOV (Z.32) západně od Markvartic • V komunikaci vedeno přívodní kanalizační potrubí • Předpokládaná délka komunikace je 85 m
VPS-11	TI	Technická infrastruktura	• Navržená plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady Zubčice
VPS-12	TI	Technická infrastruktura	• Navržená plocha technické infrastruktury pro ČOV Zubčice

VPS-13	TI	Technická infrastruktura	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od obce Zubčice k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 340 m
VPS-14	TI	Technická infrastruktura	• Navržená plocha technické infrastruktury pro ČOV Zubčická Lhotka
VPS-15	TI	Technická infrastruktura	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od Zubčické Lhotky k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 250 m
VPS-16	TI	Technická infrastruktura	• Navržená plocha technické infrastruktury pro ČOV Markvartice
VPS-17	TI	Technická infrastruktura	• Vedení hlavního kanalizačního sběrače od Markvartic k ČOV • Předpokládaná délka kanalizace je 140 m

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

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

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

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

1.H. 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 § 5 ODS.1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

V ÚP nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nemá negativní vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast. Žádná kompenzační opatření dle § 50 odst.6 stavebního zákona nebyla stanovena.

1.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A DOLOŽENÍ DOHODY O PARCELACI PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy, ve kterých je pořízení a doložení dohody o parcelaci podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

1.K. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nemá negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová (výroková) část obsahuje stran textu (strany 5 až 50 tohoto opatření, strany 1 až 4 obsahují titulní stranu a obsah).

2. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

- | | |
|--|----------------------|
| 2.1. Výkres základního členění území | měř. 1 : 5000 |
| 2.2. Hlavní výkres | měř. 1 : 5000 |
| 2.3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření | měř. 1 : 5000 |

3. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

3.A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení ÚP rozhodlo zastupitelstvo obce Zubčice dne č.44/2016 dne 25.5.2016. Zadání územního plánu bylo řádně projednáno v souladu s § 47 stavebního zákona. Obdržená vyjádření dotčených orgánů a připomínky vlastníků nemovitostí byla do návrhu zadání územního plánu Zubčice zapracována. Upravené zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Zubčice č. 57/2016 dne 24. 8. 2016. Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh územního plánu Zubčice pro společné jednání.

3.B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Sousední územní celky

Severní hranice:	Mojné (Záhorkovice, Černice)
Severovýchodní hranice:	Velešín (Mojné – Skřidla, Chodeč, Prostřední Svince – Holkov)
Východní hranice:	Chodeč – Zvíkov
Jihovýchodní hranice:	Netřebice (Dlouhá)
Jižní hranice:	Věžovatá Pláně
Západní hranice:	Mirkovice (Malčice, Žaltice, Chabičovice, Zahradka u Mirkovic)



Širší územní vztahy

Obec s rozšířenou působností:	Český Krumlov
Stavební úřad:	Městský úřad Český Krumlov, odbor výstavby
Matriční úřad:	Městský úřad Český Krumlov

Finanční úřad:

Krajská správa:
Pošta:

Finanční úřad Český Krumlov

Krajský úřad Jihočeského kraje
Česká pošta, s.p., pobočka Velešín, PSČ: 38232

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

Spádovost směřuje do Českého Krumlova, Kaplice a Velešína, dobře dosažitelné je i krajské město České Budějovice. Dostupnost širšího území pro zajišťování potřeb obyvatel obce je umožněna po silnici II.třídy (II/157) do Českého Krumlova vzdáleného 10 km nebo do Kaplice vzdálené 10 km. Další dostupnou obcí po silnici III.třídy (III/15712) je Velešín ve vzdálenosti 7 km. Po silnici I.třídy I/3 je velmi dobře dosažitelné krajské město České Budějovice vzdálené od Zubčic 25 km.

Územní plán respektuje funkční dopravní kostru silnic II. a III.třídy, které v širším území propojují silnice I.třídy.

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

V souladu se záměrem D2/1 dle ZÚR JČK je územním plánem vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D01 pro rychlostní silnici R3 dálnici II.třídy) v úseku Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště. Koridor je v ZÚR JČK vymezen v šířce 600m, do daného území zasahuje v délce necelých dvou kilometrů. V řešeném území je koridor K.D01 vymezen v šířce silničního ochranného pásma (100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice na každou stranu). V souvislosti se stavbou dálnice II.třídy je v místě křížení s dálnicí plánována přeložka části silnice III/15710. Koridor pro tuto přeložku je vymezen v celkové šířce 100 m jako součást koridoru K.D01.

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

V souladu se záměrem D3/6 dle ZÚR JČK je územním plánem vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D02 pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště. Koridor je dle ZÚR JČK vymezen v šířce 600m a v délce cca 2 km. V řešeném území je zpřesněn a upraven především dle zastavěného území včetně rozvojových zastavitelných ploch.

Koridory K.D01 a K.D02 vedou souběžně a vzhledem k rozdílné šířce je v daném území koridor K.D01 součástí koridoru K.D02. Koridory vedou dále oběma směry přes sousední správní území města Velešína a obcí Mojmějov a Zvíkov.

Obec křížuje cyklotrasa č. 1199 Prácheň – Velešín, která se v Prácheň napojuje na Vltavskou cyklostezku ze Šumavy k Mělníku – mezinárodní trasu EuroVelo7.

Při jihozápadním okraji území přes Včelíny prochází řešeným územím značená (červená) turistická trasa ve směru Zlatá Koruna – Kaplice.

V jihozápadní části řešeného území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury (K.D09-K.D11) na obnovu původních hospodářských a lesních cest, zajišťujících prostupnost krajiny a přístup k některým samotám. Koridory K.D09 a K.D10 zajišťují obnovu cesty spojující Zubčice a Věžovské Pláně, která umožňuje přístup k samotám Včelíny. Koridor K.D11 je vymezen na obnovu původní silnice Zubčice – Přídolí (dřívější trasa staré Cáhlovské obchodní stezky). Silnice, v současné době průjezdná pouze pro lesní techniku, je vedena po lesních pozemcích.

Sousedních správních území se přímo dotýká i návrh ÚSES. Jižní část západní hranice řešeného území se správním územím obce Mirkovice (k.ú. Malčice) tvoří Jílecký potok, který je osou nadregionálního biokoridoru Žofín – K174 (NBK170). Do biokoridoru jsou vložena lokální biocentra. Severní část západní hranice s územím obce Mirkovice (k.ú. Žaltice) tvoří Zubčický potok, severozápadní hranici se správním územím obce Mojmějov vytváří soustava rybníků na bezejmenné vodoteči včetně Malého záhorkovického rybníku. Na vymezené prvky lokálního ÚSES navazují prvky lokálního ÚSES v sousedních územích.

3.C. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.C.1. Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1)

Řešené území je součástí rozvojové osy **OS6** vymezené v PÚR ČR. Řešené území není součástí žádné specifické oblasti republikového významu.

Rozvojová osa **OS6** Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (Linz) Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/3 a železniční tratě č. 220, 221 a 196. Důvody vymezení: Území ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3, připravovanou rychlostní silnicí R3 na hranice ČR/Rakousko, železniční tratí č. 220, 221 a 196 (IV. tranzitní železniční koridor). Navazuje na

rozvojovou osu v zahraničí.

Řešeným územím prochází koridor kapacitní silnice **R3**, který je pokračováním koridoru pro dálnici **D3**, a koridor konvenční železniční dopravy **C-E551**.

Vymezení D3: Úsek Praha–Tábor–České Budějovice–Dolní Třebonín (E55).

Vymezení R3: Dolní Třebonín–Kaplice–Dolní Dvořiště–Linz/Rakousko (E55).

Důvody vymezení: Pokračování koridoru dálnice. Vazba na rakouskou silniční síť. Součást TEN-T

Vymezení C-E551: Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (– Linz). Jedná se o tratě č. 221 Praha–Benešov, č. 220 Benešov–České Budějovice a č.196 České Budějovice–Horní Dvořiště. Důvody vymezení: Zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích, zařazených do tranzitních železničních koridorů. Splnění požadavků TEN-T, AGC a AGTC.

Naplnění priorit dle PÚR ČR 2008 v rámci řešeného území:

(14) Územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem podmínek využití území chrání přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jsou respektovány hodnoty s legislativní ochranou, pro ochranu a rozvoj ostatních hodnot území jsou stanoveny podmínky.

(15) V návrhu územního plánu je upřednostněno smíšené využití zastavěného i zastavitelného území (plochy smíšené obytné, plochy smíšené výroby a zemědělství) umožňující polyfunkční využití území.

(16) V návrhu územního plánu je upřednostněno komplexní řešení – nové zastavitelné plochy jsou navrženy pouze v lokalitách navazujících na současné zastavěné území, v souladu s požadavky obce.

(17) Územním plánem jsou vymezeny dostatečné zastavitelné plochy pro vytváření pracovních příležitostí v obci. Nové plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající dopravní skelet i na již zastavěné výrobní, zemědělské a smíšené plochy.

(18) Územní plán vymezuje plochy pro bydlení s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení především rozvoj služeb, drobné řemeslné výroby i hospodaření a tím vytváří odpovídající podmínky pro podnikání a vznik pracovních příležitostí a zároveň umožňuje rozšíření služeb a občanské vybavenosti v obci.

(22) Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou s poskytováním služeb v oblasti turistiky a hipoturistiky.

(23) Územní plán zachovává prostupnost krajiny a obnovou a výstavbou nových cest ji zvyšuje.

(27) Územní plán řeší stav i návrh veřejné infrastruktury v území.

(28) Ochrana kvalitních prostorů v obci a okolních sídlech a ochrana veřejné infrastruktury je zakotvena v koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

(30) V návrhu územního plánu je řešena nová technická infrastruktura v obci, především likvidace odpadních vod včetně návrhu ploch pro umístění ČOV. Zásobování kvalitní pitnou vodou je v řešeném území stabilizováno.

3.C.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 5.aktualizace)

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 5.aktualizace) zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu **OS6** Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (Linz). Celé řešené území obce Zubčice spadá do této rozvojové osy.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 5.aktualizace) vymezují na území Jihočeského kraje koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu **D2** – Rychlostní silnice R3 (dálnice II.třídy), který je dělen do tří úseků. Řešeného území se dotýká úsek **D2/1** Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště. Úsek D2/1 zasahuje do řešeného území obce Zubčice při jeho severovýchodním okraji, východně od sídelních částí Markvartice a Zubčická Lhotka. Koridor je v ZÚR JČK vymezen v šířce 600m. V řešeném území je zpřesněn a upraven dle územního rozhodnutí pro stavbu 0311 v úseku Třebonín – Kaplice nádraží. Trasa rychlostní silnice R3, stavba 0311, je řešena jako pokračování stavby dálnice D3. Dělicím bodem mezi dálnicí D3 a rychlostní silnicí R3 je mimoúrovňová křižovatka Třebonín (křižovatka se silnicí II /155), západně od Kaplice nádraží se napojuje na stavbu silnice R3 0312/I Kaplice nádraží–Nažidla.

Koridor je v ZÚR JČK vymezen v šířce 600m. V řešeném území je koridor K.D01 vymezen v šířce silničního ochranného pásma (100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice na každou stranu). V souvislosti se stavbou dálnice II.třídy je v místě křížení s dálnicí plánována přeložka části silnice III/15710. Koridor pro tuto přeložku je vymezen v celkové šířce 100 m jako součást koridoru K.D01.

Důvody vymezení: Pokračování koridoru dálnice D3, vazba na rakouskou silniční síť. Součást TEN-T. Územním plánem je vymezen jako koridor dopravní infrastruktury K.D01.



Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 5.aktualizace) vymezují na území Jihočeského kraje koridor **D3** (IV. tranzitní železniční koridor) pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v úseku od hranice se Středočeským krajem přes České Budějovice až po Horní Dvořiště a státní hranici s Rakouskem. Koridor je dělen do 6 úseků dle šířkového uspořádání. Řešeného území se dotýká úsek **D3/6** úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice), úsek převážně ve volné krajině, obvyklá šíře koridoru 600m, v úseku od Dolního Třebonína po Kaplice-nádraží v souběhu se záměrem rychlostní silnice R3 kvůli snížení fragmentace krajiny. Územním plánem je vymezen jako koridor dopravní infrastruktury K.D02.

Koridory K.D01 a K.D02 vedou souběžně a vzhledem k rozdílné šířce je v daném území koridor K.D01 součástí koridoru K.D02. Koridory prochází územím v délce cca 2 km, s ohledem na zastavěná území a rozvojové zastavitelné plochy jsou v řešeném území zpřesněny a upraveny.

Vymezené koridory protínají prvky lokálního ÚSES. V severní části je na lokální biokoridor LBK1 podél bezejmenné vodoteče napojeno lokální biocentrum LBC1 Záhorkovický rybník. Na lokální biokoridor LBK4 podél Markvartického potoka je napojeno lokální biocentrum LBC3 Šindelář. V ploše obou koridorů souběžně s jejich osou je veden VTL plynovod.

Dle 5.aktualizace ZÚR JČK je většina řešeného území vymezena jako krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny.

Z hlediska zachování a obnovy charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy jsou stanoveny podmínky pro ochranu stávajících hodnot území, tj. nejen přírodních ale i architektonických a urbanistických (viz kap. 1.B.2.).

Z hlediska hospodářského rozvoje je umožněno využívat plochy a objekty k podnikání prakticky v celém zastavěném území.

V plochách smíšených obytných je v rámci podmínek pro využití ploch možné využívat objekty nebo umísťovat nové stavby pro drobnou podnikatelskou činnost řemeslnou, pro obchod a služby. Rozvoj podnikání formou samostatné zemědělské výroby, řemeslné výroby, dopravy, obchodu či dalších služeb je umožněn v rámci stabilizovaných i navržených ploch výroby a skladování a smíšených ploch výrobních a zemědělských.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 5.aktualizace) vymezují na území Jihočeského kraje v rámci územního systému ekologické stability nadregionální biokoridory a biocentra, řešeným územím prochází nadregionální biokoridor 170 Žofín – K174.

Osou nadregionálního biokoridoru Žofín – K174 (NBK170) je Jílecký potok, který tvoří jihozápadní hranici řešeného území. Do biokoridoru jsou vložena lokální biocentra, která jej v daném území dělí na tři části NBK 170/1 – NBK 170/3.

Prvky lokální úrovně byly podrobeny revizi a na území obce Zubčice upřesněny. Územní systém ekologické stability v řešeném území je vyznačen v grafické části (hlavní výkres) formou překryvu.

Z hlediska vodohospodářského je navržena koncepce likvidace odpadních vod včetně vymezení ploch pro ČOV, resp. dočišťovací rybníky, které jsou spolu s přírodními kanalizačními sběrači zároveň veřejně prospěšnými stavbami.

3.D. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrhem územního plánu dochází k vytvoření podmínek a k vyváženému vztahu pro udržitelný rozvoj území, tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Dojíždění za prací velké části obyvatelstva je vyváženo možností bydlení v příznivém životním prostředí. Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí hlavně v menších sídlech řešeného území je v územním plánu podpořena a rozvíjena funkce smíšená obytná.

Základem vyváženého vztahu je důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání sídla. Stabilizace a ochrana stávajících hodnot a zachování přírodních zdrojů jsou základem řešení územního plánu. Navržené změny využití nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

Cíl územního plánování stanovený stavebním zákonem je ochrana krajiny ve veřejném zájmu, ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Základem přijatého řešení je koncepce založená na veřejném zájmu, na zhodnocení vysokých kvalit území, které představují přírodní hodnoty a urbanistické a architektonické hodnoty sídel. Ochrana hodnot v území je dostatečně navržena ve výrokové části územního plánu. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot je navržena tak, aby byl zachován tradiční ráz sídel a zároveň byl umožněn jeho další rozvoj. Zastavitelné plochy doplňují funkčně i prostorově proluky při okraji sídel a dotváří tak jejich celistvost. Při dodržení podmínek stanovených pro ochranu hodnot území dojde k zachování rázu sídla a jeho zapojení do krajiny. Při formování urbanistické koncepce rozvoje bylo zohledněno původní prostorové a funkční uspořádání a rozložení obce v krajině i s ohledem na konfiguraci terénu.

Jedním z hlavních úkolů územního plánování je prověření a posouzení potřeby změn v území.

Vymezené zastavěné území Zubčic není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití v tomto sídle je navržena formou dostaveb proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území.

Navržené zastavitelné plochy dle platné územně plánovací dokumentace byly prověřeny a upraveny dle současného stavu v území. Rovněž byly posouzeny nové záměry v území. Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny vždy v těsné vazbě na zastavěná území.

Veškeré plochy pro bydlení jsou navrženy s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení drobnou řemeslnou výrobu, hospodaření a služby a tím zároveň vytvořit odpovídající podmínky pro podnikání i vznik pracovních příležitostí. Vytvoření dostatečného počtu a druhu pracovních míst v obci není reálné, vždy bude třeba počítat s převažujícím vyjížděním za prací mimo obec.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují variantní využití zemědělských areálů i pro jiné výrobní činnosti nebo služby.

Urbanistická koncepce je stanovena s ohledem na architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní i civilizační hodnoty území. Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území, zejména při umísťování, uspořádání a řešení nových staveb nejen v navržených rozvojových plochách, ale rovněž v zastavěném území.

3.E. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Při pořizování územního plánu Zubčice bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část ÚP je vypracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., grafická část ÚP je zpracována v měř. 1:5000, výkres širších vztahů v měř. 1:50000.

3.E.1. Zdůvodnění návrhu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití neuvedených ve vyhl. č. 501/2006 Sb.

V územním plánu jsou navrženy plochy, které jsou odlišné od vyhlášky vzhledem k potřebě vymezení užší využití nebo rozdílné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

S Plochy sportovní

Plochy sportovní zahrnují pozemky především plošných hřišť a sportovních zařízení, dětských hřišť různých kategorií, otevřených i krytých tribun apod. a jsou určeny především pro volnočasové aktivity obyvatel území obce Zubčice. Plochy sportovní jsou vymezeny odděleně od ploch občanského vybavení, aby hlavně stávající sportovní plochy zůstaly zachovány a nedošlo k jejich záměně na jiné využití občanského vybavení.

ZS Plochy zahrad a sadů ve vazbě na plochy smíšené obytné

Při okrajích zastavěných území i zastavitelných ploch obce Zubčice i jejích místních částí Zubčická Lhotka a Markvartice jsou vymezeny plochy soukromých zahrad navazujících na plochy smíšené obytné. Plochy zahrad a sadů uzavírají zastavitelné plochy smíšené obytné především v exponovaných polohách při okrajích sídel a zajišťují plynulý přechod sídel do krajiny. Plochy jsou určeny výhradně pro zahrady a sady u rodinných domů, bez možnosti umístit zde stavbu k bydlení.

ZI Izolační a doprovodná zeleň na plochách s jiným způsobem využití

Izolační a doprovodná zeleň je navržena jako součást pozemků s jiným způsobem využití na ochranu vybraných hodnot – odclonění plochy zemědělské výroby a skladování od ploch smíšených obytných výsadbou liniové doprovodné, skupinové i solitérní zeleně s izolačním podrostem.

NZS Plochy zahrad a sadů v nezastavěném území

Stávající plocha mimo zastavěné území tvoří samostatná zahrada se sadem, která není součástí žádné zahrádkářské kolonie. Plocha není dále rozvíjena.

ZKL Plochy přírodní – dobývací prostor /bývalý lom/

Plocha je vymezena pro stabilizaci přírodního prostoru bývalého lomu se zachováním přirozené druhové skladby bioty.

ZZK Plochy prvků ÚSES – návrh založení na zemědělské půdě

Plocha je vymezena pro založení nových prvků ÚSES na zemědělské půdě. Jedná se o založení interakčních prvků IP1 – IP4, zajišťujících doplnění zeleně do intenzivně využívané zemědělské krajiny.

Dále jsou stanoveny podmínky pro využití ploch prvků územního systému ekologické stability, které jsou vymezeny na plochách s jiným využitím – lesních, zemědělských, vodohospodářských a rovněž ploch dopravní infrastruktury.

3.F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

BUDE DOPLNĚNO

3.G. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčené orgány neuplatnily požadavky na ÚP z hlediska vlivu na životní prostředí a vyloučily významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Z těchto důvodů nebyly vzneseny požadavky na posouzení vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj.

3.H. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovisko nebylo vydáno, protože vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

3.I. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Viz 3.H.

3.J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu Zubčice bylo schváleno usnesením č. ... Zastupitelstva obce Zubčice ze dne ... 2016.

Návrh územního plánu byl zpracován v souladu se schváleným zadáním ÚP Zubčice. V návrhu ÚP byla při vymezování rozvojových ploch zároveň stanovena ochrana všech hodnot v území, urbanistických, architektonických, kulturních i přírodních. V souvislosti s tím byly stanoveny takové podmínky využití, které upřednostní hlavní využití pro bydlení a zároveň umožní další rozvoj ve formě možnosti různého typu podnikání.

3.J.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Urbanistická koncepce - splněno. Jednotlivé požadavky byly prověřeny a dle možností územního plánování akceptovány a zahrnuty do návrhu ÚP. Přednostně byly vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby uvnitř zastavěného území, dále byly prověřeny a převzaty zastavitelné plochy z platného ÚPO Zubčice. Splněno v součinnosti s obcí. Byla prověřena reálnost podaných požadavků z pohledu funkčního členění, technického vybavení, majetkoprávních vztahů apod.

Základem přijatého řešení je koncepce založená na veřejném zájmu, na zhodnocení vysokých kvalit území, které představují přírodní hodnoty a urbanistické a architektonické hodnoty sídel. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – splněno stanovením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití včetně podmínek plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v rozsahu daném územním plánováním. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot je navržena tak, aby byl zachován tradiční ráz sídel a zároveň byl umožněn jeho další rozvoj.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území - splněno vyznačením jednotlivých limit v území a vymezením hodnot v území a stanovením podmínek pro jejich ochranu. Při dodržení podmínek stanovených pro ochranu hodnot území dojde k zachování rázu sídla a jeho zapojení do krajiny. Při formování urbanistické koncepce rozvoje bylo zohledněno původní prostorové a funkční uspořádání a rozložení obce v krajině i s ohledem na konfiguraci terénu.

Kulturní a architektonické hodnoty – splněno. V textové části ÚP (kap. 1.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot) jsou v souladu se zadáním vymezeny urbanistické, architektonické, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty, které je třeba respektovat, a stanoveny podmínky jejich ochrany a možného rozvoje. Graficky vyjádřitelné hodnoty území jsou vyznačeny v hlavním a koordinačním výkrese. Vyhodnocení splnění požadavků na ochranu a rozvoj v území je uvedeno v kap. 3.C a také 3.G.2.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1)

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje – splněno – viz kap. 3.C.1

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR Jčk ve znění 5.aktualizace)

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů – splněno – viz kap. 3.C.2. a 3.B.

Požadavky na řešení vyplývajících z územně analytických podkladů

Požadavky na řešení vyplývajících z územně analytických podkladů (ÚAP) a z doplňujících průzkumů a rozborů – splněno – vymezena lokální síť ÚSES, vymezeny koridory pro obnovu cestní sítě, vymezeny hodnoty a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Požadavky vzešlé z požadavků obce a připomínek občanů

Jedním z hlavních úkolů územního plánování je prověření a posouzení potřeby změn v území. Do územního plánu byly převzaty záměry z platného ÚPO Zubčice a prověřeny a doplněny podané záměry vlastníků a podněty obce. Zastavitelné plochy doplňují funkčně i prostorově proluky při okraji sídel a dotváří tak jejich celistvost.

Vymezené zastavěné území Zubčice není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití v tomto sídle je navržena formou dostaveb proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území.

Navržené zastavitelné plochy dle platné územně plánovací dokumentace byly prověřeny a upraveny dle současného stavu v území. Rovněž byly posouzeny nové záměry v území. Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny vždy v těsné vazbě na zastavěná území.

Veškeré plochy pro bydlení jsou navrženy s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení drobnou řemeslnou výrobu, hospodaření a služby a tím zároveň vytvořit odpovídající podmínky pro podnikání i vznik pracovních příležitostí. Vytvoření dostatečného počtu a druhu pracovních míst v obci není reálné, vždy bude třeba počítat s převládajícím vyjížděním za prací mimo obec.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují variantní využití zemědělských areálů i pro jiné výrobní činnosti nebo služby.

Urbanistická koncepce je stanovena s ohledem na architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní i civilizační hodnoty území. Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území, zejména při umísťování, uspořádání a řešení nových staveb nejen v navržených rozvojových plochách, ale rovněž v zastavěném území.

Ochrana ZPF a PUPFL - vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa je uvedeno v kap. 3.J. tohoto odůvodnění návrhu včetně vyčíslení rozdílu proti záborům dosavadního územního plánu.

3.J.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury - řešeno v návrhu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem potřebných koridorů technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura – splněno – respektován stávající dopravní skelet, dostupnost území a prostupnost krajiny zajištěna vymezením koridorů dopravní infrastruktury na obnovu cestní sítě a pro příjezdové komunikace k objektům a zařízením technické infrastruktury. Odstavné plochy jsou řešeny v rámci rozvojových i stabilizovaných ploch. Vymezením koridoru pro obslužnou komunikaci k zemědělskému areálu je umožněno omezení nákladní dopravy a provoz zemědělské techniky v centru obce.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR Jčk ve znění 5.aktualizace), popřípadě z dalších širších územních vztahů – splněno – viz kap. 3.C.2. a 3.B. Územím obce Zubčice prochází plánovaná dálnice D3 (v úseku „Třebonín - Kaplice nádraží“ se jedná o stavbu 0311 – dálnice II.třídy). Na tuto stavbu byla v listopadu 2005 vypracována DÚR a územní rozhodnutí na stavbu 0311 nabylo právní moci v září r. 2008. V ÚP vymezen územně chráněný koridor pro dálnici D3 vycházející z platné aktualizace ZÚR Jihočeského kraje, a to v širší koridoru zahrnující silniční ochranné pásmo dálnice D3 a stavby s výstavbou dálnice D3 související.

V platných ZÚR Jihočeského kraje je vymezen koridor D3, IV. tranzitní železniční koridor, v řešeném území se jedná o úsek D3/6, České Budějovice - Horní Dvořiště (státní hranice), šíře koridoru 600 m. Koridor je v územním plánu Zubčice respektován a zpřesněn – vymezena území, která jsou předmětem ochrany.

Technická infrastruktura - v Zubčicích navržena plocha pro ukládání a likvidaci biologického odpadu. Ve všech místních částech řešeny plochy pro ČOV, resp. dočišťovací rybníky na stokách před vyústěním do vodotečí. Pro přírodní vedení vymezeny koridory technické infrastruktury. Stávající veřejná infrastruktura je stabilizována.

Veřejná prostranství jsou návrhem ÚP stabilizována, doplněna propojení v zastavěném území hlavně v návaznosti na řešení prostupnosti do okolní krajiny

Vymezené zastavěné území obce Zubčice není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití je navržena formou dostaveb proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území tak, aby bylo účelně využité.

3.J.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 v platném znění nevyplývají pro územní plán Zubčice žádné požadavky.

Dle platných ZÚR Jihočeského kraje je řešené území zařazeno jako krajina lesopолní s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Návrhem ÚP je respektována stávající rozmanitost krajiny a dále podporována doplněním dalších krajinných prvků – navržené prvky lokálního ÚSES.

Dle ZÚR JČK je zapracován a upřesněn nadregionální biokoridor NBK 170 – Žofín-K174.

Rozvoj zastavitelných ploch v území je navržen s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL.

Velká pozornost je věnována zakomponování zeleně do intenzívně využívané zemědělské krajiny, jsou navrženy nové prvky ÚSES k založení na zemědělské půdě. Spolu s členěním zemědělské půdy je řešena prostupnost krajiny obnovou původních hospodářských cest a tím podpořena nemotorová doprava – pěší a cyklistické propojení především směrem na Věžovate Pláně a Přídolí. Je kladen větší důraz na řešení krajiny, především na doplnění zeleně do intenzívně využívané zemědělské krajiny, jsou navrženy nové prvky ÚSES k založení na zemědělské půdě. Koncepce lokálního ÚSES respektuje návaznosti na sousední území.

Ochrana hodnot je stanovena v kap. 1.B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

3.J.4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V řešeném území nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.

3.J.5. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

V textové i grafické části ÚP jsou v souladu se zadáním vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o plochy technické infrastruktury a koridory veřejné infrastruktury.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy, ke kterým bude uplatňováno předkupní právo.

Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

3.J.6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územním plánem není vymezena žádná plocha ani koridor, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu, územní studie nebo dohody o parcelaci podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

3.J.7. Požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení nebyl stanoven.

3.J.8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Kapitola je splněna v plném rozsahu.

Viz kap. 1.M.

3.K. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Pro návrh ÚP Dolní Pěna byly použity následující podklady:

Katastrální mapa k.ú. Zubčice;

Evidence katastru nemovitostí;

Mapa obcí s rozšířenou působností v měř. 1:50000, 1.vydání r. 2008 (stav k roku 2006);

Vlastní prohlídka řešeného území;

Územně analytické podklady poskytnuté KÚ JČK, Oddělení územního plánování;

Návrh Plánu ÚSES pro území obce Zubčice - Ing. Šedivý 2017;

ZÚR Jihočeského kraje v platném znění;

Politika územního rozvoje ČR 2008 v platném znění;

Mapa radonového indexu ČR;

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje

3.K.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Zubčice je vymezeno platným Územním plánem obce Zubčice z roku 2001.

Zastavěné území aktualizované k 1.1.2017 je vyznačeno v grafické části a sestává ze tří sídelních částí – Zubčice, Zubčická Lhotka, Markvartice a dále z několika samot – Včelíny, Paseka a Pflégrův mlýn.

3.K.2. Zdůvodnění celkové koncepce

Historický vývoj obce

Zubčice

Název obce Zubčice je pravděpodobně odvozen od Zubců a Zubků, kteří byli prvními osedlými Zubčic. Vesnice Zubčice a Markvartice patřily spolu s více jak 60 vesnicemi k pořešínskému panství, které původně patřilo Bavorům ze Strakonice.

První písemná zmínka o Zubčicích pochází z roku 1358 a souvisí s pány z Pořešína. Archeologové zde ovšem odhalili kostru a keramické úlomky z 11. století. Ve 13. – 15. století tvořili většinu obyvatel rolníci.

Dalším majitelem byl Oldřich z Rožmberka (1465), v této době jsou již v Zubčicích 2 osedlí. V urbáři z r. 1564 je uvedeno samostatné rychtářství a ves Zubčice s 13 osedlími. V roce 1579 založil Jakub Krčín z Jelčan u Zubčic louky. Z roku 1654 jsou již zmínky o rozvoji zemědělské činnosti v celé oblasti. Farou spadaly Zubčice do r. 1786 k Černici a poté k farnosti Věžovatá Pláně.

Zubčická Lhotka

Zubčická Lhotka se nachází přibližně 1,5 km severovýchodně od obce Zubčice

Zubčická Lhotka je v pramenech uváděna jako Lhota u Hřebene, až později Lhotka a německy Mehlhüttel. První písemné zmínky o Zubčické Lhotce pochází z r. 1337. Prvními majiteli byli Dobeš z Rakova a Petr z Michalovic. Dle urbáře z roku 1553 spadala osada k velešínské farnosti. V roce 1757 – 1776 byla součástí Netřebické rychty.

Zubčická Lhotka sestávala z několika roztroušených hospodářských usedlostí podél cesty, která tudy procházela. Kromě původních statků zde občané mají malou kapličku z roku 1838.

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

Markvartice

Markvartice je malá vesnice, která se nachází se asi 2,5 km na severovýchod od obce Zubčice.

Název Markvartice je pravděpodobně odvozen od Markvarta z Pořešína. Markvartice se v písemných pramenech uvádí jako Margwaticz, Margaurtycz nebo Markwarticze. První písemná zmínka pochází z r. 1337. V r. 1389 přešla do vlastnictví pánů z Rožmberka, dále Racka z Markvartic (purkrabího z Pořešína) a Markvarta z Pořešína. V r. 1564 spadají Markvartice pod sedlecké hájenství. Markvartice patřily farnostem k Velešínu.

Kolem roku 1931 se živila většina obyvatel rolnictvím. Bezzemků bylo málo, živil se jako chalupníci, stavební dělníci, zedníci a tesaři. Někteří jezdili za prací do zahraničí (Vídě či Eizenerzu). Samotné řemeslo řemeslníky neužívalo, proto vlastnili k řemeslu i pole.

Ve 20. letech 19. století během vzniku stabilního katastru byly vytvořeny mapy i pro Zubčice, Lhotku a Markvartice. Dle historického vývoje byl vytvořen znak obce.



Znak obce

Vývoj urbanistické struktury

Zubčice

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



Zubčická Lhotka

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

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

Markvartice

Markvartice jsou typem návěsí okrouhlice, vesnice založené okolo okrouhlé návsi. Lánové uspořádání vsi kolem rozlehlé kruhové návsi je zachováno dodnes. Na návsi byla v roce 1873 postavena kaple v pseudorenesančním stylu místním rodákem p. Papouškem. Návěs byla později doplněna výsadbou lip, dnes vzrostlé lípy skrývají nové volně přístupné dětské hřiště.

Nedaleko obce vedla Koněspřežná dráha, vystavěná roku 1828. Později byla nahrazena železniční tratí s nedalekou stanicí. Podle zdrojů z roku 1848 stál v Markvarticích zámek, který se dle informací z roku 1899 nacházel proti číslu popisnému 10.



Z map stabilního katastru z roku 1852 je patrná poměrně hustá síť hospodářských cest v řešeném území, které postupně zanikají.

Hodnoty území

Cíl územního plánování stanovený stavebním zákonem je ochrana krajiny ve veřejném zájmu, ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Základem přijatého řešení je koncepce založená na veřejném zájmu, na zhodnocení kvalit území, které představují především přírodní hodnoty a urbanistické a architektonické hodnoty sídla.

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

Navržená koncepce stabilizuje a rozvíjí základní funkce sídla, kterými jsou bydlení spolu se zajištěním pracovních příležitostí a základních služeb a dále sportovní vyžití i relaxace a odpočinek obyvatel obce.

Územním plánem Zubčice jsou respektovány nemovité kulturní památky, významné objekty a památníky a území s archeologickými nálezy. Jsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty místního významu a stanoveny podmínky pro jejich ochranu a rozvoj – viz kap. 1.B.2.

Preferované využití - bydlení

Řešené území je součástí rozvojové osy **OS6** vymezené v PÚR ČR. Rozvojová osa **OS6** Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (Linz) zahrnuje obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/3 a železniční trať č. 220, 221 a 196. Jedná se o území ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3, připravovanou rychlostní silnicí R3 (dálnice II.třídy) na hranice ČR/Rakousko, železniční tratí č. 220, 221 a 196 (IV. tranzitní železniční koridor). Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Z toho vyplývají pro správní území obce Zubčice priority pro rozvoj socioekonomických aktivit v rámci vymezené rozvojové osy především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu. Přesto je řešené území mimo doporučené plochy, do kterých je doporučeno soustřeďovat další aktivity.

Pro udržitelný rozvoj je nutné stabilizovat velikost obce. To je zajištěno stanovením podmínek využití vymezených ploch smíšených obytných.

V obci Zubčice je zastoupeno bydlení v rodinných domech, výjimečně v bytových domech. Zcela zásadní urbanistickou hodnotou je dochování původního návesního založení obce – zemědělské usedlosti uspořádané do návesní okrouhlice (Zubčice a Markvartice). Charakter původní zástavby v centru obce je zachován do dnešní doby a ani nová zástavba tyto prostory nenarušuje. Dle platné ÚPD obce Zubčice jsou rozvojové plochy navrženy jižně od centrální (původní) části obce. Tyto plochy jsou již z velké části využity a jsou zahrnuty do zastavěného území.

Rozvoj obce je zaměřen na zlepšování kvality bydlení s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel zachováním kvalitního prostředí. Veškeré plochy pro bydlení jsou navrženy s co největší variabilitou využití, umožňující kromě bydlení občanskou vybavenost, drobnou řemeslnou výrobu, hospodaření a služby a tím zároveň vytvořit odpovídající podmínky pro podnikání i vznik nových pracovních příležitostí. Vytvoření dostatečného počtu a druhu pracovních míst v obci není reálné, vždy bude třeba počítat s převažujícím vyjížděním za prací mimo obec. Vymezené zastavěné území obce Zubčice není zcela naplněno, proto velká část navržených ploch smíšeného obytného využití v tomto sídle je navržena formou dostavby proluk a okrajových ploch uvnitř zastavěného území tak, aby bylo účelně využité.

Rozvojové zastavitelné plochy určené k bydlení jsou z velké části převzaty z platného ÚPO. Rozvojové plochy jsou z velké části vymezeny v zastavěném území, jedná se většinou o nezastavěné proluky mezi novými rodinnými domy v jižní části obce. Rozvojové plochy smíšené obytné v této části jsou při jižním okraji zakončeny plochami zahrad a sadů bez možnosti umístění hlavních objektů smíšených obytných. S ohledem na konfiguraci terénu, který se zde zvedá a vytváří výraznou úboční hranu, není možné do této polohy situovat žádné další stavby. Při severním okraji obce jsou rozvojové plochy omezeny blízkostí silnice II.třídy. V podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu je stanovena přípustná výška zástavby.

Zubčická Lhotka sestávala z několika roztroušených hospodářských usedlostí podél cesty, která tudy procházela. Kromě původních statků je zde malá kaplička z roku 1838. Nedaleko v lesích se na samotě ukrývá Pflégrův mlýn. Je to velký statek na Zubčickém potoce a dříve sloužil jako mlýn pro široké okolí. Zubčická Lhotka se svojí roztroušenou zástavbou plní funkci výhradně obytnou, resp. smíšenou obytnou. Nicméně obyvatelé Zubčické Lhotky bez problémů využívají veškeré zázemí v Zubčicích. Rozvojové plochy v této místní části pouze doplňují na několika místech stávající zástavbu, z urbanistického hlediska není žádoucí oddělená zastavěná území spojit do jednoho územního celku.

Markvartice jsou typem návesní okrouhlice. Lánové uspořádání vsi kolem rozlehlé okrouhlé návsi je zachováno dodnes. Náves byla později doplněna výsadbou lip, dnes vzrostlé lípy skrývají volně přístupné dětské hřiště. Rozvojové plochy v této místní části pouze doplňují na několika místech stávající zástavbu. S ohledem na blízkost budoucí rychlostní komunikace R3 (dálnice II.třídy) a IV.tranzitního železničního koridoru, pro které jsou v území vymezeny souběžné koridory dopravní infrastruktury K.D01 – K.D02, není velký rozvoj této místní části reálný. Ze západní strany je navržena rozvojová plocha zemědělské výroby pro stavby a zařízení nutné pro venkovní chov koní. Plocha přímo navazuje na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou s rodinnou farmou.

V navržených zastavitelných plochách při zaplnění všech ploch je možno zrealizovat max. 60 RD, to představuje nárůst cca 150 obyvatel. Z toho 42 RD (resp. 105 obyvatel) jsou předpokládány v Zubčicích, 13 RD (resp. cca 33 obyvatel) v Zubčické Lhotce a 5 RD (resp. cca 12 obyvatel) v Markvarticích.

Zastavitelné plochy smíšené obytné:

místní část Zubčice – max. počet domů a orientační počet obyvatel:

Číslo plochy	Využití plochy		Podmínky realizace	Počet RD	Počet obyvatel
Z.01	SO	Smíšené obytné	Podmínkou je prodloužení veřejných řadů TI	5	12,5
Z.02	SO	Smíšené obytné	Součástí plochy bude veřejné prostranství s komunikací, která bude zajišťovat dopravní obslužnost území a v které bude vedena technická infrastruktura.	12	30
Z.03	SO	Smíšené obytné	Podmínkou je prodloužení veřejných řadů TI a zpevněné komunikace	1	2,5

Z.04	SO	Smíšené obytné	Podmínkou je oddělení plochy pro veřejné prostranství s komunikací a prodloužení veřejných řadů TI	4	10
Z.05	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Z.06	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	6	15
Z.07	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	2	5
Z.08	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Z.09	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	2	5
Z.10	SO	Smíšené obytné	Součástí plochy bude veřejné prostranství s komunikací, která bude zajišťovat dopravní obslužnost území a v které bude vedena technická infrastruktura.	6	15
Z.11	SO	Smíšené obytné	Podmínkou je prodloužení veřejných řadů TI	1	2,5
Z.12	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění; Možnost individuální likvidace nebo akumulace odpadních vod, pitná voda z vlastního zdroje	1	2,5
Zubčice – součet:				42	105

místní část Zubčická Lhotka – max. počet domů a orientační počet obyvatel:

Číslo plochy	Využití plochy		Podmínky realizace	Počet RD	Počet obyvatel
Z.18	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Z.19	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Z.20	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Z.21	SO	Smíšené obytné	Podmínkou je prodloužení veřejných řadů TI a zpevněné komunikace	3	7,5
Z.22	SO	Smíšené obytné	Podmínkou je prodloužení veřejných řadů TI a zpevněné komunikace	1	2,5
Z.23	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	2	5
Z.24	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Z.25	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Z.26	SO	Smíšené obytné	Podmínkou je prodloužení veřejných řadů TI	2	5
Zubčická Lhotka – součet:				13	32,5

místní část Markvartice – max. počet domů a orientační počet obyvatel:

Číslo plochy	Využití plochy		Podmínky realizace	Počet RD	Počet obyvatel
Z.28	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	4	10
Z.29	SO	Smíšené obytné	Připravena k zastavění	1	2,5
Markvartice – součet:				5	12,5

Předpokládaný nárůst v celém správním území obce Zubčice je max. 60 RD (cca 150 obyvatel).

Zastavitelná plocha Z.12 nenavazuje na zastavěné území obce Zubčice. Plocha je převzata z platného ÚPO Zubčice. Zastavitelná plocha pro využití smíšené obytné je určena pro výstavbu rodinné agrofarmy spojené s občanským vybavením podnikatelského charakteru typu drobných služeb především v oblasti cestovního ruchu. Pro výstavbu již byla realizována trafostanice a kabelová přípojka NN.

Rekreace

V řešeném území se lokality užívané k individuální rekreaci prakticky nevyskytují.

Řešeným územím prochází cyklotrasa č. 1199 Práčov – Velešín, která se v Práčově napojuje na Vltavskou cyklostezku ze Šumavy k Mělníku – mezinárodní trasu EuroVelo7.

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

V území chybí nejen ubytovací kapacita, ale i další možnosti volnočasových aktivit.

Pro rozvoj turistického ruchu v oblasti turistiky a cykloturistiky je územním plánem umožněno zřizovat v krajině zastávky pro turisty s informačním servisem, zřizovat naučné stezky, případně umísťovat drobné sakrální stavby. Na místa dalekého rozhledu lze umístit jednoduché montované rozhledny bez nároku na další zpevněné plochy a doplňkové stavby (viz kap. 1.F.1.).

Ubytovací kapacitu lze poskytovat v rámci ploch smíšených obytných při splnění podmínek pro využití těchto ploch a podmínek plošného a prostorového uspořádání (viz kap. 1.F.1.).

Zastavitelná plocha Z.12 pro využití smíšené obytné je určena pro výstavbu rodinné agrofarmy spojené s občanským vybavením podnikatelského charakteru typu drobných služeb především v oblasti cestovního ruchu.

Občanské vybavení

Zubčice

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

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

Zubčická Lhotka

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

Markvartice

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

Tato základní vybavenost v obci je územním plánem stabilizována, ostatní veřejná vybavenost v obci chybí, dojíždka za prací, do škol, lékařským ošetřením, ale i za nákupy spotřebního zboží a jinými aktivitami je zajištěna linkovou autobusovou dopravou nebo vlastními osobními vozy.

Dostupnost širšího území je umožněna po silnici II. třídy (II/157) do Českého Krumlova vzdáleného 10 km nebo do Kaplice vzdálené 10 km. Dalšími dostupnou obcí po silnici III. třídy (III/15712) je Velešín ve vzdálenosti 7 km. Po silnici I. třídy I/3 je velmi dobře dosažitelné krajské město České Budějovice vzdálené od Zubčic 25 km. Cyklistická nebo pěší doprava je možná po silnicích III. třídy, místních komunikacích a účelových cestách.

Územním plánem nejsou vymezeny nové samostatné plochy občanského vybavení.

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

Další poskytování služeb je umožněno v rámci navržených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v plochách smíšené výroby a zemědělství a v plochách průmyslové výroby a skladování.

V Zubčicích a Markvarticích jsou stabilizované plochy pro sportovní vyžití především místních obyvatel, doplněny v obou místních částech veřejně přístupným hřištěm pro děti.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství mají velký význam pro život v každé obci, neslouží pouze pro umísťování staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro obyvatele obce i její návštěvníky to jsou místa vzájemných setkávání. Součástí veřejných prostranství jsou kromě komunikací a chodníků hlavně plochy veřejně přístupné zeleně, veřejné parky, pietní místa, vodní plochy a toky, veřejně přístupné sportovní plochy, apod. Základní hodnotou, která by měla být sledována, je celistvost stávajícího i nově vznikajícího veřejného prostranství.

Stávající plochy veřejných prostranství zůstávají zachovány, jedná se především o pozemky návesního prostoru a pozemky nezastavitelné veřejně přístupné sídelní zeleně, jejichž součástí jsou také veřejné komunikace a inženýrské sítě a další zařízení občanského vybavení nebo technické infrastruktury. Jejich rozvoj se předpokládá především jejich stabilizací a revitalizací.

V rámci těchto ploch je umožněna úprava stávajících místních komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami (viz kap. 1.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury a kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

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

Nové samostatné plochy veřejných prostranství nejsou územním plánem vymezeny.

Při řešení uspořádání navržené plochy smíšené obytné Z.02 bude vymezena plocha veřejného prostranství nejen s místní komunikací, ale i s veřejně přístupnou sídelní zelení v zastavěném území pro odpočinek a volnočasové vyžití obyvatel. Při řešení uspořádání navržených ploch smíšených obytných Z.04 a Z.10 budou vymezeny plochy veřejných prostranství nejen pro dopravní obslužnost vnitřních parcel a vedení hlavních řadů technické infrastruktury a především pro zachování propojení sídla s okolní krajinou.

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

3.K.3. Zdůvodnění navržené dopravní a technické infrastruktury

Dopravní řešení

Silniční doprava

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

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

Silnice I. třídy

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

V souladu se záměrem D2/1 dle ZÚR JČK je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D01 pro rychlostní silnici R3 (dálnice II.třídy) v úseku Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště. Správní území obce Zubčice protíná tento koridor při jeho severovýchodní hranici východně od místních částí Markvartice a Zubčická Lhotka.

Koridor je v ZÚR JČK vymezen v šířce 600m. V řešeném území je zpřesněn a upraven dle územního rozhodnutí pro stavbu 0311 v úseku Třebonín – Kaplice nádraží. Trasa rychlostní silnice R3, stavba 0311, je řešena jako pokračování stavby dálnice D3. Dělicím bodem mezi dálnicí D3 a rychlostní silnicí R3 je mimoúrovňová křižovatka Třebonín (křižovatka se silnicí II /155). Od stávající trasy I/3 je trasa nově navržené rychlostní komunikace vedena vpravo a začátek je za MÚK Třebonín se silnicí II /155 Český Krumlov–Třeboň mezi obcemi Prostřední Svince a Horní Třebonín. Trasa je od začátku úpravy vedena levostranným směrovým obloukem s přechodnicí o poloměru 3500 m a dále přímou koridorem mezi železniční tratí České Budějovice–Horní Dvořiště (Sumerau) a Malým záhorkovickým rybníkem.

Navazující úsek je směřován levostranným obloukem o poloměru 4600 m s přechodnicí mezi obcí Markvartice a rybník Šindelář. Odtud trasa rychlostní komunikace vede přímo mezi obcemi Zubčická Lhotka a Zvíkov a pod obcí Netřebice se mírně stáčí vpravo obloukem s přechodnicí o poloměru 6000 m. Dále je trasa vedena lesním úsekem a v km 159,057 pomocí mimoúrovňové prstencové křižovatky kříží stávající trasu silnice II /157 Český Krumlov–Trhové Sviny. V dalším úseku trasa R3 obchází západně Kaplici nádraží levostranným obloukem s přechodnicemi o poloměru 3000 m, zde kříží nivu Žďárského potoka a napojuje se na stavbu silnice R3 0312/I Kaplice nádraží–Nažidla.

Navrhované směrové i výškové vedení rychlostní komunikace R3 (dálnice II.třídy) je řešeno vzhledem ke konfiguraci a morfologii okolního terénu a z hlediska omezení dopadů provozu komunikace na životní prostředí. Jedná se o stavbu směrově rozdělené čtyřpruhové silnice v kategorii R 25,5/120.

V řešeném území je koridor K.D01 vymezen v šířce silničního ochranného pásma (100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice na každou stranu). V souvislosti se stavbou dálnice II.třídy je v místě křížení s dálnicí plánována přeložka části silnice III.třídy III/15710. Koridor pro tuto přeložku je vymezen v celkové šířce 100 m jako součást koridoru K.D01.

Silnice II. třídy

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

Územním plánem je vymezen koridor dopravní infrastruktury K.D06 pro chodník ze severní části Zubčic mimo zastavěné území podél silnice II.třídy až ke křižovatce s autobusovými zastávkami.

K silnici II/157 je v místě hospodářského sjezdu vymezeno nové připojení rozvojové plochy Z.14 a plochy přestavby P.01 koridorem dopravní infrastruktury K.D07.

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

Silnice III. třídy

Silnice III.třídy III/15712 vede ze Zubčic přes Zubčickou Lhotku do Markvartic, kde se napojuje na silnici III/15710, a pokračuje do Velešína k silnici I/3.

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

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

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

K silnicím III.třídy jsou přímo připojeny rozvojové plochy Z.28, Z.29 s využitím smíšeným obytným a Z.32 pro technickou infrastrukturu.

Místní komunikace, účelové, polní a lesní cesty

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

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

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury (K.D09-K.D11) na obnovu původních hospodářských a lesních cest, zajišťujících prostupnost krajiny a přístup k některým samotám. Obnova původních hospodářských cest, případně stabilizace nových cest v území užívaných, zajišťuje především prostupnost krajiny, ale spolu s výsadbou jednostranných alejí nebo jiné doprovodné zeleně, vytváří další krajinnotvorné prvky.

Další koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny pro dopravní připojení rozvojových ploch smíšených obytných i přes zastavěné plochy jiného využití (K.D04-K.D05 a K.D12-K.D13). Pro dopravní připojení technické infrastruktury jsou vymezeny koridory K.D03; K.D.08 a K.D14.

Doprava v klidu

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

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

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

Pěší a cyklistická doprava

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

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

Železniční doprava

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

V souladu se záměrem D3/6 dle ZÚR JČK je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D02 pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště.

Koridor je dle ZÚR JČK vymezen v šířce 600m, v řešeném území je zpřesněn a upraven především dle zastavěného území včetně rozvojových zastavitelných ploch v délce cca 2 km. Koridory K.D02 a K.D01 vedou souběžně a navzájem se překrývají.

Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou je realizováno z vodovodu Zubčice, provozovatelem je Zemos Zubčice, vlastníkem ZD Netřebice. Zdrojem vody pro vodovod je prameniště Poluška (studny), vydatnost je $Q=1,2$ l/s, $Q_{\max}=1,8$ l/s. Voda je jednorázově hygienicky zabezpečována. Z prameniště je voda gravitačně dovedena do VDJ Zubčice I ($1 \times 100 \text{ m}^3$), ze kterého je voda gravitačně dovedena do obce. Na trase je zřízena odbočka pro zásobování obce Dolní Pláně.

Z VDJ Zubčice I je napojen VDJ Zubčice II ($1 \times 20 \text{ m}^3$), ze kterého jsou rovněž gravitačně zásobeny místní části Zubčická Lhotka a Markvartice. Vodovodní síť je rozvedena po celém území obce a jejích místních částech. Původně napojená obec Zvíkov počítá s tímto vodovodem jako se záložním zdrojem.

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

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

Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel na veřejný vodovod bude nutné rozšíření rozvodné sítě. Pro zkvalitnění dodávky je zároveň nutné zokruhování slepých větví. Nové zastavitelné plochy ve všech místních částech budou napojeny na veřejný vodovod, pouze zastavitelná plocha Z.12 západně od Zubčic bude zásobována pitnou vodou z vlastního zdroje.

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

Koncepce zásobování pitnou vodou je územním plánem stabilizována a nebude měněna.

Kanalizace – Zubčice

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

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

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

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury K.T01, pro dopravní obslužnost koridor dopravní infrastruktury K.D08.

Rozvojové plochy Z.01 a Z.02 se doporučuje odkanalizovat oddílným způsobem. Splaškové vody budou předčišťovány v septicích případně domovních ČOV s přepadem do kanalizace. Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch je nutné v maximální míře likvidovat na pozemcích RD vsakováním.

Kanalizace – Zubčická Lhotka

V části Zubčická Lhotka je vybudována jednotná kanalizace, na kterou je připojeno 100% obyvatel i rekreantů. Kanalizace je ve správě obce. Splaškové vody jsou předčišťovány v septicích s přepadem do kanalizace.

Kanalizace je zaústěna do místní vodoteče, na které je před zaústěním do Zubčického potoka vybudován rybníček, který funguje jako stabilizační nádrž. V kanalizaci se předpokládá vysoký podíl balastních vod.

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

Před stabilizační nádrží severozápadně od Zubčické Lhotky je vymezena zastavitelná plocha Z.27 pro technickou infrastrukturu – pro umístění ČOV. S ohledem na vysoký podíl balastních vod se předpokládá ČOV typu stabilizačních dočišťovacích nádrží s mechanickým předčištěním, případně v kombinaci se šterbinovou nádrží.

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury K.T02.

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

Kanalizace – Markvartice

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

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

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

Jihozápadně od Markvartic je vymezena zastavitelná plocha Z.32 pro technickou infrastrukturu – pro umístění ČOV. S ohledem na vysoký podíl balastních vod se předpokládá ČOV typu stabilizačních dočišťovacích nádrží s mechanickým předčištěním, případně v kombinaci se šterbinovou nádrží. Plocha je součástí lokálního biokoridoru LBK 4. Biokoridor nesmí být v celé šíři předělen oplocením, oplocení povoleno v minimálním rozsahu pouze z bezpečnostních důvodů.

Pro hlavní kanalizační sběrač od obce je vymezen koridor technické infrastruktury K.T03, pro dopravní obslužnost a kanalizační sběrač ze západní části Markvartic je vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury K.D14.

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

Stávající koncepce likvidace splaškových i dešťových vod je územním plánem stabilizována a nebude měněna.

Zásobování plynem

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

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

Zásobování elektrickou energií

Elektrická energie v řešeném území je distribuována pomocí nadzemního vedení VN 22kV a sedmi distribučních trafostanic. V Zubčicích jsou situovány tři trafostanice. Jedna je v severní části zastavěného území, kudy prochází nadzemní vedení VN. Druhá trafostanice je připojena kabelovým vedením a je umístěna jihovýchodně od centrální části obce, v blízkosti zemědělského areálu Zemos. Třetí trafostanice je napojena na nadzemní vedení VN 22kV západně od Zubčic a je připravena pro připojení rozvojové plochy Z.12.

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

Místní část Markvartice využívá jednu distribuční trafostanici v severní části sídla, přívod elektrické energie nadzemním vedením VN 22kV ze severu. Při jihozápadním okraji Markvartic je zřízena trafostanice pro distribuci elektrické energie z bioplynové stanice v rozvojové ploše Z.31.

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

Návrhem územního plánu nedochází k výraznému navýšení nových zastavitelných ploch oproti platnému ÚPO Zubčice. Nové trafostanice, navržené platným ÚPO Zubčice již byly realizovány, s výstavbou dalších není uvažováno. V návaznosti na nové zastavitelné plochy není navržena žádná nová plocha technické infrastruktury pro umístění nové distribuční trafostanice ani žádný koridor technické infrastruktury pro nové vedení VN. Nové rozvojové plochy budou postupně připojovány na místní rozvodnou síť.

V případě nutnosti lze umístit novou trafostanici na plochách jiného využití v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, jedná se především o plochy průmyslové výroby a skladování a o plochy veřejných prostranství.

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

Koncepce nakládání s odpady

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

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

3.K.4. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

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

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

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

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

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

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

V souladu se záměrem D3/6 dle ZÚR JČK je v souběhu s koridorem K.D01 vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D02 pro IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště.

Oba koridory se z velké části překrývají. Koridory prochází územím v délce cca 2 km, s ohledem na zastavěná území a rozvojové zastavitelné plochy jsou v řešeném území zpřesněny a upraveny.

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

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

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

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

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

Rekreační využití a prostupnost krajiny

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

V řešeném území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury na obnovu původních hospodářských cest (K.09-K.11), zajišťujících dostupnost dalších sídel a zároveň prostupnost krajiny. Koridor dopravní infrastruktury K.D10 spojuje správní území obcí Zubčice a Věžovate Pláně, koridor dopravní infrastruktury K-D11 spojuje správní území obcí Zubčice, Mirkovice a Přídolí.

Koncepce ÚSES

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

Rozsah vymezených prvků ÚSES regionální a nadregionální úrovně z podkladu ZÚR Jihočeského kraje byl zpřesněn na úrovni katastrální mapy.

Osou nadregionálního biokoridoru Žofín – K174 (NBK170) je Jílecký potok, který tvoří jihozápadní hranici řešeného území. Do biokoridoru jsou vložena lokální biocentra, která jej v daném území dělí na tři části NBK 170/1 – NBK 170/3. Prvky lokální úrovně byly podrobeny revizi a částečně upřesněny. Doplněny jsou interakční prvky, které mají především krajinotvorný význam. Na lokální úrovni je vymezeno osm biocenter, sedm biokoridorů a čtyři interakční prvky.

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

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

Biocentra

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

Biokoridory

Biokoridor (biotický koridor) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být, tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Biokoridory tedy zprostředkovávají tok biotických informací v krajině. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry (délka a šířka), stav trvalých ekologických podmínek a struktura i druhové složení biocenóz.

Interakční prvek

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

Regulativy pro prvky ÚSES mají dvě základní funkce:

- 1) zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
 - 2) zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních
- Na jejich základě je omezeno vlastnické právo tam, kde jsou pro to splněny podmínky vyplývající z Ústavní listiny, Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně ZPF (neboli mimo oblast územního plánování). V ostatních případech zůstává vlastnické právo na stávající využití území zachováno. Regulativy jsou podkladem pro správní řízení, a liší se podle konkrétního prvku ÚSES.

Ochrana, doplnění a další rozvoj jednotlivých prvků ÚSES je zajištěn stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy s prvky ÚSES (viz kap. 1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Vymezené prvky ÚSES a navržená opatření

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			NBK 170/1	K174-Žofín
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Nadregionální	10,97 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Osa nadregionálního biokoridoru v údolnici Jíleckého potoka. Převažují lesní porosty SLT 4I - uléhavá bučina, 4O – svěží dubová jedlina.			
Doporučení	Dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. Mokřadní plochy ponechat bez zásahů přirozenému vývoji. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 4I - jd +-2, bo 0+-, db +-3, bk 5-7, lp +-1, (bř,hb) 0-+, 4O – jd 3-5, db 3-5, bk 1-3, lp +-1, (bo, os, sm) 0+-.			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			NBK 170/2	K174-Žofín
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Nadregionální	12,32 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Osa nadregionálního biokoridoru v údolnici Jíleckého potoka. Převažují lesní porosty SLT 4I - uléhavá bučina, 4O – svěží dubová jedlina, 4N – kamenitá kyselá bučina.			
Doporučení	Dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. Mokřadní plochy ponechat bez zásahů přirozenému vývoji. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 4I - jd +-2, bo 0+ , db +-3, bk 5-7, lp +-1, (bř,hb) 0+ , 4O – jd 3-5, db 3-5, bk 1-3, lp +-1, (bo, os, sm) 0+ , 4N - jd 1-2, bo 0+ , db 1-3, bk 6-7, lp +-1, (bř, jv) 0+ .			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			NBK 170/3	K174-Žofín
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Nadregionální	12,68 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Osa nadregionálního biokoridoru v údolnici Jíleckého potoka. Převažují lesní porosty SLT 5K – kyselá jedlová bučina, 5L – montánní jasanová olšina.			
Doporučení	Dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. Mokřadní plochy ponechat bez zásahů přirozenému vývoji. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo 0-1, db 0-1, bk 5-8, lp +-1, bř +-1, 5L – sm 0-3, js 1-3, oll 4-8, (javory, os, vr a ols) +.			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 1	Malý Záhorkovický rybník
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	7,15 ha	Rybník, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum tvořené Malým Záhorkovickým a Zadním rybníkem a okolními loukami a mokřadními plochami s dřevinnými nárosty.			
Doporučení	Luční porosty pravidelně kosit, dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. V rybníku udržet odpovídající rybí obsádku, litorální pásmo při čištění nevyhrnovat do deponií, sediment odstranit mimo plochu biocentra.			
Katastrální území	Zubčice, Záhorkovice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní plocha			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 2	Paseky
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	5,51 ha	Les, vodní tok, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum tvořené převážně lesními porosty, v menší míře loukami a tokem Zubčického potoka a jeho pravostrannými přítoky a okolními loukami a ladem ležícími plochami s dřevinnými nárosty, v lese převažující SLT 4K - kyselá bučina.			
Doporučení	Luční porosty pravidelně kosit, dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 4K – jd +-2, bo 0-+, db +-3, bk 5-7, lp +-1, (bř,hb) 0-+.			
Katastrální území	Zubčice, Žaltice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 3	Šindelář
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	11,24 ha	Les, rybník, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum tvořené rybníkem Šindelář a okolními loukami a mokřadními plochami s dřevinnými nárosty. Menší část tvořena lesními porosty, převažující SLT 1G – vrbová olšina a 5G – podmáčená jedlina.			
Doporučení	Luční porosty pravidelně kosit, dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. V rybníku udržet odpovídající rybí obsádku, litorální pásmo při čištění nevyhrnovat do deponií, sediment odstranit mimo plochu biocentra. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 1G – js +-1, ol 6-9, tp +-2, vr +-4, 5G – sm 2-6, jd 3-7, bo +-2, bk +, bř +, oll +-1, kl 0-+.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní plocha			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 4	U Lhotky
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	8,60 ha	Les, vodní tok, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum tvořené různověkými lesními porosty na soutoku Zubčického potoka a jeho levostranného přítoku, převažující SLT 50 – svěží buková jedlina, 5V – vlhká jedlová bučina. Zubčický potok má zachovalé přirozené koryto.			
Doporučení	V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 50 – sm 1-5, jd 4-7, bk 1-3, oll +, os 0-+, 5V – sm +-3, jd 2-4, bk 3-7, jv +-1, (kl, jl, lp, oll) 0-+. Při hospodaření v lese zachovat břehové porosty vodních toků.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 5	U Pflégrova mlýna
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	5,50 ha	Les, louka, vodní tok, rybník, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum tvořené obhospodařovanými vlhkými loukami, rybníkem a vodotečemi s dřevinnými nárosty. Část tvořena lesními porosty, převažující SLT 50 – svěží buková jedlina.			
Doporučení	Luční porosty pravidelně kosit, dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 50 – sm 1-5, jd 4-7, bk 1-3, oll +, os 0-+.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok, vodní plocha			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 6 (NBK 170)	Jílecký potok I
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální/ nadregionální	4,08 ha	Les, vodní tok, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum vložené do osy nadregionálního biokoridoru v údolnici Jíleckého potoka. Mokřadní plochy s travinobylinnou vegetací, místy sukcesní dřevinné nárosty. SLT 3L – jasanová olšina, 4I - uléhavá bučina.			
Doporučení	Dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. Mokřadní plochy ponechat bez zásahů přirozenému vývoji. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 4I - jd +-2, bo 0-+, db +-3, bk 5-7, lp +-1, (bř,hb) 0-+, 3L – sm 0-3, js 1-3, oll 4-8, (javory, os, vr a ols) +.			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 7 (NBK 170)	Jílecký potok II
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální/ nadregionální	4,78 ha	Les, vodní tok, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum vložené do osy nadregionálního biokoridoru v údolnici Jíleckého potoka. Mokřadní plochy s travinobylinnou vegetací, místy sukcesní dřevinné nárosty. SLT 5K – kyselá jedlová bučina, 4O – svěží dubová jedlina.			
Doporučení	Dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. Mokřadní plochy ponechat bez zásahů přirozenému vývoji. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo 0-1, db 0-1, bk 5-8, lp +-1, bř +-1, 4O – jd 3-5, db 3-5, bk 1-3, lp +-1, (bo, os, sm) 0-+.			
Katastrální území	Zubčice, Malčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBC 8 (NBK 170)	Jílecký potok III
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální/ nadregionální	5,32 ha	Les, vodní tok	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biocentrum vložené do osy nadregionálního biokoridoru v údolnici Jíleckého potoka a jeho pravostranného přítoku. Převažují lesní porosty SLT 5K – kyselá jedlová bučina, 5V – vlhká jedlová bučina.			
Doporučení	Dřevinné nárosty pouze se zdravotní probírkou v případě potřeby. Mokřadní plochy ponechat bez zásahů přirozenému vývoji. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo 0-1, db 0-1, bk 5-8, lp +-1, bř +-1, 5V – sm +-3, jd 2-4, bk 3-7, jv +-1, (kl, jl, lp, oll) 0-+.			
Katastrální území	Zubčice, Malčice, Věžovaté Pláně			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – les, vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 1	Nad Záhorkovickým rybníkem
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1,57 ha	Vodní tok, louka	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biokoridor prochází podél vodního toku obhospodařovanými loukami. Vodní tok v minulosti napřímen, koryto zahloubeno, dřeviny pouze jednotlivě.			
Doporučení	Dřevinné porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka dřevin v případě potřeby. Louky pravidelně kosit, hmotu odstraňovat. Revitalizace koryta toku – příčné prahy, směrové úpravy koryta, doplnění břehových porostů.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 2	Pod Záhorkovickým rybníkem
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	7,91 ha	Vodní tok, louka, les, rybník	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biokoridor prochází podél pravostranného přítoku Zubčického potoka převážně lesními porosty, SLT SLT 4K - kyselá bučina, 4V – vlhká bučina. V menší míře zahrnuje i vodní plochy a louky s okolními dřevinnými porosty.			
Doporučení	Dřevinné porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka dřevin v případě potřeby. Louky pravidelně kosit, hmotu odstraňovat. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 4K – jd +-2, bo 0-+, db +-3, bk 5-7, lp +-1, (bř,hb) 0-+, 4V – jd 3-4, db 1-4, bk 2-4, hb 0-+, jv +-1, lp +-2, (js, jl, os) 0-+.			
Katastrální území	Zubčice, Záhorkovice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les, vodní plocha			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 3	Zubčický potok I
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	17,06 ha	Vodní tok, louka, les, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biokoridor prochází podél Zubčického potoka převážně lučními a mokřadními porosty. Potok má zachovalé přirozené koryto. V menší míře zahrnuje i lesní porosty, SLT 3L - jasanová olšina.			
Doporučení	Dřevinné porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka dřevin v případě potřeby. Louky pravidelně kosit, hmotu odstraňovat. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 3L – sm 0-3, js 1-3, oll 4-8, (javorý, os, vr a ols) +.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 4	Markvartický potok I
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	6,36 ha	Vodní tok, louka, les, rybník	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biokoridor prochází podél Markvartického potoka převážně loukami, mokřadními a dřevinnými porosty, menší míře zahrnuje i lesní porosty, SLT 40 – svěží dubová jedlina.			
Doporučení	Dřevinné porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka dřevin v případě potřeby. Louky pravidelně kosit, hmotu odstraňovat. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 40 – jd 3-5, db 3-5, bk 1-3, lp +-1, (bo, os, sm) 0-+.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les, vodní plocha			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 5	U Zadního Boru
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	0,61 ha	Vodní tok, louka, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biokoridor prochází podél přítoku do rybníka Šindelář převážně lučními a mokřadními porosty.			
Doporučení	Dřevinné porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka dřevin v případě potřeby. Louky pravidelně kosit, hmotu odstraňovat.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 6	Zubčický potok II
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	4,19 ha	Vodní tok, louka, les, ostatní plocha	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biokoridor prochází podél Zubčického potoka převážně lučními a mokřadními porosty. Potok má zachovalé přirozené koryto. Zahrnuje i lesní porosty, SLT 3L - jasanová olšina.			
Doporučení	Dřevinné porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka dřevin v případě potřeby. Louky pravidelně kosit, hmotu odstraňovat. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 3L – sm 0-3, js 1-3, oll 4-8, (javorý, os, vr a ols) +.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			LBK 7	Včelíny
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	13,04 ha	Vodní tok, louka, les, ostatní plocha, orná půda	
Stav	Funkční			
Charakteristika	Biokoridor prochází podél levostranného přítoku Zubčického potoka převážně lučními a mokřadními porosty, dále pak po orné půdě směrem k lesnímu komplexu u samot Včelíny, kde pokračuje lesními porosty, převažující SLT 5K – kyselá jedlová bučina.			
Doporučení	Dřevinné porosty bez zásahů, pouze zdravotní probírka dřevin v případě potřeby. Louky pravidelně kosit, hmotu odstraňovat. V lesních porostech zajistit zvýšený podíl dřevin přirozené dřevinné skladby, přirozená dřevinná skladba 5K – sm 0-1, jd 1-2, bo 0-1, db 0-1, bk 5-8, lp +-1, bř +-1.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok, les			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 1	Panské pole
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	1,77 ha	Ostatní plocha	
Stav	Nefunkční			
Charakteristika	Interakční prvek tvoří polní cesty téměř bez doprovodných porostů dřevin v rozsáhlém bloku orné půdy severně od Markvartic.			
Návrh na založení	Podél cest výsadba stromořadí, použít stanovištně původní druhy.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	---			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 2	Markvartický potok II
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	2,00 ha	Vodní tok, louka	
Stav	Nefunkční			
Charakteristika	Interakční prvek tvoří koryto drobného vodního toku v louce, s doprovodnou vegetací. Vodní tok v minulosti napřímen, koryto zahloubeno.			
Návrh na založení	Revitalizace koryta toku – příčné prahy, směrové úpravy koryta, dosadba dřevin. V údolnici možnost založení drobných vodních nádrží.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	VKP dle zákona č.114/92 Sb. – vodní tok			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 3	Padělky
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	2,28 ha	Ostatní plocha	
Stav	Nefunkční			
Charakteristika	Interakční prvek tvoří polní cesty téměř bez doprovodných porostů dřevin v rozsáhlém bloku orné půdy severně od Zubčic.			
Návrh na založení	Podél cest výsadba stromořadí, použít stanovištně původní druhy.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	---			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 4	Roženický
Charakter	Význam	Velikost	Způsob využití	
Interakční prvek	Lokální	0,63 ha	Orná půda	
Stav	Nefunkční			
Charakteristika	Interakční prvek tvoří navržená polní cesta v rozsáhlém bloku orné půdy východně od Zubčic.			
Návrh na založení	Při obnově cesty výsadba stromořadí, použít stanovištně původní druhy.			
Katastrální území	Zubčice			
Kategorie ochrany	---			

3.K.5. Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření

Veřejně prospěšné stavby

Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně ploch k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro tento účel v souladu se stavebním zákonem v platném znění.

Jedná se především o místní komunikace a účelové cesty s využitím pro cyklistické trasy a zajištění prostupnosti urbanizované krajiny a zajištění přístupu k navrženým plochám technické infrastruktury. Ve všech místních částech jsou navrženy další plochy pro dočišťování odpadních vod formou usazovacích rybníků.

V Zubčicích je dále vymezena plocha pro ukládání a likvidaci biologického odpadu.

Jedná se o stavby zřizované a užívané ve veřejném zájmu.

3.L. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Využití zastavěného území:

Dle platné ÚPD obce Zubčice jsou rozvojové plochy navrženy jižně od centrální (původní) části obce. Tyto plochy jsou již z velké části využity a jsou zahrnuty do zastavěného území. Rozvojové zastavitelné plochy určené k bydlení jsou z velké části převzaty z platné ÚPD, jedná se většinou o nezastavěné proluky mezi novými rodinnými domy v jižní části obce.

Zubčická Lhotka sestávala z několika roztroušených hospodářských usedlostí podél cesty, která tudý procházela. Rozvojové plochy v této místní části pouze doplňují na několika místech stávající zástavbu, z urbanistického hlediska není žádoucí oddělená zastavěná území spojit do jednoho územního celku.

Markvartice jsou typem návesní okrouhlice. Lánové uspořádání vsi kolem rozlehlé okrouhlé návsi je zachováno dodnes. Rozvojové plochy v této místní části jsou velmi omezeny.

V navržených zastavitelných plochách při zaplnění všech ploch je možno zrealizovat max. 60 RD, to představuje nárůst cca 150 obyvatel. Z toho 42 RD (resp. 105 obyvatel) jsou předpokládány v Zubčicích, 13 RD (resp. cca 33 obyvatel) v Zubčické Lhotce a 5 RD (resp. cca 12 obyvatel) v Markvarticích.

Demografický vývoj:

	r. 2005	r. 2010	r. 2015	r. 2017
Počet obyvatel	365	419	433	428 obyvatel
Z toho ve věku 0-17				95 obyvatel (22%)
Z toho ve věku 18 a více				333 obyvatel (78%)
Věkový průměr				39 let

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

V současné době je v obci 428 osob trvale přihlášených k pobytu a 5 cizinců.

Dle uvedené statistické tabulky je zřejmý nárůst obyvatel mezi lety 2005 a 2010 o 54 osob, což představuje cca 15%. Po roce 2010 byl nárůst obyvatel značně ovlivněn hospodářskou krizí, ale ani v této době vývoj obce nestagnoval. Věkový průměr obyvatel je 39 let.

Obec má platný územní plán (z r.2001), v kterém jsou vymezeny relativně velké rozvojové plochy pro bydlení. Po čtyřech letech se projevil výraznější nárůst obyvatel, to odpovídá době, která je třeba na přípravu a realizaci stavby RD po přihlášení do evidence obyvatel. Po prověření současného stavu je velká část z těchto ploch již zastavěná, především v jižní části obce Zubčice, k dostavbě zbývá severní část a proluky mezi zastavěnými parcelami. Z velikosti zastavěné plochy ve sledovaném období v poměru k nárůstu obyvatel vyplývá, že obložnost bytů i rodinných domků klesá. Dalším faktorem je věková struktura obyvatel. V obci přibývá mladých lidí, průměrný věk obyvatel je 39 let.

Dle celostátních prognóz by měl sice počet obyvatel v Jihočeském kraji spíše stagnovat, s ohledem na demografické údaje a dobrou dopravní dostupnost větších měst v blízkém okolí lze i nadále předpokládat, že se nárůst obyvatel bude navyšovat. Velký důraz je kladen na zachování mateřské i základní školy. Pracovní příležitosti v obci zajišťují stabilizované areály zemědělské výroby. Dobrá dostupnost širšího území vyhovuje pro zajišťování potřeb obyvatel obce – tzn. cestám za zaměstnáním, vyšší vybaveností a volnočasovými aktivitami. Spádovost směřuje do Českého Krumlova, Kaplice a Velešína, dobře dosažitelné je i krajské město České Budějovice.

S plánovanou výstavbou dálnice D3 je celé území zahrnuto do rozvojové osy OS6 republikového významu Praha – České Budějovice – hranice ČR. Pro území zahrnutá do této osy platí podporovat všestranný rozvoj směřující k prosperitě území, zejména rozvoj socioekonomických aktivit, hospodářských, obytných a rekreačních funkcí a funkcí podporujících soudržnost společenství obyvatel. V rozvojových osách podporovat uvedený rozvoj přednostně v sídlech a v návaznosti na sídla, která mají vazbu na významné dopravní tahy.

Z těchto důvodů je třeba zajistit přiměřený rozvoj obce vymezením dostatečných rozvojových ploch s velkou variabilitou využití.

V navržených zastavitelných plochách při zaplnění všech ploch je možno zrealizovat max. 60 RD, to představuje nárůst cca 150 obyvatel.

Počet obyvatel: 428 Obložnost bytu: 2,5

Navýšení o 150 obyvatel, tj. cca 60 RD, představuje nárůst obyvatel o 35.

3.M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části

Vyhodnoceny jsou veškeré rozvojové plochy zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) je pětimístný číselný kód, který vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

V celém území obce Zubčice jsou následující BPEJ - dle zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy dle vyhlášky MZ ČR č.327/1998Sb. v platném znění (vyhláška MZ ČR č.546/2002 Sb.):

I.třída ochrany	II.třída ochrany	III.třída ochrany	IV.třída ochrany	V.třída ochrany
7.29.01	7.29.04	7.29.14	7.50.04	7.29.54
7.29.11	7.32.01	7.32.04	7.50.14	7.32.14
7.34.01	7.32.11	7.50.01	7.53.01	7.32.54
7.34.21	8.34.04	7.50.11	7.70.01	7.37.15
	8.34.31	8.34.24	8.34.34	7.40.67
		8.50.01	8.34.41	7.53.03
		8.50.11	8.34.51	7.67.01
			8.50.04	7.68.11
			8.50.14	7.77.69
			8.50.51	8.34.44
				8.34.54
				8.37.15
				8.40.67
				8.40.68

				8.40.77
				8.40.78
				8.67.01
				8.68.11
				8.68.41
				8.71.01
				8.73.11

Klimatický region

Kód regionu	8	7
Symbol regionu	MCH	MT 4
Charakteristika regionu	mírně chladný, vlhký	mírně teplý, vlhký
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	0 – 5	5 – 15
Vláhová jistota	> 10	> 10
Průměr ročních teplot v °C	5 – 6	6 – 7
Průměrný roční úhrn srážek v mm	700 – 800	650 – 750

Charakteristika hlavních půdních jednotek v řešeném území:

HPJ 29	Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovitě, s převažujícími dobrými vláhovými poměry
HPJ 32	Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu
HPJ 34	Kambizemě dystrické, kambizemě modální mezobazické i kryptopodzoly modální na žulách, rulách, svorech a fylitech, středně těžké lehčí až středně skeletovitě, vláhově zásobené, vždy však v mírně chladném klimatickém regionu
HPJ 37	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podornici od 30cm silně skeletovitě nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovitě, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
HPJ 40	Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici
HPJ 50	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které jsou v HPJ 48, 49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovitě, se sklonem k dočasnému zamokření.
HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a terciérní uloženiny), střednětěžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovitě, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
HPJ 67	Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné.
HPJ 68	Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.
HPJ 71	Gleje fluvické a fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, při terasových částech širokých niv, středně těžké až velmi těžké, avšak výrazně vlhčí při terasových částech úzkých niv
HPJ 73	Kambizemě oglejené, pseudogleje glejové i hydroeluviální, gleje hydroeluviální i povrchové, nacházející se ve svahových polohách, zpravidla zamokřené s výskytem svahových pramenišť, středně těžké, až středně skeletovitě
HPJ 77	Mělké strže do hloubky 3 m s výskytem koluvizemí, regozemí, kambizemí a dalších, s erozními smyvy ornic, různé zrnitosti, bezskeletovitě až silně skeletovitě, pro zemědělské využití málo vhodné

Kombinační čísla vyskytující se v řešeném území:

01	sklonitost 0 - 3°, úplná rovina, rovina,
	expozice všesměrná,
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
03	sklonitost 0 - 3°, úplná rovina, rovina,
	expozice všesměrná,
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká,

04	sklonitost 0 - 3°, úplná rovina, rovina,
	expozice všesměrná,
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
11	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
14	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
15	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice všesměrná,
	půda slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 10 - 25%
	půda mělká,
21	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká
24	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
31	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká
34	sklonitost 3 - 7°, mírný sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
41	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká
44	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
51	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
54	sklonitost 7 - 12°, střední sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda středně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 25 - 50%
	půda hluboká, středně hluboká,
67	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
68	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda středně skeletovitá, silně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu > 25%
	půda hluboká, středně hluboká, mělká

69	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice jih (jihozápad – jihovýchod),
	půda bezskeletovitá, slabě skeletovitá, středně skeletovitá, silně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 100%
	půda hluboká, středně hluboká, mělká
77	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 0 - 25%
	půda hluboká, středně hluboká,
78	sklonitost 12 - 17°, výrazný sklon,
	expozice sever (severozápad – severovýchod),
	půda středně skeletovitá, silně skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu > 25%
	půda hluboká, středně hluboká, mělká

Charakteristika hlavních půdních jednotek v řešeném území:

Do I. třídy ochrany jsou zařazeny produkčně i mimoprodukčně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v rovinném nebo jen málo sklonitém terénu, bez – nebo slabě skeletovité, hluboké až velmi hluboké, s dobrou retencí a infiltrací vody a živin.

Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nadprůměrné hydrologické vlastnosti.

Ve III. třídě ochrany jsou vymezeny půdy (stanoviště) v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou funkcí produkční i průměrnými charakteristikami pro ochranu vod.

Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s podprůměrnými charakteristikami zvláště produkčními. Jsou zde však také půdy (stanoviště) s poměrně dobrými vlastnostmi hydrologickými, které však bylo nutno méně uvažovat.

V. třída ochrany obsahuje půdy s nízkou produkční schopností, tj. půdy např. mělké, silně skeletovité, velmi svažité, chladné či naopak výsušné, hydromorfní či erozně ohrožené, nebo s extrémním zrnitostním složením. Většinou jde o půdy v zemědělském sektoru více či méně postradatelné.

Návrh a odůvodnění záborů ZPF

Rozvojové plochy vymezené Územním plánem obce Zubčice z roku 2001 jsou většinou zachovány, některé okrajové plochy nebyly po dohodě se zástupci obce do ÚP převzaty. Navržená plocha při jihovýchodním okraji Zubčic pro podnikatelskou činnost a občanskou vybavenost mezi plochami určenými k bydlení a zemědělským areálem byla nahrazena ochrannou a izolační zelení na odclonění plochy pro zemědělství.

Veškeré rozvojové plochy jsou navrženy v těsné vazbě na zastavěné území s výjimkou plochy Z.12 a ploch technické infrastruktury, pro které je stanovena maximální hranice negativního vlivu.

Územní plán navrhuje územní systém ekologické stability krajiny a další ekologicky stabilní plochy. Dále je systém doplněn interakčními liniovými prvky s krajinotvornou funkcí.

Je kladen větší důraz na řešení krajiny, především na doplnění zeleně do zemědělské části krajiny, jsou navrženy nové prvky lokálního ÚSES k založení na zemědělské půdě.

Řešené území je dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008 v platném znění) součástí rozvojové osy **OS6** Rozvojová osa Praha – České Budějovice – hranice ČR s předpokladem vyššího podílu zastavěných a tudíž i zastavitelných území pro využití ne jenom k bydlení a rekreaci, ale také z důvodu udržitelného rozvoje v území, (to znamená pro vytvoření dostatečného množství pracovních míst, zajištění sportovního a kulturního vyžití obyvatelstva apod.) pro využití průmyslové i zemědělské výroby, obchodu a skladování. To s sebou přináší samozřejmě i vyšší nároky na nové plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury.

V souladu se záměrem **D2/1** dle ZÚR JČK je vymezen koridor na ochranu území pro realizaci záměru výstavby dopravní infrastruktury nadmístního významu K.D01 pro rychlostní silnici R3 (dálnice II.třídy) v úseku Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště. Správní území obce Zubčice protíná tento koridor při jeho severovýchodní hranici východně od místních částí Markvartice a Zubčická Lhotka. Koridor je v ZÚR JČK vymezen v šířce 600m. V řešeném území je zpřesněn a upraven dle územního rozhodnutí pro stavbu 0311 v úseku Třebonín – Kaplice nádraží. Navrhované směrové i výškové vedení rychlostní komunikace R3 (dálnice II.třídy) je řešeno vzhledem ke konfiguraci a morfologii okolního terénu a z hlediska omezení dopadů provozu komunikace na životní prostředí. Jedná se o stavbu směrově rozdělené čtyřpruhové silnice v kategorii R 25,5/120. V řešeném území je koridor K.D01 vymezen v šířce silničního ochranného pásma (100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice na každou stranu). V souvislosti se stavbou dálnice II.třídy je v místě křížení s dálnicí plánována přeložka části silnice III.třídy III/15710. Koridor pro tuto přeložku je vymezen v celkové šířce 100 m jako součást koridoru K.D01.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK ve znění 5.aktualizace) vymezují na území Jihočeského kraje koridor **D3** (IV. tranzitní železniční koridor) pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v úseku od hranice se Středočeským krajem přes České Budějovice až po Horní Dvořiště a státní hranici s Rakouskem. Koridor je dělen do 6 úseků dle šířkového uspořádání. Řešeného území se dotýká úsek **D3/6** úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice), úsek převážně ve volné krajině, obvyklá šíře koridoru 600m, v úseku od Dolního Třebonína po Kaplice-nádraží v souběhu se záměrem rychlostní silnice R3 kvůli snížení fragmentace krajiny. Územním plánem je vymezen jako koridor dopravní infrastruktury K.D02.

Koridory K.D01 a K.D02 vedou souběžně a vzhledem k rozdílné šířce je v daném území koridor K.D01 součástí koridoru K.D02.

Zábor ZPF pro plochy zastavitelné mimo zastavěné území vymezené územním plánem činí:

Celkový zábor ZPF činí 38,2374 ha, z toho předpokládaný zábor ZPF pro dopravní koridory K.D01 a K.D02 činí 26,7611 ha.

Návrh a odůvodnění záborů PUPFL

V ÚP Zubčice jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací K.D01 a K.D02 – viz výše.

S ohledem na návaznosti na sousední území a na zakotvení v platné nadřazené územně plánovací dokumentaci jsou koridory územním plánem respektovány a zpřesněny. Obě plánované stavby zasahují v řešeném území i do menších ploch lesů, proto je vyčíslen předpokládaný zábor PUPFL.

V jihozápadní části řešeného území je vymezeno několik koridorů dopravní infrastruktury na obnovu původních hospodářských cest (K.09-K.11), zajišťujících dostupnost dalších sídel a zároveň propustnost krajiny. Jedná se o původní cesty ze Zubčic směrem na Věžováté Pláně a do Přídolí. Obě cesty, přestože jsou stále využívány, jsou vedeny po lesních pozemcích.

Zábor PUPFL pro koridory dopravní infrastruktury vymezené územním plánem činí:

Celkový zábor PUPFL činí 2,5077 ha, z toho předpokládaný zábor PUPFL pro dopravní koridory K.D01 a K.D02 činí 1,6393 ha.

Investice do půdy - odvodnění

Dle mapových podkladů jsou v ÚP zakresleny pozemky, kde byly uskutečněny investice za účelem zlepšení její úrodnosti (meliorace). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o intenzivně využívanou zemědělskou krajinu, je většina zemědělských ploch meliorována. Zastavitelné plochy zasahují do okrajových částí těchto meliorovaných ploch, ale nezasahují do kmenových tras odtokového vedení. Výstavba na těchto plochách bude řešena tak, aby nedošlo k narušení odtokových poměrů na meliorovaných plochách.

Zemědělská prvovýroba

Areály zemědělské prvovýroby jsou v řešeném území zachovány, rozvoj zemědělské výroby a dalších činností na těchto plochách je umožněn v rámci stanovených podmínek využití pro plochy zemědělské výroby a skladování a pro plochy smíšené výroby zemědělské a průmyslové.

Pozemkové úpravy

V době vyhodnocení vlivů na ZPF a PUPFL nejsou v rozsahu řešeném územní dokumentací rozpracovány žádné pozemkové úpravy.

Grafické znázornění

V grafické části odůvodnění územního plánu jsou v příloze 4.3. – výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL – uvedeny hranice zastavěného území, vyznačeny plochy s odlišnými třídami ochrany ZPF a plochy, na kterých byly provedeny investice do půdy (meliorace). V souladu s navrženým členěním území jsou zde vyznačeny plochy záborů zemědělského půdního fondu spolu s vyznačenými hranicemi bonitovaných půdně ekonomických jednotek.

Ve výkrese jsou rovněž zobrazeny půdy nezemědělské, včetně ploch vodních a vodohospodářských a ploch pozemků lesa.

Závěr

Územní plán Zubčice je v souladu s podmínkami ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

Územní plán Dolní Pěna respektuje ustanovení § 14 zákona č.289/95 Sb. – lesní zákon. Dostavbou obce Dolní Pěna v souladu s tímto územním plánem nedojde k narušení funkcí lesa v řešeném území.

Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL je uvedeno v příložených tabulkách.

Tabulky „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“:

Obec: Zubčice			Katastrální území: Zubčice						str. 1					
Číslo záboru	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	Smíšené obytné	0,7010						0,7010	0,0465			0,6545		
2	Smíšené obytné	1,7650	1,5063					0,2587				1,1975	0,5675	
3	Smíšené obytné	0,5098						0,5098					0,5098	
4	Smíšené obytné	0,1465						0,1465					0,1465	
5	Smíšené obytné	0,9229						0,9229					0,9229	
6	Smíšené obytné	0,6123						0,6123					0,6123	
7	Smíšené obytné	0,3943						0,3943					0,3943	
8	Smíšené obytné	0,2795	0,2795							0,2795				
9	Smíšené obytné	0,2762	0,2762							0,2452		0,0310		
10	Smíšené obytné	0,8622	0,8622							0,8244		0,0378		0,6709
11	Smíšené obytné	0,4726						0,4726			0,4726			0,4726
12	Smíšené obytné	0,3843	0,3843							0,3843				
13	Smíšené obytné	0,1211	0,1211							0,1211				
14	Smíšené obytné	0,3931	0,3931							0,3931				0,3931
15	Smíšené obytné	0,6706	0,6706							0,6706				
16	Smíšené obytné	0,1270	0,1270								0,1270			
Plochy bydlení venkovského typu celkem:		8,6384	4,6203					4,0181	0,0465	2,9182	0,5996	1,9208	3,1533	1,5366

Obec: **Zubčice**Katastrální území: **Zubčice**str. **2**

Číslo záboru	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
17	Smíšená výroba zem. a prům.	0,7830						0,7830			0,5480	0,0780	0,1570	0,4131
19	Smíšená výroba zem. a prům.	0,0250						0,0250					0,0250	
Plochy smíšené výroby zem. a prům.		0,8080						0,8080			0,5480	0,0780	0,1820	0,4131
18	Zemědělská výroba a skladování	1,0798	1,0798								0,8895	0,1903		1,0798
20	Zemědělská výroba a skladování	0,2347	0,2347						0,1713		0,0634			
Plochy zemědělské výroby a skladování		1,3145	1,3145						0,1713		0,9529	0,1903		1,0798
21	Technická infrastruktura	0,0461						0,0461					0,0461	0,0461
22	Technická infrastruktura	0,0947						0,0947			0,0207		0,0740	0,0947
23	Technická infrastruktura	0,2310						0,2310					0,2310	0,2310
Plochy technické infrastruktury celkem:		0,3718						0,3718			0,0207		0,3511	0,3718
24	Dopravní infrastruktura K.D 01	16,3764	14,2154					2,1610	5,3052	1,3847	5,9236	3,5364	0,2265	11,0611
25	Dopravní infrastruktura K.D 02	10,3847	8,8173					1,5674	2,2335	2,5027	2,5159	2,1841	0,9485	4,5653
26	Dopravní infrastruktura K.D 03	0,0404						0,0404					0,0404	
27	Dopravní infrastruktura K.D 06	0,1156						0,1156			0,0796	0,0144	0,0216	0,1156
28	Dopravní infrastruktura K.D 07	0,0180						0,0180					0,0180	0,0180
29	Dopravní infrastruktura K.D 08	0,1276						0,1276			0,1156		0,0120	0,1276
30	Dopravní infrastruktura K.D 12	0,0080	0,0080							0,0080				
31	Dopravní infrastruktura K.D 14	0,0340	0,0340								0,0340			
Plochy dopravní infrastruktury celkem:		27,1047	23,0747					4,0300	7,5387	3,8954	8,6687	5,7349	1,2670	15,8876
ZÁBOR ZPF KÚ ZUBČICE CELKEM		38,2374	29,0095					9,2279	7,7565	6,8136	10,7899	7,9240	4,9534	19,2889

Plochy záborů ZPF dle způsobu využití – celkové součty:

Obec: Zubčice		Katastrální území: Zubčice												str. 3
Ozn.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha) odvodnění
			Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	Trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
	Plochy bydlení venkovského typu	8,6384	4,6203					4,0181	0,0465	2,9182	0,5996	1,9208	3,1533	1,5366
	Plochy smíšené výroby zem. a prům.	1,8878	1,0798					0,8080			1,4375	0,2683	0,1820	1,4929
	Plochy zem. výroby a skladování	0,2347	0,2347						0,1713		0,0634			
	Plochy technické infrastruktury	0,3718						0,3718			0,0207		0,3511	0,3718
	Plochy dopravní infrastruktury	27,1047	23,0747					4,0300	7,5387	3,8954	8,6687	5,7349	1,2670	15,8876
ZÁBOR ZPF CELKEM		38,2374	29,0095					9,2279	7,7565	6,8136	10,7899	7,9240	4,9534	19,2889

Plochy záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL):

Obec: Zubčice		Katastrální území: Zubčice	
Číslo záboru	Způsob využití plochy	Zábor PUPFL (ha)	Investice do půdy (ha)
24	Koridor dopravní infrastruktury K.D01	1,6192	
25	Koridor dopravní infrastruktury K.D02	0,0201	
32	Koridor dopravní infrastruktury K.D10	0,0448	
33	Koridor dopravní infrastruktury K.D09	0,0780	
34	Koridor dopravní infrastruktury K.D11	0,7456	
ZÁBOR PUPFL CELKEM		2,5077	

3.N. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

BUDE DOPLNĚNO PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

3.O. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

BUDE DOPLNĚNO PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Radek Kalkuš
starosta obce

.....
Kateřina Bicková
místostarostka obce