

ÚZEMNÍ PLÁN STEHLOVICE



Ing. Lenka Samcová

Ing. arch. Filip Dubský

NOLIMAT
NO-LIMIT-ARCHITECTURE-TECHNOLOGY



obsah výrokové části

a.	vymezení zastavěného území	8
b.	koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	8
	b.1 hlavní cíle rozvoje obce Stehlovice	8
	b.2 vymezení kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území a stanovení podmínek pro jejich ochranu	9
c.	urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
	c.1 koncepce zachování historické části sídla	10
	c.2 koncepce plošného a prostorového uspořádání	10
	c.3 koncepce základních typů území	11
	c.4 koncepce systému sídelní zeleně	12
	c.5 koncepce rozvoje a přestavby	12
d.	koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	13
	d.1 dopravní infrastruktura	13
	d.2 technická infrastruktura	14
	d.3 koncepce nakládání s odpady	15
	d.4 koncepce občanského vybavení	15
	d.5 koncepce ochrany obyvatelstva	15
	d.6 stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	15
	d.7 koncepce veřejných prostranství	16
e.	koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	16
	e.1 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy)	16
	e.2 územní systém ekologické stability	17
	e.3 prostupnost krajiny	19
	e.4 protierozní opatření	19
	e.5 opatření proti povodním	19
	e.6 koncepce rekreačního využívání krajiny	19
	e.7 plochy asanace	19
	e.8 dobývání nerostů	19
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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	20
	f.1 obytné území	21
	f.2 rekreační území	23
	f.3 produkční území	24
	f.4 veřejná infrastruktura	25
	f.5 krajinné území	30
g.	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	36
h.	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	36
i.	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	36

obsah výrokové části

a.	postup při pořízení územního plánu	39
b.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	39
	b.1 politika územního rozvoje	39
	b.2 zásady územního rozvoje Jihočeského kraje.....	41
	b.3 koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	43
c.	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	44
d.	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	47
e.	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	47
f.	vyhodnocení splnění zadání.....	47
g.	komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	49
	g.1 zdůvodnění vymezení zastavěného území.....	49
	g.2 zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	49
	g.3 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje	51
	g.4 zdůvodnění urbanistické koncepce a prostorového uspořádání	52
	g.5 zdůvodnění dopravní infrastruktury	59
	g.6 zdůvodnění technické infrastruktury	59
	g.7 zdůvodnění koncepce nakládání s odpady	61
	g.8 zdůvodnění koncepce občanského vybavení.....	61
	g.9 koncepce ochrany obyvatelstva.....	61
	g.10 stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	61
	g.11 zdůvodnění koncepce veřejných prostranství	61
	g.12 zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření	61
	g.13 zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	62
h.	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	66
i.	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	67
j.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	67
	j.1 vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF).....	67
	j.2 zdůvodnění záboru I a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu:.....	68
	j.3 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)	68
k.	rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	68
l.	vyhodnocení připomínek	68
m.	údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	68

č. j.

Ve Stehlovicích dne

Zastupitelstvo obce stehlovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN STEHLOVICE.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

správní orgán vydávající územní plán:	
zastupitelstvo obce Stehlovice	
číslo jednací:	
datum vydání:	
datum nabytí účinnosti:	
pořizovatel:	
úřad územního plánování MěÚ Milevsko	
oprávněná osoba pořizovatele:	
Ing. Petr Švára, vedoucí odboru regionálního rozvoje	

Objednatel: Obec Stehlovice, Stehlovice 46, 398 43 Bernartice u Milevska

Pořizovatel: Městský úřad Milevsko, odboru regionálního rozvoje, nám. E. Beneše 420, pracoviště Sažinova 843, 399 01 Milevsko

Zpracovatel: STUDIO Ing. Lenka Samcová, Průběžná 3, 370 04 České Budějovice, Ing. Arch. Petr Šíma AMI Studio, Kaplířova 717/3, 37001 České Budějovice



I. VÝROKOVÁ ČÁST

a. vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k datu 1. 6. 2011 a je vyznačeno v grafické části územního plánu.

b. koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce Stehlovice je navržena v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje České republiky 2008 a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje s důrazem na respektování principu zajištění udržitelného rozvoje území.

Rozvoj obce je navržen na základě vyhodnocených potřeb obce Stehlovice, tzn. z předpokládaných a požadovaných záměrů na bydlení, služby, hospodářskou činnost a dále požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu. Záměrem koncepce je soustředit zástavbu do již existujícího zastavěného území (plochy přestavby) nebo v jeho bezprostřední blízkosti a návaznosti (plochy zastavitelné). Koncepce rozvoje území vychází ze stávající funkční a prostorové struktury obce Stehlovice a širších dopravních vazeb. Koncepce rozvoje respektuje historické založení sídla a stávající strukturu zastavění (zachovalá urbanistická struktura v centrální části obce), kterou doplňuje o nové rozvojové plochy. Výrazným limitujícím prvkem v území je trasa železnice rozdělující obec na dvě části.

b.1 hlavní cíle rozvoje obce Stehlovice

- vytvořit podmínky pro stabilizaci trvale žijících obyvatel a jejich postupný nárůst,
- vytvořit podmínky pro rozvoj občanského vybavení a rekreačních možností,
- zajistit kompletní technickou infrastrukturu obce i s ohledem na její předpokládaný územní rozvoj,
- zajistit podmínky pro zvýšení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí.

Územní plán Stehlovice stanovuje tyto hlavní principy koncepce rozvoje

Pro podmínky stabilizace trvale žijících obyvatel v jednotlivých sídlech a jejich postupný nárůst:

- Vymezit plochy se smíšeným využitím připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak oživení a zpestření struktury sídla.
- Vymezit nové plochy pro výrobu a skladování a umožnit tak vznik nových pracovních příležitostí.
- Vymezit nové rozvojové plochy (plochy smíšené obytné).
- Stanovit vhodnou koncepci systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování.
- Stanovit vhodné podmínky využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění.
- Vytvořit nová místa společenských kontaktů obyvatel (plochy občanské vybavenosti – sport).

Pro podmínky stabilizace a rozvoje občanského vybavení a rekreačních možností:

- Vymezit plochy se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné) umožňující polyfunkční využití území včetně funkce rekreační.
- Vymezit plochy občanského vybavení pro sportovní aktivity.
- Vymezit plochy občanského vybavení zajišťující služby veřejné správy.

Pro podmínky zajištění kompletní technické infrastruktury sídel i s ohledem na její předpokládaný územní rozvoj:

- Vymezit pro umístění čistírny odpadních vod plochu v sídle Stehlovice.
- Stanovit vhodné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, umožňují realizaci technické infrastruktury dle potřeby v celém správním území obce Vlksice.

Pro podmínky pro zvýšení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí:

- Koncepci krajiny a koncepci urbanistickou řešit společně, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními.
- Klást důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek.
- Nenavrhovat do volné krajiny žádné nové plochy určené k zastavění, vyjma ploch pro sportovní aktivity a technickou infrastrukturu.
- Respektovat historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání a krajinné dominanty.
- Vymezit plochu asanace (bývalé skládky v jižní části obce) a plochu přestavby (bývalý zemědělský areál),

b.2 vymezení kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území a stanovení podmínek pro jejich ochranu

Přírodní hodnoty

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících a zajištění jejich doplnění a dále v posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Identifikované přírodní hodnoty:

- NATURA2000 – ptačí oblast Údolí Vltavy a Otavy (severní části území)
- místo krajinného rázu Rukáveč (téměř celé správní území obce)
- zemědělská půdy I. a II. třídy ochrany
- vodní plochy (v jižní části území výrazně se uplatňující jako krajinnotvorné prvky)
- Jetětický potok

Podmínky ochrany:

V území nebudou prováděny činnosti, které by narušily nebo negativně ovlivnily výše popsané přírodní hodnoty území. Dále nebudou připuštěny takové zásahy v území, které by vedly k narušení vodního režimu nebo by vedli k ohrožení vodní a větrnou erozí.

Kulturní a urbanistické hodnoty

Koncepce ochrany kulturních hodnot spočívá v zachování urbanistické struktury území a okolní krajiny (krajinného rázu), která je výrazem identity území, jeho historie a tradice. Hlavním cílem ochrany kulturních a urbanistických hodnot je jejich respektování a zachování.

Identifikované urbanistické hodnoty:

- Návesní prostor s hodnotnou venkovskou zástavbou (historická část sídla)

Podmínky ochrany:

Historická část sídla je tvořena původní zástavbou nepravidelně rozmístěnou v návaznosti na návesní prostor s kaplí sv. Jana Nepomuckého, tvořící těžiště sídla. Základním principem je uchování hodnot stávající sídelní struktury, uchování podílu bydlení a podpora mnohavrstevnatosti funkcí a polyfunkčního využití v sídle, zachování stávající zeleně, ochrana prostorového založení a zachování stávajících veřejných prostranství.

Identifikované kulturní památky:

- Kaple sv. Jana Nepomuckého (číslo dle rejstříku ÚSKP 17750/3-2765)

Podmínky ochrany:

Nepřipustit takovou výstavbu nebo činnosti, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí, estetické působení v prostoru sídla nebo narušit její funkci návesní dominanty.

Objekty drobné architektury

- Drobné sakrální stavby v krajině, kříže, boží muka apod.

Podmínky ochrany:

V okolí těchto staveb nebudou umísťovány stavby a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení v krajině. Vhodné jsou takové aktivity, které přispívají k jejich zdůraznění (výsadba solitérních stromů, apod.).

Veřejná zeleň

- Liniová nebo solitérní zeleň, která se podílí na harmonickém utváření obrazu a charakteru sídla
- Lípy u kapličky ve východní části obce

Podmínky ochrany:

Tato zeleň bude respektována, v případě nutnosti negativního zásahu nahradit za nové s vhodnou druhovou skladbou.

Civilizační hodnoty

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících a umožnění realizace nových hodnot.

Identifikované civilizační hodnoty:

- dopravní infrastruktura (dobrá dopravní obslužnost z hlediska vyjížděky)
- veřejná občanská vybavenost (obecní úřad a hasičská zbrojnice)
- cyklotrasa

Podmínky ochrany:

Hlavním cílem ochrany civilizačních hodnot sídla je zachovat stávající identifikované hodnoty a umožnit jejich další rozvoj, případně umožnit vznik nových.

c. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu. S ohledem na respektování stávající urbanistické struktury a zachování místních kulturních, urbanistických a architektonických hodnot sídla jsou rozvojové plochy navrženy v návaznosti na uliční kostru na historickém půdorysu, v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám obce.

Urbanistická koncepce zajišťuje předpoklady pro rovnoměrný rozvoj v celém území sídla s přihlédnutím ke specifickým podmínkám v jednotlivých částech sídla a správního území obce a k požadavkům na zachování kvalitního životního prostředí.

Hlavním omezujícím faktorem ovlivňující urbanistickou koncepci je trasa železnice oddělující jižní část obce od návěsního prostoru tvořícího těžiště sídla a dále morfologie terénu, umožňující pouze omezené situování nových ploch pro výstavbu.

Základní urbanistickou koncepcí sídla tvoří: koncepce zachování historické části sídla, koncepce plošného a prostorového uspořádání, koncepce základních typů území (obytné, rekreační, produkční, veřejná infrastruktura, krajinné), koncepce systému sídelní zeleně a koncepce rozvoje a přestavby.

c.1 koncepce zachování historické části sídla

Historická část sídla je tvořena původní zástavbou nepravidelně rozmístěnou v návaznosti na návěsní prostor tvořící těžiště sídla. Základním principem je uchování hodnot stávající sídelní struktury, uchování podílu bydlení a podpora mnohavrstevnatosti funkcí a polyfunkčního využití v sídle, zachování stávající zeleně, ochrana prostorového založení a zachování stávajících veřejných prostranství.

c.2 koncepce plošného a prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby a intenzitu využití pozemků, které jsou odvozeny od polohy zástavby v sídle. Podmínky využití ploch zohledňují morfologii terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla.

Při rozhodování o změnách v území je nutné respektovat:

- Při změnách v území musí být ve **stabilizovaných plochách** zohledněna stávající prostorová charakteristika lokality. Je nutné respektovat urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání území, nenarušovat původní charakteristické prostorové vztahy.
- Na plochách **zastavitelných** a **plochách přestavby** musí být zohledněna prostorová charakteristika a urbanistická struktura navazující zástavby. Je nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. zapojení nové zástavby do okolní krajiny.

c.3 koncepce základních typů území

Obytné

V zastavěném území obce Stehlovice jsou stabilizované plochy smíšené obytné zachovány. Územní plán zajišťuje zvyšování jejich kvalitativní úrovně včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí a zároveň podporuje účelné využití rezerv ve stávající zástavbě. Rozvoj bydlení na zastavitelných plochách a plochách přestavby je umožněn společně se zajištěním dopravní a technické vybavenosti.

plochy smíšené obytné

Plochy tohoto využití jsou vymezeny v celém sídle. Vymezením ploch smíšených obytných je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití sídla pro bydlení, služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci, apod. Nové plochy jsou navrženy na jihovýchodním okraji obce.

plochy zemědělské – zahrady

Plochy tohoto využití jsou vymezeny především v okrajových částech sídla. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící jako doplňková funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytváření přechodu zástavby do krajiny. Nově jsou vymezeny tyto plochy jako součást navrhovaných ploch s využitím plochy smíšené obytné (S1).

Rekreační

K zajištění podmínek pro sport a k uspokojování sportovních potřeb v sídle územní plán navrhuje plochy občanského vybavení – sport. Nad rámec těchto ploch, lze stavby a zařízení pro sportovní aktivity umístit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití za splnění zde stanovených podmínek.

plochy občanského vybavení – sport

Nově navržené plochy pro tuto funkci jsou vymezeny jižně od návsi a v jihozápadní části obce. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro sport a k uspokojování sportovních potřeb v sídle. Stávající plochy tohoto využití se v sídle nenacházejí.

Produkční

Stabilizované plochy výroby a skladování (průmyslové a skladové areály, zemědělské areály) jsou zachovány. V návaznosti na tyto stávající plochy jsou vymezovány plochy nové. Individuální hospodářské aktivity lze nad rámec stanovených ploch pro výrobu a skladování rozvíjet i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, a to plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití těchto ploch při zajištění minimalizace negativních dopadů na životní prostředí a pohodu bydlení.

plochy výroby a skladování

Tyto plochy jsou zastoupeny stávajícím zemědělským areálem, situovaným ve východním okraji správního území obce Stehlovice. Účelem vymezení těchto ploch je zajištění podmínek pro výrobu a skladování. Územní plán navrhuje rozšíření těchto ploch v přímé návaznosti na stávající zemědělský areál.

Veřejná infrastruktura

Veřejná infrastruktura je tvořena občanským vybavením, dopravní a technickou infrastrukturou a veřejným prostranstvím.

plochy občanského vybavení – obecné

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – obecné. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. V sídle Stehlovice se jedná o budovu obecního úřadu a hasičské zbrojnice. Nad rámec ploch občanského vybavení – obecné, lze stavby a zařízení veřejného vybavení umístit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a za splnění zde stanovených podmínek.

dopravní a technická infrastruktura

Komunikační systém sídla je tvořen nadřazenou komunikací a komunikacemi nižšího dopravního významu. Nadřazenou komunikací je silnice III. třídy (12121c). V návaznosti na tuto nadřazenou komunikační síť je navrhována ploch pro výrobu a skladování. Železniční doprava je realizována železniční tratí celostátního významu, která prochází sídlem Stehlovice. Cyklistická doprava zahrnuje vymezené trasy pro cyklisty.

Urbanistická koncepce je podmíněna rozvojem technické infrastruktury v jednotlivých systémech: zásobování vodou, odkanalizování, odpadového hospodářství. Návrh územního plánu navrhuje plochu čistírny odpadních vod v jihozápadní části sídla a dále je umožněna realizace technické infrastruktury v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství.

Popis koncepce dopravní a technické infrastruktury je dále podrobněji uveden v kapitole koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.

veřejné prostranství

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návsí v centru obce a navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídle, prvky veřejné zeleně a dále cesty pro pěší a cyklisty, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. V rámci takto vymezených veřejných prostranství je nutné při umístění staveb nebo realizaci činností a dějů respektovat stanovené podmínky využití ploch a dále chránit a rozvíjet identifikované hodnoty sídla.

plochy veřejných prostranství

Tyto plochy jsou vymezeny, k zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících jako veřejné prostranství nebo k obecnému užívání.

Krajinné

Viz., kapitola e. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.

c.4 koncepce systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň je důležitým článkem urbanistické struktury sídla. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné a vnitrosídelní zeleně. Nevymezuje ji jako samostatnou plochu, ale jako součást ploch veřejných prostranství. Významné plochy vnitrosídelní zeleně se nacházejí v centrálním prostoru obce, okolo vodní plochy jižně od železniční tratě a v jihovýchodní části sídla u kapličky. Všechny tyto stávající plochy jsou zahrnuty do ploch veřejného prostranství.

Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou plochy zahrad, které jsou územním plánem jednak vymezeny samostatně (plochy zemědělské – zahrady) nebo jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných. V případě samostatného vymezení se jedná o větší celky soukromé zeleně, především na okrajích sídla, sloužící jako doplňková funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytvářející přechod zástavby do krajiny.

c.5 koncepce rozvoje a přestavby

Vymezení zastavitelných ploch

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality	Závazné regulativy nad rámec stanovených podmínek využití ploch
S1	plochy smíšené obytné	0,55	jihovýchodní okraj sídla	lokalita je určena pro max. 6 rodinných domů

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality	Závazné regulativy nad rámec stanovených podmínek využití ploch
Zz1	plochy zemědělské – zahrady	1,28	jihovýchodní okraj sídla	
S2	Plochy smíšené obytné	0,45	jihovýchodní okraj sídla	lokalita je určena pro max. 3 rodinné domy
Os1	Plochy občanského vybavení – sport	0,50	jihozápadní okraj sídla	
Os2	Plochy občanského vybavení – sport	0,14	jižní část sídla u železniční tratě	
V1	plochy výroby a skladování	2,92	severovýchodní část sídla	
T1	plochy technické infrastruktury	0,09	jihozápadní část sídla	

Vymezení ploch přestavby

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality	Závazné regulativy nad rámec stanovených podmínek využití ploch
S3	plochy smíšené obytné	0,57	západně od sídla	<ul style="list-style-type: none"> lokalita je určena pro max. 2 rodinné domy podmínkou realizace přestavby je zajištění dopravního napojení plochy

d. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1 dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Dopravní systém sídla je tvořen nadřazenou komunikací a komunikacemi nižšího dopravního významu. Nadřazenou komunikací je zde silnice III. třídy (12121c) procházející sídlem Stehlovice. Systém komunikací nižšího dopravního významu tvoří místní a účelové komunikace navazující na nadřazenou komunikaci. Komunikační systém lze označit za stabilizovaný, územní plán respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, včetně ochranných pásem. Územní plán nenavrhuje nové plochy dopravní infrastruktury.

Dopravní systém může být rozšířen o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných ploch bydlení nebo pro zlepšení prostupnosti krajiny, které mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch smíšených obytných nebo veřejných prostranství, příp. dalších ploch v souladu s jejich využitím a za splnění zde stanovených podmínek využití.

Železniční doprava

Koncepce železniční dopravy je tvořena železničním systémem konvenční železnice, zahrnující celostátní železnici včetně zastávky v sídle Stehlovice. Trasa železnice je vedena sídlem Stehlovice a rozděluje ho na dvě části. Územní plán tuto stávající trasu respektuje.

Doprava v klidu

Územní plán plochy pro parkování a odstavení vozidel nenavrhuje. Tyto je možné řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití,

kteří umístění dopravní infrastruktury připouštějí, za splnění zde stanovených podmínek využití a respektování příslušných norem.

Cyklotrasa

Správním územím obce prochází cyklotrasa vedoucí po silnici III. třídy. Územní plán nenavrhuje nové cyklotrasy. Realizace další cyklistické infrastruktury mimo stanovený systém vyjádřený cyklotrasou v územním plánu je přípustná dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které toto připouštějí a za splnění zde stanovených podmínek využití.

d.2 technická infrastruktura

Koncepce zásobování vodou

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod. Zásobování vodou je pomocí domovních studní. Koncepce zásobování vodou zahrnuje vodárenské plochy a liniové stavby vodovodních řadů.

Navrhované vodárenské plochy:

- Vodojem v severozápadní části obce (T3)

Nové liniové stavby vodovodních řadů:

- Vlastní řešení vodovodní sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Vedení vodovodní sítě bude přednostně umísťováno v rámci ploch dopravy a veřejných prostranství, preferováno bude umísťování v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Koncepce odkanalizování

Na území sídla není v současné době vybudována kanalizační síť. Splaškové vody jsou čištěny pomocí septiků a žump. Koncepce odkanalizování zahrnuje plochy kanalizačních objektů a liniové stavby kanalizačních stok a sběračů.

Navrhované plochy kanalizačních objektů:

- Čistírna odpadních vod v jihozápadní části obce (T1)

Nové liniové stavby kanalizačních stok a sběračů:

- Vlastní řešení kanalizační sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umísťováno v rámci ploch dopravy a veřejných prostranství, preferováno bude umísťování v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Do doby vybudování čistírny odpadních vod a kanalizační sítě v obci bude likvidace odpadních vod řešena individuálně, např. jímkou na vyvážení, domovní čistírnou odpadních vod. Likvidace srážkových vod bude přednostně řešena zasakováním.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný. Koncepce zásobování elektrickou energií zahrnuje plochy trafostanic a liniová vedení elektrické energie.

Navrhované plochy trafostanic:

- Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější. Pro zkvalitnění dodávky elektrické energie a v návaznosti na navržené zastavitelné plochy územní plán navrhuje umístění nové trafostanice (T2) v jižní části obce. Budoucí ochranné pásmo této trafostanice nesmí mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Nové liniové stavby vedení:

- Nová vedení elektrické energie, příp. další stavby související se zásobováním elektrickou energií, mohou být umístěny v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

Zásobování plynem

V současné době obec není napojena na tuto infrastrukturu. V případě nutnosti je možná plynofikace sídla napojením se na plynovod, který prochází sousední obcí. Trasu vedení je možné umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy a dále za předpokladu, že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy.

Zásobování teplem

Zásobování teplem v obci je řešeno individuálně. Územní plán zásobování teplem nenavrhuje.

Spoje, telekomunikace

Koncepce elektronických komunikací respektuje stávající zařízení a liniová vedení telekomunikací a radiokomunikací. Územní plán nové zařízení a vedení nenavrhuje. Nové trasy vedení je případně možné umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy a dále za předpokladu, že ochranné pásmo nového vedení nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy.

d.3 koncepce nakládání s odpady

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí v plochách veřejných prostranství za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Nové plochy pro odpadové hospodářství, které slouží pro sběr, zpracování a skládkování odpadů vymezovány nejsou.

d.4 koncepce občanského vybavení

K zajištění občanského vybavení veřejné infrastruktury územní plán vymezuje plochy veřejného vybavení, a to občanského vybavení – obecné a občanského vybavení – sport.

Plochy občanského vybavení – obecné

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – obecné. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. V sídle Stehlovice se jedná o budovu obecního úřadu a hasičské zbrojnice. Nad rámec ploch občanského vybavení – obecné, lze stavby a zařízení veřejného vybavení umístit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a za splnění zde stanovených podmínek.

Plochy občanského vybavení – sport

Nově navržené plochy pro tuto funkci jsou vymezeny jižně od návsi (Os2) a v jihozápadní části obce (Os1). Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro sport a k uspokojování sportovních potřeb v sídle. Stávající plochy tohoto využití se v sídle nenacházejí. Nad rámec těchto navrhovaných ploch, lze stavby a zařízení pro sportovní aktivity umístit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití za splnění zde stanovených podmínek.

d.5 koncepce ochrany obyvatelstva

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

d.6 stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V území se nachází objekt důležitý pro obranu státu. Tento územní plán respektuje.

d.7 koncepce veřejných prostranství

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návsí v centru obce a navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídle, prvky veřejné zeleně a dále cesty pro pěší a cyklisty, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. V rámci takto vymezených veřejných prostranství je nutné při umísťování staveb nebo realizací činností a dějů respektovat stanovené podmínky využití ploch a dále chránit a rozvíjet identifikované hodnoty sídla.

e. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak nerozšiřováním zástavby do volné krajiny, vyjma ploch pro sportovní aktivity a technickou infrastrukturu, nové rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezovány v návaznosti na již zastavěné území sídla, a dále vhodně zvoleným využitím ploch a definováním podmínek jejich využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Základní koncepci uspořádání krajiny tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy), vymezení územního systému ekologické stability, zajištění prostupnosti krajiny, ochrana území před erozí a před povodněmi, rekreační využívání krajiny, vymezení ploch asanace.

e.1 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy)

Mimo zastavěné území jsou vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití s cílem zajištění ekologické stability území a umožnění zemědělského a lesního hospodaření. Jedná se o níže uvedené plochy.

plochy vodní a vodohospodářské

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících. Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající, nové plochy nejsou navrženy. Nové plochy je možné umístit v rámci přípustného využití ploch smíšeného nezastavěného území, podmíněně přípustného využití ploch zemědělských a ploch lesních za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.

plochy zemědělské – orná půda

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících. Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající, nové plochy nejsou navrženy.

plochy zemědělské – trvalé travní porosty

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující neintenzivní zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících, které přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území. Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající, nové plochy nejsou navrženy.

plochy lesní

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících. Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající, nové plochy nejsou navrženy. Nové plochy je možné umístit v rámci přípustného využití ploch smíšeného nezastavěného území a podmíněně přípustného využití ploch zemědělských za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.

plochy smíšené nezastavěného území

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení mimo zastavěné území mající převažující ekologickou a krajinnou funkci a doplňující krajinný rámeček. Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající, nové plochy nejsou navrženy.

e.2 územní systém ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability krajiny v územním plánu zahrnuje vymezení jedné hydrofilní větve a jedné větve mezofilní, které obsahují celkem 4 základní segmenty (případně jejich části). Územní plán vymezuje následující skladebné části územního systému ekologické stability (dále též „ÚSES“):

lokální biocentrum (LBC 1)

Označení	Funkční typ	Typ větve	Popis a návaznost
LBC 1	lokální biocentrum	mezofilní	Biocentrum je situováno v okrajové části souvislého lesního komplexu, celé vymezeno v řešeném území.

lokální biokoridory (LBK 1 až 3)

Označení	Funkční typ	Typ větve	Popis a návaznost
LBK 1	lokální biokoridor	mezofilní	Jižní část trasy biokoridoru je vedena souvislým lesním porostem tvořeným stejnověkými hospodářskými porosty; střední část propojuje souvislé lesní porosty přes zemědělsky využívané plochy (převažuje orná půda) a severní úsek trasy prochází okrajovou částí souvislého lesního komplexu tvořeného smíšenými hospodářskými porosty s významnou účastí dubu, návaznost v obci Křenovice.
LBK 2	lokální biokoridor	mezofilní	Trasa biokoridoru je vedena souvislým lesním porostem tvořeným smíšenými hospodářskými porosty, návaznost v obci Květov.
LBK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	Biokoridor je vymezen ve vazbě na bezejmenný přítok Bilinského potoka, návaznost v obci Křenovice (Veselíčko). Koryto vodního toku je zahloubené a napřímené bez vegetačního doprovodu. Prostor v bezprostřední blízkosti koryta je využíván jako trvalé travní porosty.

Součástí vymezení jsou dále dva interakční prvky (IP 1 a IP 2)

Označení	Funkční typ	Popis a návaznost
IP 1	interakční prvek	Interakční prvek je navržen mezi souvislými plochami orné půdy podél polní cesty bez stávajícího vegetačního doprovodu. Celý je vymezen v řešeném území.
IP 2	interakční prvek	Interakční prvek je navržen mezi souvislými plochami orné půdy podél polní cesty bez stávajícího vegetačního doprovodu. Celý je vymezen v řešeném území.

Plochy biocenter

Jedná se o funkci překryvnou. V ploše vymezené pro biocentrum platí následující podmínky:

Hlavní využití:

Slouží k zachování či posílení funkčnosti ÚSES

Přípustné využití:

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území. Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, vyjma staveb uvedených v níže uvedeném podmíněně přípustném využití.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby dopravní infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby jiných komunikací, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby a zařízení technické infrastruktury, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití:

Je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Plochy biokoridorů

Jedná se o funkci překryvnou. V ploše vymezené pro biokoridor platí následující podmínky:

Hlavní využití:

Slouží k zachování či posílení funkčnosti ÚSES

Přípustné využití:

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území. Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, vyjma staveb uvedených v níže uvedeném podmíněně přípustném využití.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby dopravní infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby jiných komunikací, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby a zařízení technické infrastruktury, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES,
- stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití:

Je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

e.3 prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Zachován je i systém tras pro cykloturistiku i pěší turistiku. Nové trasy propojení navrhovány nejsou. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací a za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní a technické infrastruktury v případě, že nedojde k jejímu narušení nebo narušení krajinného rázu, to vše v souladu s podmínkami využití dané plochy. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající účelové komunikace a cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

e.4 protierozní opatření

Územní plán konkrétní protierozní opatření nenavrhuje a ani plochy určené pro protierozní opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze (vodní, větrné), je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

e.5 opatření proti povodním

V řešeném území není stanoveno záplavové území ani aktivní zóna záplavového území. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

e.6 koncepce rekreačního využívání krajiny

Rekreační objekty individuálního nebo hromadného charakteru v krajině vymezovány nejsou. Pro potřeby cykloturistiky je územním plánem respektována cyklistická trasa, vedená po stávající silnici III. třídy. Případné stavby pro rekreaci nebo stavby pro ubytování lze umísťovat pouze v zastavěném území, zastavitelných plochách nebo v plochách přestavby, za splnění stanovených podmínek využití dané plochy s rozdílným způsobem využití. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla v souladu s podmínkami využití dané plochy.

Územní plán navrhuje rozhlednu na vrcholu kopce Mladšiny (535 m n. m.) západně od sídla Stehlovice. V grafické části je záměr rozhledny vyznačen bodově včetně hranice pro její umístění. Umístění záměru rozhledny je tak možné uvnitř této hranice, která je vymezena jako kružnice o poloměru 30 m okolo samotného vrcholu kopce Mladšiny. Při upřesňování umístění záměru v navazujících správních řízeních a v rámci vlastního návrhu rozhledny bude dbáno na to, aby nedocházelo k negativním změnám v území a aby nedošlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu.

e.7 plochy asanace

Územní plán vymezuje plochu asanace A1. Jedná se o plochu bývalé skládky tuhého komunálního odpadu. Cílem asanace je rekultivace území zasaženého negativními vlivy bývalé skládky.

e.8 dobývání nerostů

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání ložisek nerostů.

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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Územní plán podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezuje níže uvedené „plochy s rozdílným způsobem využití“, které společně tvoří základní koncepci funkčního uspořádání území.

Základní typy území	plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
Obytné	Plochy smíšené obytné	S
	Plochy zemědělské – zahrady	Zz
Rekreační	Plochy občanského vybavení – sport	Os
Veřejná infrastruktura	Plochy občanského vybavení – obecné	Ov
	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	Ds
	Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava	Dz
	Plochy technické infrastruktury	T
	Plochy veřejných prostranství	Po
Produkční	Plochy výroby a skladování	V
Krajinné	Plochy vodní a vodohospodářské	VV
	Plochy zemědělské – orná půda	Zo
	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	Zt
	Plochy lesní	L
	Plochy smíšené nezastavěného území	N

f.1 obytné území

S

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§ 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití, pro bydlení venkovského charakteru se soukromou zelení zahrad a rozvolněnou urbanistickou strukturou a dále pro občanské vybavení.

Hlavní využití

plochy smíšené obytné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení – rodinné domy
- stavby a zařízení občanského vybavení
- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- pozemky dalších staveb a zařízení, např. zázemí ke stavbě hlavní, bazény, přístřešky, altány, související hospodářské stavby
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby, zemědělství (pěstivelskou a chovatelskou činnost)

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

- nízkopodlažní výšková hladina max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- v lokalitě S1 výšková hladina max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

Prostorová regulace zástavby

- je nutné respektovat koncepci plošného a prostorového uspořádání, viz. kapitola c.2

Intenzita využití pozemků

- v zastavitelných plochách a plochách přestavby zastavitelnost max. 25%

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící jako doplňková funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytvářením přechodu zástavby do krajiny.

Hlavní využití

plochy zemědělské – zahrady

Přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stavby typu stodol, seníky, oplocení pozemků

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a stavby budou slučitelné s hlavním využitím,
- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**Výšková regulace zástavby**

- nízkopodlažní výšková hladina max. 1 nadzemní podlaží

Prostorová regulace zástavby

- je nutné respektovat koncepci plošného a prostorového uspořádání, viz. kapitola c.2

Intenzita využití pozemků

- zastavitelnost max. 20%

f.2 rekreační území

Os	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT (§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro sport a k uspokojování sportovních potřeb.	
Hlavní využití	
plochy občanského vybavení – sport	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">stavby a zařízení pro tělovýchovu a sportsouvisející dopravní a technická infrastrukturapozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám sportu a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy	
To vše za podmínek, že:	
<ul style="list-style-type: none">nebude narušeno hlavní využití vymezené plochynedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné se sportovními aktivitami	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotněčinnosti, stavby a zařízení, které mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb	
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:	
Výšková regulace zástavby	
<ul style="list-style-type: none">nízkopodlažní výšková hladina max. 1 nadzemní podlažímožnost překročení této hladiny zařízením či objektem sloužícím pro potřeby sportu za předpokladu, že nedojde k narušení krajinného rázu	
Prostorová regulace zástavby	
<ul style="list-style-type: none">je nutné respektovat koncepci plošného a prostorového uspořádání, viz. kapitola c.2	
Intenzita využití pozemků	
není stanovena	

f.3 produkční území

V

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (§ 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro výrobu a skladování.

Hlavní využití

výroba a skladování

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu
- stavby a zařízení výrobního a průmyslového charakteru, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby
- sklady, manipulační plochy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení (byt správce nebo majitele)

to vše za podmínky, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chránění vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

- nové objekty a stavební úpravy stávajících objektů nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině
- v případě umístování nových objektů v ploše V1 je nutno realizovat pás ochranné zeleně při komunikaci III. třídy

Prostorová regulace zástavby

- je nutné respektovat koncepci plošného a prostorového uspořádání, viz. kapitola c.2

Intenzita využití pozemků

není stanovena

f.4 veřejná infrastruktura

Ov

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (§ 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící jako občanské vybavení, které je nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel.

Hlavní využití

plochy občanského vybavení – obecné

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby,
- související dopravní a technické infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení (byt správce nebo majitele)

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chránění vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

- nízkopodlažní výšková hladina max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

Prostorová regulace zástavby

- je nutné respektovat koncepci plošného a prostorového uspořádání, viz. kapitola c.2

Intenzita využití pozemků

není stanovena

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících jako veřejné prostranství nebo k obecnému užívání.

Hlavní využití

veřejná prostranství

Přípustné využití

- pozemky náměstí, návsí, ulic, tržišť a chodníků
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně, doprovodná a izolační zeleň
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, apod.)

To vše za podmínek, že

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

- je nutné respektovat koncepci plošného a prostorového uspořádání, viz. kapitola c.2

Intenzita využití pozemků

není stanovena

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro umístování činností, dějů a zařízení sloužících k zajištění dopravní dostupnosti a obsluhy území jednotlivých sídel dopravní infrastrukturou.

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Přípustné využití

- silniční pozemky silnic III. třídy, místních a účelových komunikací
- součásti komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**Výšková regulace zástavby**

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

není stanovena

Intenzita využití pozemků

není stanovena

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro umístování činností, dějů a zařízení sloužících k zajištění dopravní dostupnosti a obsluhy území jednotlivých sídel dopravní infrastrukturou.

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava

Přípustné využití

- pozemky obvodu dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, protihluková opatření
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**Výšková regulace zástavby**

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

není stanovena

Intenzita využití pozemků

není stanovena

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro umístování činností, dějů a zařízení sloužících k zajištění obsluhy území technickou infrastrukturou.

Hlavní využití

technická infrastruktura

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovod, produktovod

Podmíněně přípustné využití

- pozemky související dopravní infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy
- činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn., mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

- je nutné respektovat podmínky pro umístování technické infrastruktury, viz. kapitola d.2

Intenzita využití pozemků

není stanovena

f.5 krajinné území

VV

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§ 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících.

Hlavní využití

plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k ochraně před nepříznivými účinky povodní a sucha nebo k jejich snižování
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti vodních děl
- doprovodná a izolační zeleň
- revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- související dopravní a technická infrastruktura

To vše za podmínek, že

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím
- budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod, apod.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

není stanovena

Intenzita využití pozemků

není stanovena

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

Hlavní využití

plochy lesní

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby nezbytně nutné pro myslivost
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura souvisí s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- výstavba malých vodních nádrží

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních a budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz prostředí.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

- není stanovena

Prostorová regulace zástavby

- není stanovena

Intenzita využití pozemků

- není stanovena

N

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (§ 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení mimo zastavěné území mající převažující ekologickou a krajinnotvornou funkci a doplňující krajinný rámeček.

Hlavní využití

plochy smíšené nezastavěného území

Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- pozemky vodních a vodohospodářských zařízení

Podmíněně přípustné využití

- měnit funkci na pozemky určené k plnění funkce lesa
- stavby nezbytně nutné pro myslivost
- stavby a zařízení potřebná pro zemědělství
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz prostředí

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižující ekologickou hodnotu území

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

není stanovena

Intenzita využití pozemků

není stanovena

Zo

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA (§ 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

Hlavní využití

plochy zemědělské – orná půda

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu: orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a dále rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- pozemky staveb, zařízení pro zemědělství, např. včelíny, seníky, přístřešky pro zvěř, ohradníky pastvin
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- měnit funkci na pozemky určené k plnění funkce lesa
- měnit funkci na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby nezbytně nutné pro myslivost nebo ochranu přírody

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

není stanovena

Intenzita využití pozemků

není stanovena

Zt

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (§ 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující neintenzivní zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících, které přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Hlavní využití

plochy zemědělské – trvalé travní porosty

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu: zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a dále rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- pozemky staveb, zařízení pro zemědělství, např. včelíny, seníky, výběhy, ohradníky pastvin, přístřešky pro zvěř
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- měnit funkci na pozemky určené k intenzivnímu zemědělskému využití (orná půda)
- měnit funkci na pozemky určené k plnění funkce lesa
- měnit funkci na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura souvisí s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby nezbytně nutné pro myslivost nebo ochranu přírody

To vše za podmínky, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských
- nedojde ke zvýšení ohrožení území vodní erozí
- nedojde k narušení ekologické rovnováhy v území
- nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby

není stanovena

Prostorová regulace zástavby

není stanovena

Intenzita využití pozemků

není stanovena

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

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

VPS	popis VPS	katastrální území
T2	Trafostanice	Stehlovice
T3	Vodojem	Stehlovice

h. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.

VPS	popis VPS	katastrální území	parcelní číslo	ve prospěch
Os2	Plochy občanského vybavení – sport	Stehlovice	3/3 a 8/6	obce Stehlovice

i. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část výroku územního plánu Stehlovice obsahuje 27 stran textu. Grafická část, příloha č. 1 výroku územního plánu Stehlovice obsahuje: 1. Výkres základního členění v měřítku 1: 5 000, 2. Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 5 000.

II. ODŮVODNĚNÍ

a. postup při pořízení územního plánu

- O pořízení Změny rozhodlo Zastupitelstvo obce Stehlovice na svém zasedání, pořízení bylo zahájeno dne 13. 4. 2011.
- Pořizovatel zpracoval návrh zadání změny dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška 501“), vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška 500“). V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Dne 17. 5. 2011 bylo v souladu s § 47 stavebního zákona zahájeno projednávání návrhu zadání. V zákoně stanovené lhůtě podané požadavky dotčených orgánů, krajského úřadu a občanů byly po vyhodnocení zapracovány do zadání územního plánu. Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Stehlovice dne 27. 7. 2011.
- Na základě schváleného zadání byl dán pokyn projektantovi na zpracování návrhu územního plánu. Po předání návrhu změny pořizovatel podle § 50 stavebního zákona oznámil místo a dobu společného jednání o návrhu územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci, pro kterou je změna pořizována a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek. Společné jednání se uskutečnilo na městském úřadě Milevsko dne 14. 11. 2011.
- Dle § 51 stavebního zákona byl návrh změny předložen Krajskému úřadu Jihočeského kraje k posouzení společně se zprávou o projednání návrhu územního plánu. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, posoudil návrh územního plánu a dne 29.3.2012 vydal stanovisko (č.j. KUJCK 247/2012 OREG/3), kde uvedl, že návrh územního plánu nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, není v rozporu s politikou územního rozvoje a je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a je tak možné zahájit řízení o vydání územního plánu podle § 52 stavebního zákona.
- Oznámení o zahájení řízení o vydání územního plánu podle § 52 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu bylo učiněno dne 11. 6. 2012. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Stehlovice po dobu 45 dnů. Veřejné projednání proběhlo dne 31. 7. 2012. K veřejnému projednání pořizovatel přizval i obec Stehlovice, sousední obce a dotčené orgány. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu územního plánu jeho zpracovatelem. O průběhu veřejného projednání vedl pořizovatel písemný záznam, který je součástí spisu. Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu.
- K upravenému a posouzenému návrhu územního plánu nebyly obdrženy do skončení veřejného projednání dne 31. 07. 2012 žádné připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny přímo dotčeny dle § 172 odst. 4 správního řádu.
- K upravenému a posouzenému návrhu územního plánu nebyly obdrženy do skončení veřejného projednání dne 31. 07. 2012 žádné námítky dotčených osob.

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

b.1 politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje 2008 vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce neleží v žádné takovéto ose nebo oblasti, které Politika územního rozvoje 2008 vymezuje. Územím obce neprochází ani žádný záměr dopravní a technické infrastruktury popsany v Politika územního rozvoje 2008.

PÚR stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže.

Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.

Umírněním rozvojem v rámci možností území a vymezení nových rozvojových ploch v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Výsledné řešení je výsledkem diskuse a rozhodnutí volených orgánů obce, dotčených orgánů a veřejnosti.

Region Milevska se řadí mezi hospodářsky slabé oblasti, územní plán tak nabízí dostatek zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v tomto území.

Možné spojení se sídlem Milevsko, jako významným centrem regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, je umožněno respektováním stávajícího dopravního napojení sídla Stehlovice na toto spádové centrum. Nabídkou dostatek zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.

Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl přestavby. Navrhuje polyfunkční využití „brownfields“ v plochách bývalého zemědělského areálu. Územní plán chrání veřejnou zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásady ochrany přírody a krajiny ve správním území obce Stehlovice jsou důsledně respektovány, jak dokládají příslušné kapitoly výrokové části územního plánu. Zásahy do soustavy Natura 2000 jsou minimalizovány vhodným umístěním navrhovaných ploch, a to v návaznosti na stávající zastavěné území, bez možného konfliktu s předmětem ochrany. Návrhem územního systému ekologické krajiny dochází k udržování, případně zvyšování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenými podmínkami využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle a vymezuje v krajině územní systém ekologické stability. Systém veřejné zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i další rozvoj veřejné zeleně. Územní plán nepřipouští vznik izolovaných sídel v krajině a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (typ území krajinné) je dbáno na zachování propustnosti území.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoje hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (stavby pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla, apod.).

Územní plán vytváří předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na propustnost krajiny. Územní plán respektuje dobré dopravní napojení do regionálního spádového centra Milevsko. Návrhem čistírny odpadních vod a umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití přispívá ke zkvalitnění systému dopravní a technické infrastruktury.

U liniových staveb technické infrastruktury je dle možnosti preferováno umísťování v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Nová výstavba je navrhována v návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a s ohledem na jejich kapacitu, tzn., navrhované plochy jsou takového rozsahu, že nevyvolají nároky na její dodatečnou výstavbu, anebo potřebu zkapacitnění. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení dostupnosti území umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.), jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy nezávisle na konkrétním návrhu územního plánu. Přírozenou retenci reguluje územní plán stanovenou intenzitou využití pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby.

Záplavové území ve správním obvodu obce Stehlovice stanoveno není. Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy v záplavovém území.

Územní plán v rámci širších vztahů řeší vazby na okolní obce a na město Milevsko, jako regionální spádové centrum. Územní plán dále vytváří územní a prostorové předpoklady pro rozvoj některých druhů dopravy (silniční, železniční). Územní plán řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Milevsko.

Územní plán řeší rozvoj území v potřebných věcných i časových souvislostech mj. vymezením rozvojových ploch v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje sídla v současné době a v nejbližší budoucnosti. Pro veřejnou infrastrukturu vymezuje veřejně prospěšné stavby. Ochranu významných sídelních prostorů zajišťuje vymezením veřejných prostranství a definováním prostorové a plošné regulace.

Územní plán respektuje stávající trasy silniční a železniční dopravy a dále stávající cyklotrasu procházející územím. Plochy pro dopravu je také možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.

Územní plán splňuje nároky na technickou infrastrukturu, respektuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Toho je dosaženo návrhem nových ploch kanalizačních objektů (čistírna odpadních vod) a nových vodárenských ploch (vodojem) a dále umožněním řešení vodovodní a kanalizační sítě v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.

Územní plán nenavrhuje plochu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Případné umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. využití sluneční energie, spalováním biomasy) lze řešit v rámci vymezených ploch výroby a skladování za splnění zde definovaných podmínek využití.

V souladu s požadavky na kvalitní bydlení, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnuje územní plán pozornost i na vymezení ploch přestavby. V sídle je navrhována plocha přestavby z bývalého zemědělského areálu na plochu pro bydlení. Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování standardu stávajícího bytového fondu vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

b.2 zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje a dále stanovují zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority, zásady a úkoly respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze priority, zásady a úkoly týkající se územního plánu, resp. správního území Stehlovic.

Priority pro zajištění příznivého životního prostředí kraje, ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

Ochrana přírodních hodnot v území je respektována a stejně tak podmínky pro využití lokalit NATURA 2000. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu Stehlovice. Zásahy do soustavy Natura 2000 jsou minimalizovány vhodným umístěním navrhovaných ploch, a to v návaznosti na zastavěné území bez možného konfliktu s předmětem ochrany. Posílení ekologické stability krajiny je zajištěno prostřednictvím vymezených prvků územní systém ekologické stability a jsou vytvořeny podmínky pro jejich založení a fungování. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenými podmínkami využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Řešení přijaté v územním plánu Stehlovice vytváří vyvážený vztah mezi zájmy ochranou přírody a zájmy podporující rozvoj hospodářských a socioekonomických aktivit. Územní plán navrhuje umírněný rozvoj ploch pro bydlení, občanského vybavení a ploch pro výrobu a skladování, aniž by byly dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území. Územní plán navrhuje asanaci v území, odstranění staré ekologické zátěže, čímž přispívá ke zlepšení životního prostředí. Návrhem územního plánu není dotčena ochrana vodních zdrojů.

Ochrana zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí je zajištěna stanovením podmínek využití ploch, kde je umožněno v daných plochách realizovat taková opatření, která povedou k minimalizaci eroze. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak ochrana zemědělského půdního fondu.

Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu Stehlovice. Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability, interakčních prvků a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Ochrany území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami je zajištěna v rámci stanovených podmínek pro využití ploch. Jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Navržené plochy občanského vybavení pro sport a rekreaci jsou vymezovány s ohledem na podmínky ochrany přírody. V těchto plochách jsou stanovovány podmínky pro využití tak, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu v daném území.

Území s archeologickými nálezy je územním plánem respektováno a současně je vymezeno v grafické části územního plánu.

Priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

Nové rozvojové plochy pro podnikání jsou vymezovány v návaznosti na již zastavěné území se způsobem využití výroba a skladování a dále v návaznosti na nadřazenou silniční síť. Navržené plochy pro výrobu a skladování tak nezhorší podmínky pro využívání zastavěného území a není ani předpokládán zásah do předmětu ochrany soustavy NATURA 2000.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoje hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (stavby pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla, apod.).

Priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

Umírněným rozvojem v rámci možností území a vymezováním nových rozvojových ploch v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

Možné spojení se sídlem Milevsko, jako významným centrem regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, je umožněno respektováním stávajícího kvalitního dopravního napojení sídla Stehlovice na toto spádové centrum. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.

Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou prováděny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.

Region Milevska se řadí mezi hospodářsky slabé oblasti, územní plán proto nabízí dostatek zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v tomto území.

Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl přestavby v zastavěném území sídla. Navrhuje polyfunkční využití „brownfields“ v plochách bývalého zemědělského areálu. Územní plán chrání veřejnou zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

b.3 koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost zejména na správní území sousedních obcí, jak dokládá výkres širších vztahů.

Uspořádání krajiny v širších vztazích, řešení ÚSES

Obec Stehlovice leží v údolí Jetětického potoka na úpatí vrchu Skalice. Skalice je rovněž nejvyšším místem v okolí s nadmořskou výškou 531m. Z hlediska využití se jedná o lesozemědělskou krajinu. Krajinu lze v širších vztazích charakterizovat jako krajinu většího měřítka a větších rozměrů krajinné mozaiky. V krajinných scénériích se uplatňují táhlé horizonty bez výrazných terénních dominant, ve scénériích se za sebe řadí lesnaté horizonty a projevují se linie okrajů lesních porostů a nelesní zeleně. Skrývají se v ní významné hodnoty krajinářsko-estetické a výrazné rysy harmonie měřítka a harmonie prostorových vztahů. Oblast je středně zalesněná, převažují smrkové a borové porosty, vzácně bučiny. Kromě lesů dominuje na odlesněných místech orná půda a plochy drobných rybníků. Z hlediska krajinářského hodnocení lze severozápadní část území obce považovat za krajinu relativně přírodní, krajinářská hodnota zvýšená. Krajinný typ lze v severozápadní části území obce označit za lesní, ve zbytku území za lesoplní.

Snahou návrhu řešení tak bylo maximálně zachovat tyto krajinné hodnoty a nenavrhopvat příliš velký rozvoj neodpovídající skutečným potřebám obce a který by v důsledku znamenal narušení harmonie prostorových vztahů mezi vlastním sídlem a okolní krajinou.

V územním plánu je významným nástrojem k posílení a udržení biodiverzity krajiny území územní systém ekologické stability. Územní systém ekologické stability vymezený v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí, i v širším okolí Stehlovice, vykazuje poměrně závažné koncepční nedostatky. Z pohledu koncepce lokálního územního systému ekologické stability zde nebyly řešeny samostatné mezofilní větve (mezofilní soustavy prvků), které mají pro ekologickou stabilizaci zcela neopomenutelné postavení. Řešení územního systému ekologické stability je omezeno pouze na větve hydrofilní (hydrofilní soustavy prvků). Obecnou koncepcí v tvorbě hydrofilních větví je jejich vedení v nivách vodotečí v jednoznačné vazbě na vodní toky. I tato

jednoduchá koncepce není v okolí řešeného území vždy dodržena. Vzhledem k tomu, že se popsané koncepční nedostatky zapracovaly do územně plánovacích dokumentací sousedních obcí, je obtížné vytvořit metodicky korektní řešení v území jediné obce. Návrh územního systému ekologické stability na území obce Stehlovice tak vnáší do koncepce řešení novou mezofilní větev, která prozatím nemá v navazujících obcích přímou návaznost. Na území obce Stehlovice je větev tvořena jedním lokálním biocentrem LBC 1. Z biocentra vychází v severním směru mezofilní lokální biokoridor LBK 2, který by mel v území navazující obce Květov pokračovat v severním směru k vymezenému mezofilnímu biocentru. Jižním směrem vychází z LBC 1 mezofilní biokoridor LBK 1, který by mel pokračovat v jižním směru v území navazující obce Křenovice a následující obce Podolí, kde je předpokládaná poloha mezofilního lokálního biocentra. Návrh územního systému ekologické stability na území obce Stehlovice nevytvořil návaznost na úsek lokálního biokoridoru vymezeného v územním plánu obce Křenovice a tento úsek doporučuje k odstranění, neboť propojuje hydrofilní větve zcela nevhodně přes polohy situované mimo nivní prostředí.

Postavení sídla v širším kontextu

Obec Stehlovice se nachází 8km od jihozápadně od Milevska. Ve správním území obce Stehlovice se nachází pouze jediné sídlo, a to Stehlovice. Vzhledem k velikosti sídla, počtu obyvatel, absencí dopravních koridorů a pouze základním vybavením v oblasti služeb, nepředstavují Stehlovice z hlediska širších vztahů významné sídlo. Z obce je tak nutné dojíždět do města Milevsko, jako významného centra regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. Blízká vzdálenost tohoto centra a dále dobré dopravní napojení tak nepředstavuje problém chybějícího vybavení v sídle Stehlovice.

Do budoucna nepředstavuje sídlo Stehlovice ani ekonomický potenciál, jeho orientace z hlediska širších vztahů je zaměřena především na cestovní ruch, k čemuž přispívá i blízká poloha vodní nádrže Orlík a zachovalá krajina v jeho okolí. Z tohoto důvodu je snahou řešení územního plánu zachovat krajinné hodnoty a definovat funkční využití ploch umožňující variabilní řešení s možností přizpůsobení se daným potřebám.

Širší vztahy dopravní infrastruktury

Územím prochází silnice III. třídy představující významnou spojnicí s okolními sídly a napojení na nadřazenou silniční síť (silnici II. třídy České Budějovice, Týn nad Vltavou, Milevsko). Územím prochází celostátní železniční trať č. 201 (Písek, Tábor). V obci se tak nachází i železniční zastávka na této trati. Územím prochází i cyklotrasa IV. třídy č. 1210. Tato je pouze místního významu. Nicméně v sousední obci Branice se napojuje na dálkovou cyklotrasu č. 31 krajského významu. Z hlediska širších vztahů je sídlo dobře dopravně napojeno. Územní plán tuto dobrou dopravní obslužnost zachovává.

Širší vztahy technické infrastruktury

Sídlo je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťují dvě transformovny napojené na nadzemní vedení elektrické energie. Pro krytí zvýšených potřeb a zajištění bezpečnosti dodávek elektrické energie je navrhována nová trafostanice v blízkosti nové zástavby. V elektronických komunikacích je území propojeno s jihočeským krajem sítí dálkových kabelů a páteřními radioreléovými trasami. V současné době není sídlo Stehlovice zásobováno plynem, není napojeno na plynovod. V případě potřeby je možné se napojit na stávající vysokotlaký plynovod procházející okolními sídly (Bernartice, Veselíčko, Okrouhlá, Milevsko). Zásobování vodou a odkanalizování není řešeno v širších vztazích, zůstává bez vazby na sousední obce.

c. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které územní plán stehlovice respektuje.

Soulad s cíli územního plánování:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Plnění: Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v územním plánu dodržován. Územní plán Stehlovice vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí v obci, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Plnění: Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Stehlovice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán, na zpracované územně analytické podklady a na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Územní plán svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Plnění: Územní plánu respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Plnění: Tyto základní principy územního plánování jsou v územním plánu respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Stanovené podmínky funkčního využití ploch chrání hodnoty území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Plnění: Územní plán tento princip respektuje, podmínky využití ploch v krajinném (nezastavěném) území plně odpovídají tomuto požadavku. Územní plán navrhuje územní rozvoj formou variabilnějšího způsobu využití sídla pro bydlení, služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci, apod.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Plnění: Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

Soulad s úkoly územního plánování

Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení územní plán využívá.

V příslušných kapitolách textové části územního plánu a v grafické části je stanovena základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Stanovené podmínky pro využití ploch chrání hodnoty území.

Územní plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Územní plánu respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.

Územní plán prostřednictvím plošných a prostorových regulativů chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.

Územní plán v rámci stanovení podmínek pro využití ploch zohledňuje morfologii terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla. Územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby a intenzitu využití pozemků, které jsou odvozeny od polohy zástavby v sídle.

Územní plán svým řešením minimalizuje vytváření možných ohrožení v území, např. ekologických či přírodních. Další opatření, která povedou k minimalizaci možných ohrožení, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán svým zaměřením vytváří podmínky pro co nejvyšší variabilitu způsobu využití sídla pro služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod., tvořících pracovní příležitosti. Jeho řešení je tak zaměřeno spíše na prevenci negativních důsledků náhlých hospodářských změn, než na odstraňování jejich důsledků.

Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zejména kvalitativní rozvoj sídelní struktury a dále stanovuje podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především racionálním využitím již zastavěného území (vymezení ploch přestavby), návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.

Územní plán požadavky a potřeby civilní obrany plně respektuje.

Územní plán stanovuje plochy a podmínky pro potřebné asanační zásahy.

Územní plán obsahuje podmínky pro využití ploch, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek, ochrany přírody a krajiny. Respektuje však taktéž přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů.

Územní plán respektuje vodní zdroje a chrání zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. Na území obce se nenachází plochy pro těžbu nerostů.

Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce i při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání území.

d. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.

- **plochy občanského vybavení – obecné:** plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící jako občanské vybavení, které je nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel.
- **plochy občanského vybavení – sport:** jedná se o plochy vymezené pouze za účelem sportovních a odpočinkových aktivit.
- **plochy zemědělské – zahrady:** jedná se o rozlišení funkčního využití ploch za účelem přechodu zástavby do volné krajiny.
- **plochy zemědělské – orná půda:** jsou vymezeny za účelem rozlišení ploch, které jsou intenzivně zemědělsky využívány.
- **plochy zemědělské – trvale travní porost:** jedná se o vymezení ploch zemědělských za účelem rozlišení ploch s převažujícím neintenzivním zemědělským využitím a činnostmi s tímto bezprostředně souvisejících, které přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

e. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu změny. Návrh změny byl projednán ve smyslu § 50 až § 54 stavebního zákona v platném znění a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění (správní řád).

K návrhu územního plánu byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, která jsou součástí spisu. Na základě výsledků projednání s dotčenými orgány byl před zahájením řízení o vydání, územní plán Stehlovice upraven následovně.

Grafická část

- Navrhovaná plocha přestavby S3 byla vymezena jako zastavěné území. Důvodem je vedení pozemků 42 a 402 v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a manipulační plocha.
- Plocha Zz2 byla vypuštěna z ploch přestavby a byla vymezena jako stávající, důvodem je vedení pozemku 403/1 v katastru nemovitostí jako ovocný sad.
- Pro bodové umístění rozhledny byla vymezena hranice pro její umístění, tj. kružnice o poloměru 30m.
- Plocha asanace A1 byla místo bodového zakreslení vymezena plochou.

Textová část

- V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití byla upravena výšková regulace, tj. vypuštěna výjimka za kdy je možno ji překročit.
- V kapitole a) výrokové části bylo opraveno datum vymezení zastavěného území, aby bylo v souladu s datem uvedeným v grafické části.

- V kapitole f) *výrokové části* byly upraveny Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy smíšené obytné.

f. vyhodnocení splnění zadání

Požadavky vyplývající ze zadání:

- Vymezení územního systému ekologické stability.
- Sanace kontaminovaných území (staré ekologické zátěže).
- Pro další rozvoj budou prověřeny především plochy sloužící pro bydlení, nerušící podnikání, rekreaci a sport (v jižní části obce), pro výrobu a zemědělství (plochy budou orientovány především do stávajícího areálu a těsné návaznosti na něj). Veškeré nově navrhované zastavitelné plochy budou logicky doplňovat současnou zástavbu a nenaruší hodnoty území. Bude respektován historický půdorys obce včetně památkově chráněných objektů a památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů. V rámci řešení musí být zajištěna segregace jednotlivých urbanistických funkcí, u nichž je nebezpečí vzájemných negativních vlivů. Rozvojem (urbanizací) území by nemělo dojít k narušení či zhoršení stávajícího krajinného rázu. Ke vzniku nových ohnisek osídlení ve volné krajině nebude docházet nebo pouze ve výjimečných a řádně odůvodněných případech. Při vymezování „ploch s rozdílným způsobem využití“ budou stanoveny územní podmínky pro ochranu přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.
- V rámci řešení prostorového uspořádání území budou stanoveny zásady prostorové regulace. Ve stabilizovaných plochách bude sledován záměr ochrany stávající urbanistické struktury se zachováním ploch zeleně. Budou stanoveny podmínky pro umísťování přípustných staveb v nezastavěném území.
- Plocha přestavby bude řešena jako plocha pro bydlení – západně od obce Stehlovice (p. č. 403/3 a 402).
- Územní plán prověří dopravní infrastrukturu obce a to především dopravní dostupnost pro navrhované zastavitelné plochy.
- Územní plán prověří zásobování řešeného území pitnou vodou, popř. návrh vodojemu.
- Územní plán prověří stávající způsob likvidace splaškových a dešťových odpadních – bude prověřen návrh čistírny odpadních vod.
- Územní plán prověří elektrifikaci zastavěného území a napojení navrhovaných zastavitelných ploch.
- Pokud to bude účelné, vymezí územní plán stavby a pozemky, pro které lze práva vyvlastnit či uplatnit předkupní právo.
- Budou vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, při vymezování zastavitelných ploch bude řádně zdůvodněn případný zábor půdy I. a II. třídy ochrany.
- V návrhu budou doplněna čísla dle ÚSKP KP.
- Srážkové vody budou likvidovány přednostně zasakováním nebo jiným vhodným způsobem, nesmí být odváděny jednotnou kanalizací.
- Řešit střety a problémy vyplývající z územně analytických podkladů.

Respektování požadavků vyplývajících ze zadání územním plánem:

Územní plán vymezuje ve správním území obce Stehlovice územní systém ekologické stability (lokální biocentrum a lokální biokoridory). Je navržena plocha pro asanaci (stará ekologická zátěž bývalé skládky tuhého komunálního odpadu). Územní plán vymezuje plochy smíšené obytné, umožňující umísťování bydlení, podnikání, občanské vybavenosti, apod. Dále jsou samostatně vymezeny plochy občanského vybavení – sport, v návaznosti na stávající zemědělský areál územní plán vymezuje plochu výroby a skladování. Veškeré nově navrhované plochy respektují historické založení obce, stávající zástavbu a nenarušují hodnoty území (kulturní, civilizační, přírodní). Veškeré nově navrhované plochy jsou situovány tak, aby nedocházelo k vzájemnému negativnímu ovlivňování. Územní plán vymezuje plochu přestavby (bývalý zemědělský areál) pro způsob využití smíšené obytné. Územní plán nevymezuje nové plochy ve volné krajině, vyjma ploch pro sportovní aktivity a technickou infrastrukturu, plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území sídla. Nová zástavba je navrhována tak, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu. Umísťování nově navrhovaných zastavitelných ploch na půdách s vyšší ochranou je řádně zdůvodněno. Územní plán nenavrhuje nové plochy dopravní infrastruktury, nově navrhované lokality jsou situovány v návaznosti na stávající komunikace. V případě potřeby je možné nové komunikace umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění

dopravní infrastruktury. Územní plán navrhuje nové stavby technické infrastruktury (čistírnu odpadních vod, vodojem, trafostanici) a dále připouští umístění liniových staveb technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury. Územní plán stanovuje při umísťování veřejné infrastruktury podmínku, kdy tato bude přednostně umísťována v rámci ploch dopravy a veřejných prostranství a dále bude preferováno umísťování v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury. Územní plán stanovuje ochranu všech hodnot v území (přírodních, kulturních, civilizačních a dále architektonických a urbanistických). Dále územní plán stanovuje urbanistickou koncepci sídla, kterou tvoří koncepce zachování historické části sídla, koncepce plošného a prostorového uspořádání, koncepce základních typů území (obytné, rekreační, produkční, veřejná infrastruktura, krajinné), koncepce systému sídlení zeleně, koncepce rozvoje a přestavby. V rámci krajinného území (území mimo zastavěné území sídla) jsou stanoveny podmínky pro umísťování staveb. Územní plán vymezuje stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo. Při stanovování kulturních hodnot územní plán respektuje Ústřední seznam kulturních památek České republiky. Územní plán respektuje rozbor udržitelného rozvoje zpracovaný v rámci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Milevsko a zde identifikované problémy a střety řeší v rámci možností podrobnosti územního plánu. Likvidace srážkových vod je přednostně řešena zasakováním.

g. komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

g.1 zdůvodnění vymezení zastavěného území

Územní plán řeší správní území obce Stehlovice, které je tvořeno jedním katastrálním územím Stehlovice. Pro vymezení zastavěného území byla výchozím podkladem hranice vymezená v Územním plánu Stehlovice (účinný od 15. 1. 2004). Další úpravy byly provedeny na základě konfrontace s údaji katastru nemovitostí a vlastních doplňujících průzkumů a rozborů (zjištění skutečného stavu v území). Zastavěné území je vymezeno k datu 1. 6. 2011 a je vyznačeno v grafické části územního plánu, tj. ve výkresu základního členění území, hlavním výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, koordinačním výkresu, výkresu širších vztahů a výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

g.2 zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zdůvodnění koncepce rozvoje

Hlavní cíle rozvoje obce Stehlovice

- vytvořit podmínky pro stabilizaci trvale žijících obyvatel a jejich postupný nárůst,
- vytvořit podmínky pro rozvoj občanského vybavení a rekreačních možností,
- zajistit kompletní technickou infrastrukturu obce i s ohledem na její předpokládaný územní rozvoj,
- zajistit podmínky pro zvýšení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí.

Podmínky pro stabilizaci trvale žijících obyvatel a jejich postupný nárůst územní plán zajišťuje:

vymezením ploch se smíšeným využitím, které umožňuje polyfunkční využití území přispívající k oživení a zpestření struktury sídla. Územní plán dále vymezuje nové plochy pro výrobu a skladování a umožňuje tak vznik nových pracovních příležitostí. Tyto navržené opatření spolu s nově navrhovanými plochami pro bydlení (plochy smíšené obytné) přispívají ke stabilizaci trvale žijících obyvatel a umožňují jejich postupný nárůst. Vhodně zvolenou koncepcí systému sídlení zeleně s důrazem na její zachování a dále vhodně zvolenými podmínkami využití pro plochy veřejných prostranství podporujícími jejich zkvalitnění a vytvářením nových míst společenských kontaktů obyvatel (plochy občanské vybavenosti – sport), jsou vytvářeny podmínky pro kvalitnější život obyvatel v obci.

Podmínky pro rozvoj občanského vybavení a rekreačních možností územní plán zajišťuje:

vymezením ploch se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné) umožňující polyfunkční využití území včetně funkce rekreační a dále nově navrhovanými plochami občanského vybavení pro sportovní aktivity. Pro naplňování cíle rozvoje občanského vybavení v obci Stehlovice dále slouží vymezená plocha občanského vybavení zajišťující služby veřejné správy.

Podmínky zajištění kompletní technické infrastruktury obce i s ohledem na její předpokládaný územní rozvoj územní plán zajišťuje:

vhodně zvolenými podmínkami využití ploch, které umožňují realizaci technické infrastruktury dle potřeby v území obce. Pro novou čistírnu odpadních vod je vymezena samostatná plocha v jihozápadní části sídla v blízkosti železniční tratě. Umístění a realizace technické infrastruktury je tak územním plánem zajištěna.

Podmínky pro zvýšení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí územní plán zajišťuje:

společným řešením koncepcí krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek. Do volné krajiny nejsou navrhovány žádné nové plochy určené k zastavění, vyjma plochy pro sportovní aktivity a technickou infrastrukturu. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Návrhem plochy asanace (bývalé skládky v jižní části obce) a plochy přestavby (bývalý zemědělský areál), územní plán přispívá ke zlepšení životního prostředí v obci Stehlovice. Koncepce rozvoje obce nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Zdůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot

Územní plán Stehlovice pro zachování a další rozvoj hodnot v území navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

Přírodní hodnoty

Koncepce ochrany přírodních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou (NATURA2000, zemědělský půdní fond, významný krajinný prvek – lesy, vodní toky a rybníky) a dále ostatních identifikovaných přírodních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně se podílejí na utváření přírodních, krajinářských a estetických hodnot krajiny.

Urbanistické hodnoty

Tato území je vymezeno pro ochranu nejkvalitnějších ploch a prostorů urbanistické struktury sídla, reprezentované prostorami kolem centra sídla a jeho návsi.

Kulturní hodnoty, objekty drobné architektury a veřejná zeleň sídla

Koncepce ochrany kulturních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou (nemovitě kulturní památky) a dále ostatních identifikovaných kulturních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně přispívající ke kulturnímu dědictví sídla a jeho identitě a dále k vytváření harmonického prostředí.

Civilizační hodnoty

Koncepce ochrany civilizačních hodnot vychází z hodnot, které výraznou měrou přispívají ke zlepšení života obyvatel v jednotlivých sídlech.

V koordinačním výkrese je informativně zakresleno území s archeologickými nálezy II. kategorie. Za území s archeologickými nálezy lze považovat prostor, kde již byly jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy identifikovány a rovněž tak prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat (metodiky zpracované v rámci výzkumného úkolu „Státní archeologický seznam ČR“ č. KZ97PO2OPP001 zadané Ministerstvem kultury ČR, 2003).

Za území II. kategorie (sídlo Stehlovice) lze označit území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují (např. písemné prameny, geofyzikální či letecká prospekce aj., ale i těsná blízkost území s archeologickými nálezy I. kategorie), pravděpodobnost jejich výskytu je 51-100%.

g.3 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Zdůvodnění ve vztahu k pilířům udržitelného rozvoje

Podmínky pro příznivé životního prostředí

V území se nevyskytují žádné těžební a dobývací prostory, útvary povrchových vod podzemních byly vyhodnoceny z hlediska chemického i kvantitativního jako nerizikové a území je charakteristické vyšším podílem chráněných území. Oproti tomu se v území vyskytuje stará ekologická zátěž, je zde nízký podíl ploch územního systému ekologické stability a nízký podíl lesní půdy. Environmentální pilíř je hodnocen jako slabý.

Územní plán tyto problémy řeší následovně:

- územní plán vymezuje prvky územního systému ekologické stability,
- územní plán vymezuje plochu pro umístění navrhované čistírny odpadních vod,
- územní plán navrhuje plochu staré ekologické zátěže k asanaci,
- územní plán stanovuje v příslušných kapitolách výrokové části podmínky pro zachování, příp. zlepšení kvality životních podmínek, životního prostředí a přírodních zdrojů a dále stanovuje podmínky ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Podmínky pro soudržnosti společenství obyvatel

Demografický vývoj v řešeném území posuzovaný za časový úsek 2001 – 2009 byl hodnocen jako příznivý. Problémem obce je nepříznivý věkový index, kdy převládá obyvatelstvo v poproduktivním věku. Jako nepříznivé podmínky jsou hodnoceny chybějící základní vybavenost a technická infrastruktura. Nicméně chybějící základní vybavenost je kompenzována poměrně krátkou dojížděkovou vzdáleností do města Milevska. Sociální pilíř je hodnocen jako slabý.

Územní plán tyto problémy řeší následovně:

- Územní plán vytváří podmínky pro nárůst počtu obyvatel a zastavení trendu zvyšujícího se věku obyvatel:
 1. vytvářením nových pracovních příležitostí (územním plán vymezuje nové plochy pro výrobu a skladování,
 2. vytvářením podmínky pro rekreaci a odpočinek obyvatel (územní plán vymezuje plochy občanského vybavení pro sport a rekreaci),
 3. vytvářením bydlení v klidném prostředí, současně umožňujícím podnikatelské aktivity (územní plán vymezuje stávající i navrhované plochy jako plochy smíšené obytné umožňující variabilní řešení reagující na měnící se požadavky v území).
- Otázku chybějícího veřejného občanského vybavení řeší územní plán vhodnými podmínkami využití ploch umožňujícími situování těchto zařízení i v rámci ploch smíšených obytných.
- Pro příležitosti navazování sociálních kontaktů byly vymezeny prostory veřejných prostranství, plochy občanského vybavení – obecné a plochy občanského vybavení – sport.
- Chybějící technická infrastruktura (čistírna odpadních vod, vodovod, kanalizace) je řešena návrhem plochy pro umístění čistírny odpadních vod a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňujícími umístění technické infrastruktury.

Podmínky pro hospodářský rozvoj

Jako negativní byla hodnocena vyšší míra registrované nezaměstnanosti (převážná část obyvatel obce za prací vyjíždí do blízkého okolí). Nicméně toto je kompenzováno poměrně krátkou dojížděkovou vzdáleností do města Milevska. Dále je negativně hodnocena podnikatelská aktivita fyzických osob na 100 obyvatel, podíl

ekonomických subjektů a hodnocení významu rekreace (zázemí pro rekreaci). Ekonomický pilíř je hodnocen jako slabý.

Územní plán tyto problémy řeší následovně:

- Územní plán vytváří podmínky pro nová pracovní místa. Na severním okraji obce ve vazbě na silnici III. třídy navrhuje plochy výroby a skladování pro situování podnikatelských aktivit. Tyto plochy jsou vymezeny na základě potřeby rozšíření stávajícího areálu a nabídky vhodných ploch pro podnikání.
- Územní plán umožňuje v rámci stanovených podmínek využití ploch smíšených obytných (stabilizovaných i rozvojových) umístění podnikatelských aktivit nenarušujících funkci bydlení.
- Možnost dalších pracovních příležitostí lze hledat v souvislosti s navrženými plochami sportu.

Vyhodnocení problémů v území navržených k řešení v územním plánu

Problém stávajícího zemědělského areálu – nevhodná dominanta narušující obraz krajiny v návaznosti na sídla Branice, Stehlovice. Navrhovaná plocha výroby svým umístěním při vjezdu do obce bude působit jako negativní dominanta.

Územní plán tyto problémy řeší následovně:

- Navržené interakční prvky mezi souvislými plochami orné půdy podél polních cest, naruší vnímání území při vjezdu do obce jako souvislé plochy bez vegetačního krytu, kde se snadněji uplatňuje vnímání zemědělského areálu jako výrazné dominanty. Dominanta zemědělského areálu tak sice bude vnímána i nadále, nicméně ne tak výrazně.
- Územní plán navrženou plochu výroby a skladování vymezuje, oproti původnímu územnímu plánu, v návaznosti na stávající areál. Nedojde tak ke vzniku nové dominanty v krajině.
- Územní plán podmiňuje novou výstavbu v ploše výroby a skladování výsadbou pásu ochranné zeleně při komunikaci III. třídy, což v důsledku povede ke snížení negativního působení zemědělského areálu.

Vyhodnocení střetů v území navržených k řešení v územním plánu

Do zastavěného území (plochy bydlení) zasahuje ochranné pásmo železnice.

Územní plán tento střet řeší následovně:

- Jedná se o stabilizované území, územní plán do ochranného pásma železnice nenavrhuje žádné další plochy určené k bydlení.

g.4 zdůvodnění urbanistické koncepce a prostorového uspořádání

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí sídla tvoří: koncepce zachování historické části sídla, koncepce plošného a prostorového uspořádání, koncepce základních typů území (obytné, rekreační, produkční, krajinné, veřejná infrastruktura), koncepce systému sídlení zeleně a koncepce rozvoje a přestavby.

Koncepce zachování historické části sídla

Historické zástavba vznikala okolo návsi, která tvoří centrum obce a kolem ní je soustředěna původní zástavba zemědělských usedlostí. Charakter zástavby odpovídá době vzniku - koncem 19. a v první polovině 20. století. Rozvojový potenciál tvoří především rekonstrukce původních zemědělských stavení.

Novější obytná zástavba ve vhodné formě venkovských usedlostí vznikla v prostoru u rybníka jižně pod železniční tratí. Území představuje zásadní potenciál pro rozvoj sídla, a to jak formou dostavby proluk, tak v zastavitelných plochách vymezených v návaznosti na toto území.

Územní plán potvrzuje význam historické části sídla, tvořeného původní zástavbou nepravidelně rozmístěnou v návaznosti na návesní prostor tvořící těžiště sídla. Toto historické jádro obce se dodnes dochovalo ve formě zemědělských usedlostí okolo malého návesního prostoru s kaplí a obklopené vzrostlou zelení. Urbanistická koncepce spočívá v ochraně této historické části sídla s návesním prostorem – výstavba je v tomto území minimalizována. Návrhem vhodných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití územní plán zajišťuje ochranu jeho prostorového založení a zachování stávajících veřejných prostranství. Návrhové plochy jsou směřovány do okrajových částí obce s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu.

Koncepce plošného a prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje podmínky pro využití území sídla Stehlovice, jeho plošného a prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany jeho hodnot. Územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby a intenzitu využití pozemků, které jsou odvozeny od polohy zástavby v sídle. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití zohledňují utváření terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla.

Plošné uspořádání sídla

Z hlediska památkové péče lze sídlo Stehlovice označit jako velmi exponovaný útvar. Původní uspořádání pozemků okolo návesního prostoru je patrné ze snímku stabilního katastru (císařský otisk) z roku 1830. Zástavba vznikala okolo návsi, která tvoří centrum obce a kolem níž je soustředěna původní zástavba zemědělských usedlostí. Charakter zástavby odpovídá době vzniku – koncem 19. a v první polovině 20. století. Do urbanistické struktury sídla zasáhla výstavba železniční tratě. Původní stavení jsou většinou uzavřená dvorcová se sedlovými střechami se sklonem 35 až 45°, o výšce 1NP. Usedlosti jsou orientovány průčelími do návsi. Objekty jsou rozděleny na část obytnou a hospodářskou, v zadní části dvora se nachází stodola. V intravilánu obce se uplatňuje vzrostlá zezeň zahrad a sadů u původních zemědělských usedlostí a zezeň v rámci předzahrádek. Další významná solitérní zezeň se nachází uvnitř návesního prostoru okolo kaple. Na severním a západním okraji sídla vstupuje do intravilánu liniová zezeň ve formě alejí okolo stávajících komunikací.

Největší rozvoj se předpokládá v nově navrhovaných plochách smíšených obytných, jejichž celkový navrhovaný rozsah je 1 ha. Důvodem vymezování bydlení do ploch smíšených obytných je možnost jejich pružnějšího využití dle měnících se potřeb obyvatel obytného území. Toto další využití musí být v souladu s regulativy využití ploch, zejména za předpokladu slučitelnosti s hlavním využitím vymezené plochy. Územní plán potvrzuje polyfunkční využití sídla a zařazuje tak jeho převážnou část do ploch smíšených. Obecnou snahou je přednostně umísťovat bydlení ve vazbě na stávající zástavbu, v lokalitách s kvalitním životním prostředím a dobrou dopravní obsluhou.

Rozvoj bydlení nezbytně provází nárůst ploch veřejného vybavení určených pro realizaci zařízení, která jsou zřizována nebo užívána ve veřejném zájmu. Ta jsou určena především pro sport a k uspokojování sportovních potřeb v sídle. Územní plán proto vymezuje dvě plochy občanského vybavení pro sport.

Rozložení míst soustředěné nabídky pracovních míst je nerovnoměrné a odpovídá významu sídla. Největší koncentrací pracovních příležitostí nadále zůstává ve městě Milevsko, které plní funkci spádového centra. Další významnější nabídku pracovních příležitostí nabízí zemědělský areál ve východní části správního území obce Stehlovice. Územní plán navrhuje rozšíření tohoto areálu a zvýšení nabídky pracovních příležitostí. Polyfunkční využití sídla, vymezení ploch jako smíšené obytné, umožňuje vznik nových pracovních míst i v samotném sídle.

Prostorová regulace

Cílem prostorové regulace sídla je především uchovat jeho hodnoty při respektování těchto zásad pro novou zástavbu:

- Nenarušit charakteristické prostorové vztahy, které tvoří rámec historické části sídla s návesním prostorem.
- Zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou.
- Chránit panorama sídla, nenarušovat pohledově exponované polohy.

Prostorová regulace vychází z členění sídla na historickou část sídla s návesním prostorem a novější zástavbou v jižní části. Vývojové možnosti těchto celků jsou vymezeny základními prvky prostorové regulace, jako je výšková hladina (podlažnost) a intenzita využití pozemků.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití územní plán stanovuje s ohledem na stávající nebo navrhovaný charakter a specifické podmínky v území základní prvky prostorové regulace:

- výškovou regulace zástavby (výškovou hladinu a podlažnost)
- intenzitu využití pozemků (celkový koeficient zastavění)

Plochy bez určené prostorové regulace tvoří veškeré plochy s nulovou či minimální mírou zastavitelnosti, tzn. plochy spadající do území krajinného, příp. některých ploch dopravní a technické infrastruktury, u kterých se jejich prostorová forma přizpůsobuje technologii a provozu a není tak možné určit míru využití území.

Výšková regulace zástavby (výšková hladina a podlažnost)

Výškové uspořádání území je dáno závaznými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizaci plochy, a to buď stávající výškovou hladinou pro stabilizované plochy, nebo novou výškovou hladinou danou maximálním počtem podlaží pro zastavitelné plochy a plochy přestavby. Výšková hladina je určena maximálně možným počtem podlaží jednotlivých staveb v území. Výška podlaží není určena, odpovídá potřebám umísťované funkce.

Intenzita využití pozemků (celkový koeficient zastavění)

Intenzita využití pozemků (celkový koeficient zastavění) je poměr výměry samotné budovy navrženého způsobu využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků k celkové výměře dané plochy (pozemku).

Koncepce základních typů území

Řešené území je územním plánem členěno na základní typy území, které jsou členěny na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro ně jsou stanoveny územní podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Územní plán rozlišuje podle stávajícího či navrhovaného charakteru území a s ohledem na specifické podmínky využití pět základních typů území:

- území obytné,
- území rekreační,
- území krajinné,
- území produkční,
- veřejná infrastruktura.

Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla rozdělených do těchto 5 typů území s odlišnými charakteristikami.

Každý typ území zahrnuje několik ploch s rozdílným způsobem využití:

- území obytné zahrnuje plochy smíšené obytné a plochy zemědělské – zahrady,
- území rekreační zahrnuje plochy občanského vybavení – sport,
- území produkční zahrnuje plochy výroby a skladování,
- území krajinné zahrnuje plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské – orná půda, plochy zemědělské – trvalé travní porosty, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území,
- území veřejné infrastruktura zahrnuje plochy občanského vybavení – obecné, plochy dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán člení území dále na:

- stabilizované území,
- zastavitelné plochy,
- plochy přestavby.

Ke stanovení územních podmínek, podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, se v územním plánu používá více vrstev:

- Podmínky využití základní vrstvy jsou vyjádřeny jako podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Překryvné vrstvy obsahují regulativy speciálních ploch (územní systém ekologické stability), jejich podmínky využití platí současně s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití základní vrstvy, kterou překrývají a jsou jí nadřazené.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- Plochy s rozdílným způsobem využití jsou znázorněny barvou a kódem plochy.
- Hranice ploch s rozdílným způsobem využití jsou zpravidla vedeny po hranicích pozemků. Případnou odchylku hranic ploch od hranice pozemku menší než 5 m (1,00 mm na výkresu v měřítku 1 : 5 000) lze považovat za nepřesnost kresby nebo tisku územního plánu.
- Chráněným venkovním prostorem se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, sportu, léčení a výuce, s výjimkou prostor určených pro zemědělské účely, lesů a venkovních pracovišť.
- Chráněným venkovním prostorem staveb se rozumí prostor do 2 m okolo bytových domů, rodinných domů, staveb pro školní a předškolní výchovu a pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb.
- Chráněným vnitřním prostorem staveb se rozumí obytné a pobytové místnosti, s výjimkou místností ve stavbách pro individuální rekreaci a ve stavbách pro výrobu a skladování.

Koncepce systému sídlení zeleně

Systém zeleně je koncipován tak, aby vytvářel podmínky trvale udržitelného rozvoje a logicky dotvářel strukturu sídla. Sídelní zeleně je důležitým článkem urbanistické struktury sídla. Za primární cíl návrhu tak lze označit vytvoření spojitého souboru vegetačních prvků, který bude dotvářet strukturu sídla. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné, resp. vnitrosídelní zeleně v sídle a všechny tyto stávající plochy zahrnuje do ploch veřejného prostranství. Prvky sídelní zeleně, zařazené do ploch veřejných prostranství, jsou významné pro zachování krajinného rázu sídla a tvoří jeho zelenou kostru. Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou taktéž plochy zahrad, které jsou územním plánem jednak vymezeny samostatně nebo jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných. V případě samostatného vymezení se jedná o větší celky soukromé zeleně, především na okrajích sídla, sloužící jako doplňková funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytváření přechodu zástavby do krajiny.

Koncepce rozvoje a přestavby

Další rozvoj navazující na vlastní sídlo je navržen podél historických a urbanizačních os, jejichž směr je podpořen vedením stávajících komunikací. Rozvojový potenciál tvoří nejenom nově vymezené plochy smíšené obytné, ale i plochy přestavby. Významným přestavbovým územím je bývalý zemědělský areál v západní části sídla. Rozvojový potenciál sídla nelze chápat pouze jako plošný rozvoj, ale je potřeba sledovat jeho kvalitativní zlepšení především v oblasti veřejné infrastruktury, tzn. zlepšení v oblasti zásobování vodou a odkanalizování, vybudování nové čistírny odpadních vod. V případě zásobování vodou a odkanalizování umožňuje územní plán řešení vodovodní a kanalizační sítě v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury. Navržený rozvoj sídla spočívá jednak ve variabilnějším využití zastavěného území (zastavěné území je zařazeno do ploch se smíšeným využitím), dále ve využití nových ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území a v neposlední řadě i návrhem ploch pro přestavbu. Rozvoj je řešen v rozsahu odpovídajícím potřebám sídla, jeho poloze v blízkosti města Milevska a se zřetelem na zachování kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území.

Zastavitelné plochy

S1 plochy smíšené obytné

Vymezení území

Plocha je vymezena v jihovýchodním okraji sídla.

Plocha je vymezena o rozloze 0,55 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří významné rozvojové území sídla. Důvodem vymezení je zajištění nabídky nových rozvojových ploch smíšených obytných v obci Stehlovice.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha je zasazena do zemědělské krajiny a ze západu navazuje na stávající zástavbu sídla. Severní okraj území se dotýká nově vymezené plochy zahrad sloužící jako doplňková funkce rekreační a produkční k této ploše.

Maximálně počet rodinných domů v této ploše je stanoven na 6. Důvodem je vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou a dále zachování prostorových vztahů v této části sídla.

Prostorová a výšková regulace nové zástavby je stanovena s ohledem na utváření terénu a polohu nové zastavitelné plochy vůči stávající zástavbě a plochám veřejných prostranství zahrnující mj. systém sídelní zeleně.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod ani systém odkanalizování. Do budoucna je třeba vybudovat kompletní síť technické infrastruktury v obci dimenzovanou dle potřeb území. Vlastní řešení sítě technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, kanalizační a vodovodní sítě bude likvidace odpadních vod a zásobování vodou řešena individuálně.

Zz1 plochy zemědělské – zahrady

Vymezení území

Plocha je vymezena v jihovýchodním okraji sídla.

Plocha je vymezena o rozloze 1,28 ha.

Hlavní cíle řešení

Vytvoření plochy soukromé zeleně, sloužící jako doplňková funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytvoření přechodu zástavby do krajiny.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha zahrad je umístěna v návaznosti na rozvojovou plochu S1 a slouží jako její doplňková funkce rekreační, produkční. Další její funkcí je vytvoření přechodu nové zástavby do krajiny. Nezbytně nutné je sladění požadavků rekreace, ochrany přírody a krajiny a vytvoření odpovídajícího zázemí pro navržené plochy smíšené obytné S1.

Dopravní infrastruktura

Komunikační systém není návrhem této plochy dotčen ani nově řešen.

Technická infrastruktura

Technická infrastruktura není návrhem této plochy dotčena ani nově řešena.

S2 plochy smíšené obytné

Vymezení území

Plocha je vymezena v jihovýchodním okraji sídla.

Plocha je vymezena o rozloze 0,45 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha navazuje na rozvojové území sídla Stehlovice v jeho východní části. Důvodem vymezení je zajištění nabídky rozvojových ploch smíšených obytných v obci Stehlovice.

Urbanistická koncepce

Zastavitelná plocha je navržena mezi stávajícími místními komunikacemi v návaznosti na stávající venkovskou zástavbu ve východní části sídla Stehlovice a zde nově navrhovanou rozvojovou plochou S1.

Maximálně počet rodinných domů v této ploše je stanoven na 3. Důvodem je vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou a dále zachování prostorových vztahů v této části sídla.

Prostorová a výšková regulace nové zástavby je stanovena s ohledem na utváření terénu a polohu nové zastavitelné plochy vůči stávající zástavbě a plochám veřejných prostranství zahrnující mj. systém sídelní zeleně.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikace. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod ani systém odkanalizování. Do budoucna je třeba vybudovat kompletní síť technické infrastruktury v obci dimenzovanou dle potřeb území. Vlastní řešení sítě technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, kanalizační a vodovodní sítě bude likvidace odpadních vod a zásobování vodou řešena individuálně.

Os1 plochy občanského vybavení – sport

Vymezení území

Plocha je vymezena v jihozápadním okraji sídla.

Plocha je vymezena o rozloze 0,50 ha.

Hlavní cíle řešení

Důvodem vymezení této plochy je zajištění podmínek pro vznik sportovního areálu místního významu jako jednoho z center sportovního vyžití v sídle Stehlovice a stanovení využití plochy využitelné pro sport a oddech. Územní plán vytváří kompromis mezi požadavky na sportovní využití, ochranu přírody a krajiny a vytvoření odpovídajícího zázemí pro návštěvníky včetně parkování a dopravní obsluhy.

Urbanistická koncepce

Plochy jsou určeny pro sport, předpokládá se založení sportovně-rekreačního areálu s náplní tréninkových hřišť pro různé disciplíny, případně zázemí pro návštěvníky a sportovce.

Prostorová a výšková regulace případně nově vzniklé zástavby související s hlavním využitím této plochy je stanovena s ohledem na utváření terénu a polohu nové zastavitelné plochy vůči stávající zástavbě a plochám veřejných prostranství zahrnující mj. systém sídelní zeleně.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající obslužnou komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod ani systém odkanalizování. Do budoucna je třeba vybudovat kompletní síť technické infrastruktury v obci dimenzovanou dle potřeb území. Vlastní řešení sítě technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, kanalizační a vodovodní sítě bude likvidace odpadních vod a zásobování vodou řešena individuálně.

Os2 plochy občanského vybavení – sport

Vymezení území

Plocha je vymezena v jižní části sídla u železniční tratě.

Plocha je vymezena o rozloze 0,14 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezení plochy pro sport, případně místa krátkodobé rekreace a odpočinku pro místní obyvatele a dále podpora sídelního systému zeleně

Urbanistická koncepce

Územní plán vymezuje plochu občanského vybavení – sport, umožňující založit různé druhy sportovišť, případně místo krátkodobé rekreace a odpočinku pro místní obyvatele.

Prostorová a výšková regulace případně nově vzniklé zástavby související s hlavním využitím této plochy je stanovena s ohledem na utváření terénu a polohu nové zastavitelné plochy vůči stávající zástavbě a plochám veřejných prostranství zahrnující mj. systém sídelní zeleně.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod ani systém odkanalizování. Do budoucna je třeba vybudovat kompletní síť technické infrastruktury v obci dimenzovanou dle potřeb území. Vlastní řešení sítě technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, kanalizační a vodovodní sítě bude likvidace odpadních vod a zásobování vodou řešena individuálně.

V1 plochy výroby a skladování

Vymezení území

Plocha je vymezena v severovýchodní části sídla.

Plocha je vymezena o rozloze 2,92 ha.

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění rozšíření stávajícího zemědělského areálu, případně realizace nové výstavby na plochách výroby a skladování. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Urbanistická koncepce

Účelem vymezení těchto ploch je zajištění podmínek pro výrobu a skladování. ÚP navrhuje rozšíření těchto ploch v přímé návaznosti na stávající zemědělský areál s minimálním vlivem na soustavu NATURA 2000.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace. Nároky na dopravu v klidu budou řešeny v souladu s platnými vyhláškami a předpisy v rámci nově navržené plochy.

Technická infrastruktura

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod ani systém odkanalizování. Do budoucna je třeba vybudovat kompletní síť technické infrastruktury v obci dimenzovanou dle potřeb území. Vlastní řešení sítě technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, kanalizační a vodovodní sítě bude likvidace odpadních vod a zásobování vodou řešena individuálně.

T1 plochy technické infrastruktury

Vymezení území

Plocha je vymezena v jihozápadní části sídla.

Plocha je vymezena o rozloze 0,09 ha.

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace záměru výstavby čistírny odpadních vod.

Urbanistická koncepce

Plocha pro umístění čistírny odpadních vod je vymezena v jihozápadní části sídla mimo zastavěné území obce. Lokalita je převzata z původního územního plánu.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v blízkosti účelové komunikace. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace. Je však nutné vybudovat sjezd z této komunikace.

Technická infrastruktura

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod ani systém odkanalizování. Do budoucna je třeba vybudovat kompletní síť technické infrastruktury v obci dimenzovanou dle potřeb území. Vlastní řešení sítě technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, kanalizační a vodovodní sítě bude likvidace odpadních vod a zásobování vodou řešena individuálně.

Plochy přestavby

S3 plochy smíšené obytné

Vymezení území

Plocha je vymezena západně od sídla.

Plocha je vymezena o rozloze 0,57 ha.

Hlavní cíle řešení

Cílem řešení je transformace bývalého zemědělského areálu (brownfields) na atraktivní lokalitu pro bydlení s polyfunkční smíšenou zástavbou (plocha smíšená obytná) s bydlením ve vazbě na navazující zeleň zahrad. Tato zeleň by měla sloužit jako doplňková funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytváření přechodu zástavby do krajiny.

Urbanistická koncepce

Přestavbové území leží mimo zastavěné území sídla a je obklopeno plochami smíšenými nezastavěného území, v nichž tvoří uzavřený homogenní celek spolu s plochou zahrad. Navržená koncepce zástavby vychází z existujících prostorových vazeb bývalého zemědělského areálu.

Maximálně počet rodinných domů v této ploše je stanoven na 2. Důvodem je vytvoření harmonického celku v krajině a dále zachování prostorových vztahů mezi volnou krajinou a nově vzniklou zástavbou.

Prostorová a výšková regulace nové zástavby je stanovena s ohledem na utváření terénu a polohu nové zastavitelné plochy vůči stávající zástavbě a plochám veřejných prostranství zahrnující mj. systém sídelní zeleně.

Dopravní infrastruktura

Plocha přestavby je v současné době nedostatečně napojena na stávající komunikační síť. Podmínkou pro budoucí realizaci záměru přestavby je vybudování obslužné komunikace napojené na stávající komunikace.

Technická infrastruktura

Na území sídla není v současné době vybudován veřejný vodovod ani systém odkanalizování. Do budoucna je třeba vybudovat kompletní síť technické infrastruktury v obci dimenzovanou dle potřeb území. Vlastní řešení sítě technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Do doby vybudování čistírny odpadních vod, kanalizační a vodovodní sítě bude likvidace odpadních vod a zásobování vodou řešena individuálně.

g.5 zdůvodnění dopravní infrastruktury

Současný stav:

- Územím prochází silnice III. třídy představující významnou spojnicí s okolními sídly a napojení na nadřazenou silniční síť (silnici II. třídy České Budějovice – Týn nad Vltavou – Milevsko).
- Územím prochází celostátní železniční trať č. 201 (Písek – Tábor). V obci se tak nachází i železniční zastávka na této trati.
- Územím prochází i cyklotrasa IV. třídy č. 1210. Tato je pouze místního významu. Nicméně v sousední obci Branice se napojuje na dálkovou cyklotrasu č. 31 krajského významu.

Návrh:

Územní plán nevymezuje žádný záměr v oblasti dopravní infrastruktury. Místní komunikační systém v případě nutnosti může být dále rozšířen o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných ploch bydlení nebo zlepšení prostupnosti krajiny, které mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch smíšených obytných nebo veřejných prostranství, příp. dalších ploch v souladu s jejich využitím a za splnění zde stanovených podmínek využití.

g.6 zdůvodnění technické infrastruktury

Zásobování vodou

Současný stav:

Na území sídla Stehlovice není v současné době vybudován veřejný vodovod. Zásobování vodou je pomocí domovních studní.

Návrh:

Do budoucna je uvažováno s vybudováním veřejného vodovodu a zajištění vodního zdroje. Ve výkresové části je vymezeno místo možného vodojemu T3.

Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby obyvatel v území, územní plán konkrétní vedení vodovodní sítě nenavrhuje, to je možno umisťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

Odkanalizování

Současný stav:

Na území sídla Stehlovice není v současné době vybudována kanalizační síť. Pro odvedení odpadních a dešťových vod slouží podpovrchové odvodnění a otevřené příkopy podél komunikací. Splaškové vody jsou dále čištěny pomocí např. septiků a žump.

Návrh:

Do budoucna je uvažováno s vybudováním veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod. V jihovýchodní části sídla je vymezena plocha pro umístění čistírny odpadních vod T1.

Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby obyvatel v území, územní plán konkrétní vedení kanalizační sítě nenavrhuje, to je možno umisťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Současný stav:

Sídlo je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťují dvě transformovny napojené na nadzemní vedení elektrické energie. Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný.

Návrh:

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější, příp. doplnit o nové v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí. Pro krytí zvýšených potřeb a zajištění bezpečnosti dodávek elektrické energie je navrhována nová transformovna T2 v blízkosti nové zástavby S1.

Zásobování plynem

Současný stav:

V současné době není obec Stehlovice napojena na plyn.

Návrh:

Územní plán konkrétní stavby a vedení plynu z výše uvedeného důvodu nenavrhuje.

Zásobování teplem

Současný stav:

Zásobování teplem v obci je řešeno individuálně.

Návrh:

Územní plán konkrétní stavby a vedení tepla z výše uvedeného důvodu nenavrhuje. Do budoucna není uvažováno s centrálním zásobováním tepla.

Spoje, telekomunikace

Současný stav:

Sídlo je napojeno na komunikační vedení. Sítě elektronických komunikací jsou provozovány po kabelech. Územím prochází radiové směrové spoje.

Návrh:

Územní plán nové zařízení a vedení spojů z výše uvedeného důvodu nenavrhuje.

g.7 zdůvodnění koncepce nakládání s odpady

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný odpad (shromažďovací místa) se připouštějí v plochách veřejných prostranství jako součást technické infrastruktury. Způsob nakládání s odpady není předmětem návrhu.

g.8 zdůvodnění koncepce občanského vybavení

Plochy občanského vybavení – obecné

K zajištění veřejného vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – obecné. Využití těchto ploch územní plán nespécifikuje pro jednotlivé druhy veřejného vybavení, důvodem je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel území. V současné době je stávající plocha občanského vybavení využívána pro obecní úřad a hasičskou zbrojnicí. Plochy občanského vybavení – obecné jsou vymezeny za účelem zajištění ochrany stávajícího nezbytného vybavení v sídle. Ochranou stávajícího vybavení se rozumí omezení možnosti změny využití stavby, zařízení či pozemků veřejného vybavení. Umístění staveb, zařízení a pozemků veřejného vybavení nad rámec ploch občanského vybavení – obecné je možné i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití ploch, zejména za předpokladu slučitelnosti provozu veřejného vybavení s hlavním využitím vymezené plochy. Při umísťování veřejného vybavení na plochách smíšených obytných nesmí být provozem veřejného vybavení zhoršena kvalita prostředí pro bydlení.

Plochy občanského vybavení – sport

Územní plán navrhuje plochy občanského vybavení – sport (na jihozápadním okraji obce a ve středu obce). Tyto plochy jsou navrženy z důvodu chybějících ploch pro sportovní vyžití v obci. Sportovní aktivity lze nad rámec navrhovaných ploch pro sport rozvíjet i využitím stávajících ploch, které sportovní činnosti připouštějí (např. dětská hřiště lze situovat v rámci ploch veřejných prostranství). Další chybějící zařízení občanského vybavení lze řešit využitím stávajících ploch občanského vybavení, nebo využitím stávajících a navržených ploch smíšených obytných, kde se zařízení občanského vybavení připouštějí.

g.9 koncepce ochrany obyvatelstva

Detailní koncepci ochrany obyvatelstva není možné v podrobnosti územního plánu řešit. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

g.10 stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V území se nachází objekt důležitý pro obranu státu. Jedná se o zařízení, které je v současné době nevyužívané a ani se s jeho dalším využitím do budoucna nepočítá. Tento objekt územní plán respektuje.

g.11 zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Specifickým typem veřejné infrastruktury jsou veřejná prostranství, plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídla, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, jedná se např. o návesní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení, veřejná zeleň, apod. Pro všechna veřejná prostranství je definováno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

g.12 zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření

Územní plán vymezuje v textové i ve výkresové části veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Veřejně prospěšnými stavbami pro **technickou infrastrukturu** jsou stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní obsluhy sídla Stehlovice všemi systémy technické infrastruktury. V územním plánu jsou vymezeny plochy technické infrastruktury, pro které lze vyvlastnit:

VPS	popis VPS	účel vymezení
T2	trafostanice	zajištění zvýšených potřeb dodávek elektrické energie
T3	vodojem	zajištění zásobování vodou

Veřejně prospěšné opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Do skupiny **občanské vybavení** jsou jako veřejně prospěšné opatření zařazeny vybrané plochy občanského vybavení, na kterých je vznik funkcí pro sport a rekreaci obzvláště žádoucí z hlediska utváření koncepce sídla Stehlovice.

VPS	popis VPS	účel vymezení
Os2	plochy občanského vybavení – sport	zajištění vzniku funkcí pro sport a rekreaci sloužících obyvatelům sídla

g.13 zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území. S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné zastavitelné plochy, vyjma ploch pro sportovní aktivity a technickou infrastrukturu, a těch ploch, které rozšiřují stávající zastavěné území. Tento princip je uplatněn a respektován v celém řešeném území.

Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny, chrání harmonické zapojení sídla do krajiny a zachování jeho siluety vesnického sídla. Územní plán definuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a dále stanovuje regulativy pro jejich ochranu, čímž chrání dochovanou cennou strukturu sídla a respektuje formy, hmoty, dimenze a měřítka staveb spoluvytvářejících ráz krajiny. Návrhem interakčních prvků, územního systému ekologické stability a nerozšiřováním zástavby do volné krajiny (vyjma ploch pro sportovní aktivity a technickou infrastrukturu) územní plán zachovává a dále doplňuje prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídla.

Z hlediska krajinářského hodnocení lze severozápadní část území obce považovat za krajinu relativně přírodní, krajinářská hodnota zvýšená. Krajinový typ lze v severozápadní části území obce označit za lesní, ve zbytku území za lesoplní. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují zásady pro využívání území jednotlivých vymezených základních typů krajiny. Tyto zásady územní plán respektuje, jak je uvedeno níže.

Krajina lesní
<ul style="list-style-type: none"> Zabránit růstu plochy jehličnatých stejnověkých monokultur a posilovat původní druhovou skladbu lesních porostů. Plnění: Není v podrobnosti územního plánu možné řešit. Nepodporovat intenzivní formy zemědělství a pastevectví. Plnění: V krajině lesní nejsou navrhovány nové zemědělské plochy. Nedopustit v pohraničí úplné zmizení původní sídelní struktury v původních hmotách a architektuře a nedopustit vymazání posledních stop po kulturní zemědělské krajině. Plnění: Řešené území se nenachází v pohraničí. Zamezit budování velkých a v krajině osamocených středisek pro rekreaci a cestovní ruch bez vazby na původní sídelní strukturu, rozptýlit tyto aktivity do více menších středisek a pokud možno rovnoměrně rozptýlených v krajině. Plnění:

Územní plán nenavrhuje v krajině osamocená střediska pro rekreaci a cestovní ruch bez vazby na původní sídelní strukturu.

- Posilovat stabilitu lesních porostů a obnovit původní kulturní zemědělskou krajinu pomocí extenzivních forem zemědělství a šetrným působením člověka.

Plnění:

Vhodně navržené podmínky využití ploch lesních a ploch zemědělských přispívají k možné obnově původní kulturní zemědělské krajiny.

- Nevnášet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

Plnění:

Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních, urbanistických, civilizačních a přírodních hodnot. Respektování stávajících hodnot je požadováno.

Krajina lesoplní

- Nepodporovat intenzivní formy zemědělství v nevhodných polohách (zamokřená stanoviště, vodní zdroje, ochranné zóny chráněných území).

Plnění:

Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy, respektuje stávající. V rámci stanovení podmínek pro využití plochy je v rámci zemědělských ploch – orná půda umožněno využití s vyšší ekologickou stabilitou.

- Nezvyšovat plochy orné půdy na úkor trvale zatravněných ploch především v nevhodných polohách (podhorský výrobní typ, erozní svahy, potoční a říční nivy).

Plnění:

Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy, respektuje stávající.

- Nelikvidovat vegetační prvky volné krajiny a udržet tak historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny.

Plnění:

Navržená koncepce uspořádání krajiny územního plánu Stehlovice zachovává a chrání stávající solitérní stromy a stromořadí v sídle i v krajině. Územní plán dále navrhuje interakční prvky (stromořadí) podél polních cest.

- Nepovolovat necitlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu.

Plnění:

Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních, urbanistických, civilizačních a přírodních hodnot. Respektování stávajících hodnot je požadováno. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území.

- Citlivé hospodaření vzhledem ke stanovištním podmínkám, zachovat historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny.

Plnění:

Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy, respektuje stávající.

- Nevnášet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

Plnění:

Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních, urbanistických, civilizačních a přírodních hodnot. Respektování stávajících hodnot je požadováno.

Územní systém ekologické stability

Základním prvkem krajině infrastruktury je územní systém ekologické stability. Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených různě širokými pásy (biokoridory), která umožňuje přežívání volně žijících organismů a jejich migraci krajinou. Doplňkem k biocentrům a biokoridorům jsou interakční prvky. Celý systém má specifické požadavky na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji (sukcesi) měla maximálně blížit přírodním ekosystémům.

Návrh územního systému ekologické stability využívá principu vytváření ucelených větví. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem). V řešeném území byly zohledněny dva základní souborné typy stanovišť:

- stanoviště závislá na „přidatné vodě“, ve kterých jsou vymezovány tzv. hydrofilní typy větví územního systému ekologické stability

- stanoviště závislá na „základní vodě“, ve kterých jsou vymezovány tzv. mezofilní typy větví územního systému ekologické stability

Přehled zastoupených větví

Hydrofilní větev místního územního systému ekologické stability vedená ve vazbě na bezejmenný přítok Bilinského potoka.

- Větev do zájmového území zasahuje pouze krátkým úsekem lokálního biokoridoru (LBK 3).
- Vymezení větve respektuje vymezení v navazující obci Křenovice. V tomto území větev pokračuje oběma směry podél vodoteče. Ve směru západním po cca 600 m opouští hydrofilní polohy. Přibližně jižním směrem pak pokračuje jako mezofilní větev a severním směrem jako větev biogeograficky obtížně identifikovatelná v poněkud nelogických polohách. Tato část větve slepě končí u jižní hranice zájmového území, kde dále není potvrzena pro její nevhodnou polohu.

Mezofilní větev místního územního systému ekologické stability

- Větev protíná západní část zájmového území od jeho severozápadní hranice po hranici jihozápadní.
- Větev prochází a vzájemně propojuje dva souvislé lesní komplexy přes zemědělsky využívané plochy.
- Větev prozatím postrádá v navazujících územích návaznost, přestože tato území mají územní systém ekologické stability vymezen v rámci územně plánovací dokumentace. Větev byla navržena pro evidentní nedostatek mezofilních větví v širším okolí zájmového území a pro nutnost mezofilního propojení souvislých lesních komplexů. Při změnách stávajících územních plánů obcí Květov, Podolí a Křenovice je předpokládáno její respektování a doplnění navazujících částí mimo zájmové území.
- Součástí větve je jedno lokální biocentrum LBC 1 a dva lokální biokoridory LBK 1 a LBK 2.

lokální biocentrum (LBC 1)

Označení	Funkční typ	Typ větve	Popis a návaznost, vymezení
LBC 1	lokální biocentrum	mezofilní	Biocentrum je situováno v okrajové části souvislého lesního komplexu, celé je vymezeno v řešeném území. Porosty v prostoru biocentra tvoří různověké smíšené porosty s dominantním zastoupením listnáčů, zvláště dubu.

lokální biokoridory (LBK 1 až 3)

Označení	Funkční typ	Typ větve	Popis a návaznost
LBK 1	lokální biokoridor	mezofilní	Jižní část trasy biokoridoru je vedena souvislým lesním porostem tvořeným stejnověkými hospodářskými porosty, střední část propojuje souvislé lesní porosty přes zemědělsky využívané plochy (převažuje orná půda) a severní úsek trasy prochází okrajovou částí souvislého lesního komplexu tvořeného smíšenými hospodářskými porosty s významnou účastí dubu.
LBK 2	lokální biokoridor	mezofilní	Trasa biokoridoru je vedena souvislým lesním porostem tvořeným smíšenými hospodářskými porosty.
LBK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	Biokoridor je vymezen ve vazbě na bezejmenný přítok Bilinského potoka, návaznost v obci Křenovice (Veselíčko). Koryto vodního toku je zahloubené a napřímené bez vegetačního doprovodu. Prostor v bezprostřední blízkosti koryta je využíván jako trvalé travní porosty.

Součástí vymezení jsou dále dva interakční prvky (IP 1 a IP 2)

Označení	Funkční typ	Popis a návaznost
IP 1	interakční prvek	Interakční prvek je navržen jako vegetační doprovod podél polní cesty vycházející z jižního okraje zástavby obce Stehlovice a směřující

Označení	Funkční typ	Popis a návaznost
		v jihovýchodním směru k jihovýchodní hranici řešeného území. Interakční prvek je navržen mezi souvislými plochami orné půdy podél polní cesty bez stávajícího vegetačního doprovodu (vegetační doprovod se nachází pouze podél krátkého úseku cesty při okraji zástavby v obci Stehlovice).
IP 2	interakční prvek	Interakční prvek je navržen jako vegetační doprovod podél polní cesty vycházející z jihovýchodního okraje zástavby obce Stehlovice a směřující východním směrem k východní hranici řešeného území. Interakční prvek je navržen mezi souvislými plochami orné půdy podél polní cesty bez souvislého stávajícího vegetačního doprovodu. Podél polní cesty se nachází několik ojedinělých náletových dřevin a krátký úsek nově osázený odrostky autochtonních listnáčů.

Interakční prvek je skladebná část územního systému ekologické stability, která svou velikostí a stavem ekologických podmínek doplňuje dílčím, ale zásadním způsobem ekologické niky těch druhů organismů, které jsou schopny se zapojovat do potravních sítí sousedních méně stabilních společenstev. Umožňuje tak jejich trvalou existenci i v méně stabilní krajině. Biogeografický význam není u interakčních prvků rozlišován.

Prostupnost krajiny

Nezbytnou nutností při rozvíjení obce Stehlovice je zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Postupná nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Stehlovice územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby pokud možno takové bariéry nevytvářely.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu, pěší propojení a cykloturistiku. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací a za splnění stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou v územním plánu Stehlovice navrhovány, tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

Opatření proti povodním

Opatření proti povodním nejsou v územním plánu Stehlovice navrhovány. V řešeném území není stanovené záplavové území. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci těchto opatření umožňují. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Územní plán rekreační objekty individuálního nebo hromadného charakteru v krajině nevymezuje. Stavby pro rekreaci nebo stavby pro ubytování lze umísťovat pouze v zastavěném území, zastavitelných plochách nebo v plochách přestavby. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla. Důvodem pro nevymezování samostatných ploch pro rekreační objekty individuálního nebo hromadného charakteru v řešeném území je i přes vyšší přírodní atraktivitu území zatím nižší zájem o cestovní ruch a rekreaci v oblasti Orlické nádrže. Celá tato oblast má však vysoký rekreační potenciál a proto lze do budoucna uvažovat i s možným nárůstem cestovního ruchu a zájmem o rekreaci v této oblasti. V nejbližší době však navrhování samostatných ploch pro rekreační objekty individuálního nebo hromadného charakteru není účelné a hospodárné. Zájem o rekreační využití lze řešit v rámci vymezených ploch smíšených obytných a to jak stávajících, tak i nově navrhovaných či přestavbových.

Územní plán navrhuje rozhlednu na vrcholu kopce Mladšiny (535 m n. m.) západně od sídla Stehlovice. Důvodem pro návrh rozhledny je snaha obce o zvýšení atraktivnosti sídla pro turistický ruch. Návrh rozhledny je situován v blízkosti stávající cyklotrasy, předpokládá se tak využití nejenom pro místní obyvatelé, ale i pro turisty. Realizace rozhledny s ohledem na krajinný ráz a místní podmínky v území může přinést pro obec Stehlovice pozitivní význam nové civilizační hodnoty. Důvodem, proč není rozhledna vymezena v území konkrétně, ale je ponechána hranice pro její umístění představovaná kružnicí o poloměru 30m je možnost jejího nejvhodnějšího zakomponování do krajiny a terénu v rámci podrobnější projektové dokumentace. Hranice 30m byla zvolena na základě morfologie terénu a z důvodu přítomnosti vojenského objektu. K záměru rozhledny není územním plánem navrhována komunikace. Její realizace je možná v rámci stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Důvodem je možnost jejího vhodnějšího umístění na základě podrobnější projektové dokumentace rozhledny a jejího konkrétního umístění.

Asanace

Územní plán vymezuje asanační území místního významu. Podkladem pro vymezení asanačních území byly územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Milevsko, které místo staré ekologické zátěže na území obce Stehlovice vymezily na základě databáze Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM). Stará ekologická zátěž je zde evidována pod číslem 930001.

Účelem vymezení plochy asanace A1 je zabezpečení rekultivace území a odstranění staré ekologické zátěže v prostoru bývalé skládky tuhého komunálního odpadu. Realizací navrhovaných opatření by mělo dojít k obnově přírodního prostředí a k odstranění následků způsobených ekologickou zátěží.

Dobývání nerostů

Územní plán nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostů.

h. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Dle rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaného v rámci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Milevsko byl v roce 2009 počet obyvatel ve správním území obce Stehlovice 104. Saldo počtu obyvatel v rozmezí let 2001 až 2009 je +10. Obec má tedy pozitivní trend ve vývoji počtu obyvatelstva. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro 9 rodinných domů se zázemím zahrad. V rámci ploch přestavby je umožněna realizace 2 rodinných domů.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a potenciálu rozvoje území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v malém rozsahu s ohledem na jejich charakter území a polohu v rámci sídla. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a lze je dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují účelné využití zastavěného území, vlastních usedlostí a staveb zařazených do ploch smíšených obytných. Důvodem vymezování ploch smíšených obytných je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel obytného území.

i. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo krajským úřadem požadováno. Důvodem pro neuplatnění tohoto požadavky jsou mimo jiné i níže uvedené závěry:

- řešeným územím neprochází nadregionální ani regionální územní systém ekologické stability,
- nejsou požadavky na varianty řešení,
- požadavky na vymezení zastavitelných ploch jsou pouze místního významu, minimální velikosti a jsou vymezovány s ohledem na prokazatelné potřeby rozvoje obce,
- územní plán klade důraz i na ochranu přírodních hodnot,
- do severní části obce zasahuje NATURA2000 (ptačí oblast Údolí Vltavy a Otavy), do této lokality není situován hlavní rozvoj obce, pouze v její okrajové části při komunikaci III. třídy a v návaznosti na stávající zemědělský areál je navrženo rozšíření tohoto areálu.

j. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

j.1 vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF)

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy celkem (ha)	Třída ochrany	Zábor ZPF (ha)
S1	plochy smíšené obytné	0,55	2	0,55
Zz1	plochy zemědělské – zahrady	1,28	2	1,28
S2	plochy smíšené obytné	0,45	2	0,20
			3	0,25
Os1	Plochy občanského vybavení – sport	0,50	5	0,50
Os2	Plochy občanského vybavení – sport	0,14	2	0,14
V1	plochy výroby a skladování	2,92	2	2,92
T1	plochy technické infrastruktury	0,09	3	0,02
			5	0,07

Zábory zemědělského půdního fondu dle tříd ochrany:

Třída ochrany	Zábor ZPF celkem (ha)
2	5,09
3	0,27
5	0,57
Celkem 5,93 ha	

Vymezené plochy přestavby (nejsou součástí záboru ZPF):

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy celkem (ha)	Třída ochrany	Zábor ZPF (ha)
S3	plochy smíšené obytné	0,57	-	-

j.2 zdůvodnění záboru I a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu:

Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu je území obce Stehlovice pokryto z velké části půdou vyšší třídy ochrany (půdou I. a II. třídy ochrany). Z celkové výměry správního území obce Stehlovice 448 ha tvoří půda vyšší ochrany 198 ha, tj. 44% řešeného území. Zbytek tvoří půda nižší ochrany, lesy a vodní plochy. Půda s vyšší třídou ochrany navazuje na zastavěné území obce ze západu, severu a částečně z východu. Půdy nižší kvality pak tyto kvalitní půdy v území nesymetricky prolínají. Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících urbanistickou koncepci, resp. návrh zastavitelných ploch, je vedení trasy železnice a morfologie terénu. Vedení železnice značně omezuje situování zástavby v západní části sídla, neboť do ochranného pásma nelze umísťovat stavby pro bydlení. Morfologie terénu pak přispívá k omezení výstavby v jižní části sídla. Jako nevhodnější lokality pro nově navrhované plochy tak vychází západní část sídla. K návrhu nových ploch pro bydlení v této části přispívá i urbanistické založení sídla a s ním spojená ochrana hodnot. Z tohoto důvodu nebylo možno situovat novou výstavbu pouze na půdách horších kvalit a část rozvojových ploch je nutno situovat i na kvalitní půdy II. třídy ochrany. Tyto nově navrhované plochy respektují stávající cenné urbanistické struktury sídla, jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám obce. Jejich vymezení nikterak nezhoršuje možnosti obdělávání zemědělských ploch navazujících na sídlo.

Nově navrhované plochy pro výrobu a skladování jsou situovány v návaznosti na stávající zemědělský areál. Stávající areál je umístěn v plochách II. třídy ochrany. Z tohoto důvodu nebylo možné nové plochy pro výrobu a skladování vymezit na plochách s nižší třídou ochrany. V opačném případě by došlo k umístování zástavby do volné krajiny, ke zhoršení obdělávání zemědělských ploch a k narušení krajinných hodnot. Důvodem pro nové vymezení ploch pro výrobu a skladování bylo zbavit sídlo možné nové negativní dominanty spojené s výstavbou nových staveb pro výrobu a skladování a dále k zamezení narušení organizace zemědělského půdního fondu nevhodně vymezenou plochou pro výrobu a skladování v původně platném územním plánu obce Stehlovice schváleném dne 29. 12. 2003. Územní plán Stehlovic tak přináší řešení nové, původně vymezené plochy pro výrobu a skladování ve volné krajině již nevymezuje, namísto nich vymezuje plochu zemědělskou – orná půda, a v návaznosti na stávající zemědělský areál vymezuje plochy pro výrobu a skladování nové.

Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy, které nebyly vyhodnoceny v Územním plánu obce Stehlovic (schváleném dne 29. 12. 2003 a účinném od 15. 1. 2004).

j.3 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Nejsou navrženy plochy k vynětí z PUPFL, není dotčena vzdálenost 50 m od hranice lesa PUPFL.

k. rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a do skončení veřejného projednání dne 31. 07. 2012, ve lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, neobdržel žádné námitky dotčených osob.

l. vyhodnocení připomínek

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a neobdržel do skončení veřejného projednání dne 31. 07. 2012 v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona, žádné připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny přímo dotčeny dle § 172 odst. 4 správního řádu.

m. údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu Stehlovice obsahuje 28 stran textu. Grafická část, příloha č. 2 odůvodnění územního plánu Stehlovice obsahuje: 4. Koordinační výkres v měřítku 1: 5 000, 5. Výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000, 6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000, 7. Koordinační výkres – detail v měřítku 1: 2 000.

Poučení:

Proti územnímu plánu Stehlovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

místostarosta obce

starosta obce