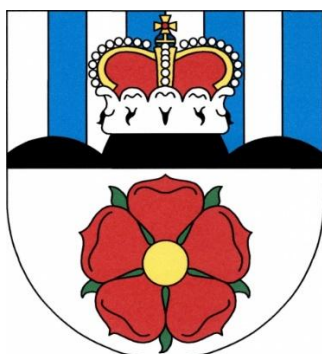


NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMANÍN



verze pro opakované veřejné projednání

Záznam o účinnosti

vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Domanín	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Veronika Brchaňová funkce: vedoucí oddělení územního plánování, Městský úřad Třeboň podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

UPLAN S.R.O. Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: duben 2026	
vypracoval: Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo pare:	

OBEC DOMANÍN

Zastupitelstvo obce Domanín za použití § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“), příslušné podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. (4) stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN DOMANÍN

rozsah úprav, které byly provedeny od prvního veřejného projednání je v textu výroku zvýrazněn - zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

- 1. nově doplňovaný text je uveden červeným písmem;**
- 2. zrušený text je uveden přeškrtnutým červeným písmem.**

I. Obsah územního plánu

1) **Textová část** územního plánu obsahuje:

a)	vymezení zastavěného území	6
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
	b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i>	6
	b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i>	7
c)	urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	12
	d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i>	12
	d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i>	12
	d) 3. <i>koncepce občanského vybavení</i>	13
	d) 4. <i>koncepce veřejných prostranství</i>	13
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	14
	e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití</i>	14
	e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i>	15
	e) 3. <i>prostupnost krajiny</i>	16
	e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i>	16
	e) 5. <i>rekreace</i>	16
	e) 6. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i>	17
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	18
	PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ – Bv	18
	PLOCHY BYDLENÍ – RESIDENČNÍ – Br	21
	PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY – Bb	22
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO	23
	PLOCHY REKREACE – HROMADNÁ – REh	24
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV	25
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT – OV_s	26
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OV_h	27
	PLOCHY LÁZEŇSKÉHO KOMPLEXU – LK	28
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP	29
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VZ	30

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs.....	31
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI	32
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI.....	33
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS	34
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE	35
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV	39
PLOCHY LESNÍ – LE	40
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ	41
PLOCHY ROZHLEDNY – RO	42
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	43
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	43
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	43
j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	43
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	44
l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	44
m) stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	46
n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	47
o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	47

2) **Grafická část** výroku územního plánu obsahuje:

- | | |
|---|-------------|
| → výkres základního členění území v měřítku | 1 : 5 000, |
| → hlavní výkres v měřítku | 1 : 5 000, |
| → výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000, |
| → výkres pořadí změn v území v měřítku | 1 : 10 000. |

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31. srpna 2020.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce:

Hlavní zásadou koncepce rozvoje území obce je respektovat život a styl života v sídle, respektovat vymezené hodnoty území s ohledem na rozvojový potenciál správního území obce.

Základem koncepce je stabilizovat plochy s rozdílným způsobem využití odpovídající charakteru území a vymežit zastavitelné plochy, které přinesou úměrný rozvoj bydlení v klidném venkovském prostředí s možností podnikání a služeb, jenž podpoří zaměstnanost a cestovní ruch v obci.

Důležitým aspektem rozvoje obce je koordinace intenzivního rekreačního využívání území – ovlivňovaného lázeňstvím a turistikou – se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Důraz musí být kladen na zachování kvalitního venkovského prostředí s četnými kulturními a přírodními hodnotami, kde struktura zástavby a okolní krajina směřuje k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu.

Neopomenutelnou zásadou je zajistit udržitelný rozvoj území obce ve vztahu k územním podmínkám a limitům využití území.

Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou:

- podporovat návaznosti na blízké město Třeboň;
- vytvářet podmínky pro příznivé bydlení a životní prostředí a vytvářet předpoklady pro rozvoj zaměstnanosti;
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb;
- připravit kvalitní rozvojové plochy v návaznosti na stávající urbanismus sídla s možností napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu;
- ekonomicky využít rekreační potenciál oblasti a blízkost kulturního a historického centra města Třeboně;
- připravit severní část správního území obce (Vrchy) pro rozvoj lázeňství, kultury a rekreace;
- zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty území;
- nenarušovat kostru ekologické stability a posilovat biodiverzitu krajiny;
- podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty.

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Všechny vymezené hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkresu.

Cílem je zachovat všechny stávající hodnoty v území, dbát o jejich kultivaci a připravit podmínky pro vznik hodnot nových.

Kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- residence čp. 56;
- usedlost čp. 37 a 38;
- stavby drobné sakrální architektury;
- studánka Jednota u rybníka Děkanec;
- stavby drobné sakrální architektury.

Ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Urbanistické hodnoty

- centrální prostor Domanína s obecním úřadem a kaplí sv. Václava.

Ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanismus, strukturu zástavby sídla a krajinný ráz území;
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Přírodní hodnoty

- dub letní u silnice II/155;
- oboustranná alej z Domanína na Spolí, včetně otevřeného pohledu na kostel sv. Jiljí v Třeboni;
- oboustranná alej ze silnice II/155 k bývalému dvoru Vrchy;
- oboustranná alej ze silnice II/155 mezi rybníkem Církvíčny a Svět;
- jednostranná alej podél cyklostezky z Domanína k rybníku Nový;
- mladá lipová alej podél komunikace severně od Domanína;
- dosazená alej podél komunikace k čistírně odpadních vod;
- mladá lipovo-dubová alej podél komunikace k rybníku Hůrky;
- izolační zeleň mezi sídlem Domanín a areálem zemědělské výroby;
- břehové porosty vodních ploch a toků;
- solitérní stromy v krajině a významné stromy v sídle.

Ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty.

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

Základní představa o rozvoji území a jeho plošném a prostorovém uspořádání:

- ucelit urbanistickou strukturu sídla Domanín navržením vhodných rozvojových ploch a doplnit tak rostlý urbanismus sídla;
- připravit severní část správního území Domanína pro rozvoj sídelního útvaru Vrchy s dominantním postavením nového lázeňského komplexu;
- podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a cestovního ruchu v zastavitelných plochách s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území;
- umožnit dostavbu stavebních proluk v zastavěném území s důrazem na zachování historické sídelní struktury, charakteru a hodnot území;
- stabilizovat plochy hromadné rekreace na březích rybníků Opatovický a Svět;
- nepřipustit další využívání krajiny formou rodinné rekreace a zahrádkaření;
- nepovolovat nové stavby pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, atp. v návaznosti na stávající solitérní lokality;
- umožnit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle a dbát na kultivaci stávajících veřejných prostranství;
- umožnit prostupnost území pro pěší, popř. cyklisty zejména ze sídla do volné krajiny a zajistit propojení pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně;
- nenarušit pohledovou osu z terénní vyvýšeniny Výhon na Třeboň, respektive na věž augustiniánského kláštera;
- upřednostňovat „zelené“ nepevněné plochy veřejných prostranství v sídle, které umožňují vsakování dešťové vody do půdy;
- v maximální možné míře zachovat vzrostlé stromy v sídle;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně (zahrad a sadů);
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

Tabulka zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z1 (Br-1, VZ-7)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 2400 m² - rozhodování o změnách v území v ploše Z1 je podmíněno dohodou o parcelaci - změny v území v ploše Z1 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 dle etapizace viz kapitola m) - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
Z2 (Br-2)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - v ploše Z2 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - změny v území v ploše Z2 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 a dalších podmínkách etapizace v kap. m dle etapizace viz kapitola m) - minimální podíl zeleně v ploše Br-2 bude 60 %
Z3 (Br-3, Br-4, OV-1, OV-2, VP-2)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - v ploše Z3 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - změny v území v ploše Z3 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 a dalších podmínkách etapizace v kap. m dle etapizace viz kapitola m) - minimální podíl zeleně v ploše Br-3 bude 60 % - minimální podíl zeleně v ploše Br-4 bude 60 %
Z4 (Lk-1, VZ-3)	Vrchy	lázně	<ul style="list-style-type: none"> - rozhodování o změnách v území v ploše Z4 je podmíněno zpracováním územní studie - minimální podíl zeleně v ploše VZ-3 bude 90 % - minimální podíl zeleně v ploše Lk-1 bude 60 %
Z5 (Bv-3, VZ-6, Zs-1)	severozápad Domanína	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - rozhodování o změnách v území v ploše Z5 je podmíněno zpracováním územní studie - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 2000 m² - v ploše Bv-3 musí být minimální podíl zeleně na stavebním pozemku 60 % - v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v ploše Z5 - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
Z6 (SO-1)	sever Domanína	nelze stanovit	<ul style="list-style-type: none"> - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m² - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z7 (SO-2)	sever Domanína	nelze stanovit	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1200 m ² - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace - v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v ploše Z7
Z8 (SO-3)	jihovýchod Domanína	nelze stanovit	- rozhodování o změnách v území v ploše Z8 je podmíněno zpracováním územní studie - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m ² - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
Z9 (Bv-1)	jih Domanína	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m ² - dopravní napojení bude řešeno ze stávající místní komunikace
Z10 (VP-4)	jihozápad Domanína	veřejné prostranství	- nejsou stanoveny
Z11 (VZ-4)	sever Domanína	veřejná zeleň	- umožnit vybudování spojené stezky pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně
Z12 (VZ-5)	východ Domanína	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny
Z13 (RO-1)	západně od Domanína	rozhledna	- architektonickou část projektové dokumentace stavby v ploše Z13 může vypracovávat pouze autorizovaný architekt
Z14 (DI-1)	Domanín - Vrchy	dopravní infrastruktura	- vybudovat komunikaci pro pěší a cyklisty v souběhu se silnicí II/155
Z15 (Zs-2)	sever Domanína	zahrada	- nejsou stanoveny

Tabulka ploch přestavby

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
P1 (Bv-2)	Vrchy	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše P1 je podmíněno zpracováním územní studie - v ploše Bv-2 musí být minimální podíl zeleně na stavebním pozemku 60 %

System sídlení zeleně

System sídelní zeleně ve správním území obce Domanín:

- zeleň v návěsním prostoru Domanína u požární nádrže a kaple sv. Václava;
- vzrostlá zeleň v severozápadní části Domanína v rámci zastavitelné plochy Z5;
- izolační zeleň při zemědělském areálu na jihu sídla Domanín;
- liniová zeleň při záhumenních komunikacích kolem sídla Domanín;
- park kolem Schwarzenberské hrobky;
- břehové porosty rybníka Svět;
- břehové porosty Opatovického rybníka s Vrškým doubím;
- základ založení lázeňského parku v části Vrchy.

Zásady pro zachování a kultivaci sídelní zeleně ve správním území obce:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně;
- nepřipustit neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin na zastavěných stavebních pozemcích, neboť právě vzrostlá zeleň soukromé zeleně tvoří základ systému sídelní zeleně;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím (chodníky a silnice) a soukromými pozemky (budovy a oplocení pozemků);
- veřejné prostranství musí být navrhováno vždy v takové šíři, aby umožnilo kromě vybudování pozemní komunikace také pásy zeleně.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury:

- zohlednit základní dopravní kostru silnic II. a III. tříd a místní a účelové komunikace;
- stávající komunikace je možno dle potřeby směrově a šířkově upravovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové komunikace je možné umísťovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací;
- ke každé bytové jednotce zajistit minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily;
- při povolování stavebních záměrů zohlednit základní kostru turistických a cykloturistických tras a stezek;
- vybudovat komunikaci pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně v souběhu se silnicí II/155.

d) 2. koncepce technické infrastruktury

Koncepce zásobování vodou:

- respektovat stávající vyhovující vodovodní systém obce;
- umožnit rozšíření vodovodního systému a postupnou rekonstrukci vodovodní sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- rozvojová lokalita Vrchy, která je určena pro vybudování nového lázeňského komplexu, bude napojena na vodovodní systém Domanína.

Koncepce ~~likvidace odpadních vod~~ nakládání s odpadními vodami:

- respektovat stávající vyhovující kanalizační systém obce;
- stavby, ve kterých vznikají odpadní vody, budou napojeny na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod;
- umožnit rozšíření kanalizačního systému a postupnou rekonstrukci kanalizační sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- u solitérních lokalit je možné ~~likvidovat odpadní vody~~ nakládat s odpadními vodami individuálně;
- podporovat zasakování dešťové vody na nebezpečných urbanizovaných plochách přímo v místě dopadu a zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Energetická koncepce:

- respektovat stávající vyhovující systém vedení elektrické energie;
- umožnit rozšíření elektrizační soustavy a její postupnou rekonstrukci ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- vedení vysokého napětí na Vrších, v zastavitelných plochách pro vybudování nového lázeňského komplexu, ~~bude je částečně~~ nahrazeno kabelovým vedením;
- umožnit napojení rozvojové lokality Vrchy, která je určena pro vybudování nového lázeňského komplexu, na plynovod města Třeboň.

Koncepce nakládání s odpady:

- respektovat stávající shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad;
- v případě potřeby umožnit vznik nových shromažďovacích míst v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

d) 3. koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení:

- respektovat stávající jednotlivé druhy občanské vybavenosti zejména charakteru veřejné infrastruktury;
- umožnit rozvoj sportoviště v severovýchodní části sídla Domanín;
- podporovat vznik další občanské vybavenosti veřejného i komerčního charakteru v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití území;
- respektovat ochranu obyvatelstva a další preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, které patří do veřejné občanské vybavenosti.

d) 4. koncepce veřejných prostranství

Stabilizovaná hlavní veřejná prostranství v sídle:

- centrální návesní prostor Domanína s protipožární nádrží a kaplí sv. Václava;
- veřejný prostor při komunikaci III/1469 před bytovými domy;
- parčík v klínu silnice II/155 a III/15515;
- park se Schwarzenberskou hrobkou.

Koncepce veřejných prostranství:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní veřejná prostranství v sídle;
- vybudovat parkovou úpravu s kolonádou na březích rybníka Svět a Opatovického rybníka v návaznosti na rozvojové plochy lázeňského komplexu;
- umožnit vznik veřejných prostranství v zastavitelných plochách a tím zkvalitnit prostupnost sídla;
- zokruhovat záhumení komunikaci po jižní straně zastavěného území Domanína;

- umožnit minimálně pěší propojení západní části humen sídla Domanín;
- podporovat výsadby zeleně ve veřejných prostranstvích;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

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

e) 1. **koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Koncepce krajiny:

- zachovávat vodní plochy a toky a umožnit budování nových vodních útvarů;
- podporovat revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží;
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správného území obce;
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny;
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva;
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny;
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy;
- zajistit obnovu těch částí krajiny, které svou kvalitou a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností, zpevněním povrchu, atp.), které jsou důležité pro funkčnost ekologické stability krajiny jako celku;
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů;
- umožnit umístění polních hnojišť a komunitního kompostování obecního významu v krajině;
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.;
- v nezastavěném území neumisťovat mobilní stavby typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné příbytky);
- neumožňovat další trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území; přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení);
- neumožňovat farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti;

- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu jednotlivých sídel na krajinu (zejména tradičními sady).

e) 2. územní systém ekologické stability

Zásady pro zachování funkčnosti územního systému ekologické stability:

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy organismů v krajině;
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev;
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených prvcích územního systému ekologické stability;
- vymezené prvky územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umístěním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem daného prvku územního systému ekologické stability;
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených prvků územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k degradaci prvků územního systému ekologické stability a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany prvků územního systému ekologické stability;
- podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině (významné krajinné prvky a přírodní hodnoty).

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území:

Lokální biocentra

kód	název	charakter
LBC 1	Opatovický rybník	litorální pásmo a břehové porosty rybníka
LBC 2	Malý Panenský rybník	rybník s břehovými porosty
LBC 3	Račky	rybník s mokřadními společenstvy
LBC 4	Zadní rybník	rašelinné lesní porosty
LBC 5	Jalovcový rybník	rybník s lesními porosty
LBC 6	Obecní velký rybník	rybník s břehovými porosty

Lokální biokoridory

kód	charakter
LBK 7	břehové partie rybníků s mokřadními společenstvy
LBK 8	lesní porostní hrana
LBK 9	lesní komplex
LBK 10	břehové porosty a luční kulturní společenstva
LBK 11	lesní komplex s břehovými porosty

e) 3. plochy změn v krajině

Tabulka ploch změn v krajině

označení plochy (plocha dle způsobu využití)	umístění	podmínky pro využití plochy
K1 (ZEs-1)	Vrchy	- v ploše K1 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - minimální podíl zeleně v ploše K1 bude 90 %
K2 (ZEs-2)	Vrchy	- v ploše K2 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - minimální podíl zeleně v ploše K2 bude 90 %

e) 4. prostupnost krajiny

Zásady pro zachování prostupnosti území:

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy;
- zachovat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení;
- zachovat záhumení cesty a přístupy zejména na zemědělské a lesní pozemky;
- umožnit a podporovat nové komunikace pro pěší, cyklisty, hipoturistiku, atp.

e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Zásady pro ochranu území před povodněmi a erozí:

- zajistit zatravnění břehových partií rybníka Svět v minimální šíři 100 m od břehové hrany, která je v současnosti intenzivně zemědělsky využívána jako orná půda;
- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření a ochranu před povodněmi v podobě budování mezí, remízků, vodních ploch, zatravnění, zalesňování, apod.;
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména způsobem hospodaření na zorných pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách.

e) 6. rekreace

Zásady pro rekreační využívání krajiny:

- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a podpořit rozvoj komunikací pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, hipostezky);
- připravit místní část Vrchy pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu v návaznosti na záměr vybudování lázeňského komplexu;
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace

(stavby pro rodinou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit) mimo stávající stavby využívané pro tento typ rekreace.

e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje dobývání ložisek nerostných surovin.

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

Definice pojmů pro účely územního plánu:

Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinnotvorná, protierozní,...). Charakteristické znaky jednotlivých hodnot jsou rozebrány v kapitole j) 3 a j) 4 tohoto odůvodnění.

Minimální podíl zeleně

Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena ke stavebnímu pozemku), která musí být schopna zasakovat srážkové vody do půdního horizontu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

Ovlivnění hodnot – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.,

jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Výměra 150 m² byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a jednotlivých krajinných enkláv, v souladu se stavebními zvyklostmi území.

Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

Včelín bez pobytových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

Venkovský charakter zástavby

Venkovský charakter zástavby je charakteristický převažujícím podílem individuální zástavby, vyšším podílem veřejných prostranství, zahrad a vzrostlé zeleně s přímou návazností na volnou krajinu. Nově navrhované stavby ve vesnických sídlech nemusejí být zásadně kopiemi historické zástavby, ale je požadováno, aby ctily základní charakteristiky místních staveb a nenarušovaly typický krajinný ráz místa.

Charakteristická historická zástavba v obci Domanín vychází ze vzorů klasického jihočeského stavení, kde jsou jednotlivé budovy pravidelně uspořádány kolem hospodářského dvora. Do veřejného prostoru (do návsi nebo k ulici) jsou budovy uspořádány převážně štítově, ale jsou i varianty s okapovou orientací. Dispozičně jsou budovy složeny do tvaru písmene U nebo L. Kompaktní zástavba sídla Domanín byla v okrajových částech sídla doplněna také menšími chalupami.

Základní architektonické znaky historických usedlostí a chalup ve správním území obce Domanín jsou:

- protáhlý obdélný půdorys obytných a hospodářských budov v minimálním poměru 1:2;
- přízemní budovy (max. 1 nadzemní podlaží + využitelné podkroví) se sedlovou střechou o sklonu v rozmezí 38-45°;
- pravoúhlé uspořádání budov kolem dvora;
- hospodářské a technické provozy pod jednou střechou;
- základní štuková výzdoba v průčelí usedlostí – barevně střídá;
- větší prostory zahrad u nemovitosti umožňující samozásobitelství.

PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ – Bv

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - patřící do veřejné infrastruktury
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravná obuv, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m² (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **změna dokončené stavby staveb pro rodinou rekreaci** pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo stávajících
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY BYDLENÍ – RESIDENČNÍ – Br

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – formou rodinných domů
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravná obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m² (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY – Bb

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení slučitelné s bydlením:
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravná obuv, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m² (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

Přípustné využití

- **bydlení**
- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby
-
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY REKREACE – HROMADNÁ – REh

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí, zejm. kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování
- **občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci** (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **stavby ubytovacích zařízení** mimo uvedených jako přípustné
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

– OVs

Hlavní využití (převažující účel využití)

- sport

Přípustné využití

- sportovní zařízení
- občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OVh

Hlavní využití (převažující účel využití)

- sakrální a pietní využití

Přípustné využití

- sakrální stavby
- hřbitov
- veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY LÁZEŇSKÉHO KOMPEXU – LK

Hlavní využití (převažující účel využití)

- lázeňská léčebně rehabilitační péče

Přípustné využití

- přírodní léčebné lázně
- veřejná prostranství
- zeleň
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** mimo uvedené jako přípustné
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

Přípustné využití

- zeleň – zejm. veřejná
- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště **mimo plochy VZ-1, VZ-2**
- technická infrastruktura obecního významu
- komunikace pro pěší a cyklisty

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- dopravní infrastruktura – mimo uvedené jako přípustné
- zamezování přístupu formou oplocení

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- zeleň – zejm. zahrady a sady
- doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)
- oplocení
- veřejná prostranství
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
 - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura** obecního významu - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- výroba a skladování

Přípustné využití

- průmyslová a řemeslná výroba – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství
- občanské vybavení – včetně staveb pro obchod
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování – včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez obytných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- změna dokončené stavby staveb pro rodinou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m² za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
 - přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m² zastavěné plochy stavby

Nepřípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo uvedených jako podmíněně přípustné

- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SPECIFICKÉ – ZEs

Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

Přípustné využití

- zeleň – zejm. krajinná, ochranná ~~a parková~~
- ~~veřejná prostranství~~
- vodní útvary
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- zemědělské obhospodařování pozemků
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- technická infrastruktura obecního významu
- komunikace pro pěší a cyklisty

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- stavby pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- stavby dopravní infrastruktury – mimo uvedených jak přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SPECIFICKÉ – PLATNÁŽ DŘEVIN – ZEp

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **semenná plantáž smrku ztepilého**

Přípustné využití

- **semenná plantáž včetně ochranného oplocení či ohrazení**
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

- **bydlení – včetně staveb pro bydlení**
- **rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení**
- **stavby pro zemědělství**
- **výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování**
- **stavby dopravní infrastruktury – mimo uvedených jak přípustné**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny**

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez obytných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedené jako přípustné
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedené jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY LESNÍ – LE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

- hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **včelnice a včelíny**⁷ bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka**, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou**, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- **změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou**, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace krajiny

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ROZHLEDNY – RO

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rozhledna**

Přípustné využití

- **stavba rozhledny** bez pobytových místností
- **veřejná prostranství a dále drobná architektura** (např. drobné sakrální stavby, umělecká díla, informační tabule, městský mobiliář, atp.)
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování
- **těžba**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

označení plochy, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
DI-1	komunikace pro pěší a cyklisty	Domanín u Třeboně

g) 2. veřejně prospěšná opatření

- nejsou vymezena.

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny.

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny.

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci pro plochu:

→ Z1 (plocha Br-1 a VZ-7) a na část stabilizované plochy veřejných prostranství.

Grafické znázornění pozemků podmíněných dohodou o parcelaci je zobrazeno ve výkrese základního členění.

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

Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie pro plochy:

- Z4 (Lk-1 a VZ-3);
- Z5 (Bv-3, VZ-6 a Zs-1);
- Z8 (SO-3);
- P1 (Bv-2).

Podmínky pro pořízení územních studií:

- navrhnout potřebnou technickou infrastrukturu;
- zajistit kapacitní dopravní napojení lokality;
- navrhnout kvalitní uliční prostory s dostatečnou šíří veřejných prostranství;
- určit základní stavební čáry vzhledem k charakteru a podmínkám v území;
- zajistit minimální podíl zeleně stanovený v tabulce zastavitelných ploch v kap. c);
- pro plochu Lk-1 stanovit maximální výšku zástavby;
- podpořit vznik pěších propojení urbanizovaného území směrem do volné krajiny.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do pěti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z2, Z3, K1 a K2 je podmíněno vydáním regulačního plánu ~~na žádost~~.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Regulační plán bude vydán pro zastavitelné plochy Z2, Z3, K1 a K2 které byly vymezeny v územním plánu Domanín. Řešené území regulačního plánu může tyto plochy překročit, zejména z důvodu napojení na veřejnou a dopravní infrastrukturu.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

V regulačním plánu budou vymezeny pozemky pro využití kolonády mezi rybníkem Svět a silnicí II/155, která je navržena v územním plánu Domanín. Pozemky budou navrženy pro funkci bydlení, občanské vybavení a veřejné prostranství tak, aby navazovaly na záměr výstavby lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4. V souvislosti s tím, budou vymezeny pozemky odpovídající dopravní a technické infrastruktury, s důrazem na zajištění kvalitní veřejné infrastruktury v blízkosti města Třeboně. Šířka nově navrhovaných veřejných

prostranství (uličního prostoru, který bude sloužit k provozu motorových vozidel) v obou zastavitelných plochách nesmí být menší než 14 m. Pozemky s využitím pro residenční bydlení musejí být navrženy s ohledem na vysokou životní úroveň v lokalitě, která je předurčena pro vznik lázeňství. V plochách Z2, Z3, K1 a K2 musí být zajištěn minimální podíl zeleně, jak je stanoveno v tabulce zastavitelných ploch v kap. c). Současně pro plochy Z2, Z3 je stanoven požadavek na vymezení ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v současně platném Územním plánu obce Domanín. Pro plochy Z2 a Z3 bude etapizace navržena tak, aby docházelo k zastavování západně od silnice II/155 přednostně doplňováním zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s pozemní komunikací.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Uspořádání staveb v řešeném území musí vycházet z požadavku na zajištění kvalitního prostředí s vysokou životní úrovní v blízkosti lázeňského komplexu. Plošné a prostorové uspořádání staveb bude v regulačním plánu závazně stanoveno s ohledem na lázeňský charakter a blízkost města Třeboně s četnými kulturními a historickými hodnotami. Urbanistická i hmotová struktura zástavby musí být navržena tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajinářsky cenného území. Nová urbánní struktura musí tvořit kvalitní krajinou kompozici ve vztahu k lázeňské architektuře. Stávající negativní dominanty území, typu zahrádkářské kolonie a netradiční rekreační objekty, je vhodné odclonit novými pozitivními dominantami. V regulačním plánu musí být také stanovena maximální výška zástavby.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Urbanizace území mezi rybníkem Svět a silnicí II/155 musí být navržena tak, aby nebyly narušeny stávající hodnoty území. Jedná se zejména o plošnou dominantu kulturního významu rybníka Svět a dále o blízkou národní kulturní nemovitou památku krajinářského parku se Schwarzenberskou hrobkou. Významné přírodní dominanty, které utvářejí stávající sídelní kompozici, jsou dubové aleje podél komunikací vedoucí kolmo k vodní ploše rybníku Svět. Tyto aleje je nutné zakomponovat do navrhované urbánní struktury. Obdobně je nutné ochránit statný dub u silnice II/155, který je také vymezen jako přírodní hodnota v územním plánu Domanín.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V regulačním plánu je potřeba vyřešit napojení pozemků na technickou a dopravní infrastrukturu, nezbytnou pro obsluhu řešeného území (zásobování pitnou vodou, odkanalizování, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, způsob likvidace odpadů, atp.). Respektovat stávající pěší stezku kolem Světa, která je hlavní turistickou trasou centrální části Třeboňska.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Nejsou stanoveny.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Nejsou stanoveny.

8. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI

STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODŇEMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVI)

Z územně analytických podkladů ORP Třeboň vyplývá řešit kontinuální zaplavování břehů rybníka Svět – při větším množství srážkových úhrnů – na kterém se nachází významná turistická stezka kolem Světa.

Nejsou stanoveny žádné speciální požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů.

9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nenahradí žádná územní rozhodnutí.

10. POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Nejsou stanoveny.

11. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu bude obsahovat náležitosti dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat zejména:

- hlavní výkres v měřítku 1 : 1000;
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 1000;
- případně další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat zejména:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 1000;
- výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1 : 5000;
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000.

Dokumentace návrhu regulačního plánu bude vyhotovena:

- návrh regulačního plánu dle § 66 odst. 3 písm. c) stavebního zákona - ve dvou shodných výtiscích;
- čístopis regulačního plánu dle § 69 odst. 1 stavebního zákona - ve čtyřech shodných výtiscích.“

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Ve správním území obce Domanín jsou vymezeny čtyři etapy:

- I. Zastavitelná plocha Z4
- II. Část zastavitelé plochy Z1, Z2 a Z3
- III. Část zastavitelné plochy Z2 a Z3
- IV. Část zastavitelné plochy Z2 a Z3

Tato etapizace je znázorněna ve výkrese stanovení pořadí změn v území.

~~Rozhodování o změnách v území ve II., III., a IV. etapě je podmíněné dokončením stavby lázeňského komplexu v I. etapě. Současně je pro IV. etapu stanoveno, že rozhodování o změnách v území je ve IV. etapě podmíněno aktualizací zastavěného území, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě.~~

~~Výstavbu ve II. a III. etapě lze zahájit současně po dokončení lázeňského komplexu.~~

~~Rozvojové plochy v lokalitě Vrchy jsou podmíněny výstavbou lázní, které tvoří první etapu, II. – IV. etapa výstavby bude povolena až následně po realizaci lázní – tj. po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Výstavbu ve II. a III. etapě je možno zahájit současně. Následující IV. etapa bude povolena po vyčerpání 60 % II. a III. etapy, tj. rozhodování o změnách v území je ve IV. etapě podmíněno aktualizací zastavěného území, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě.~~

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V zastavitelné ploše Z13 s navrhovaným využitím plochy rozhledny RO-1 může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt.

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

Počet listů (stránek) územního plánu	22 (44)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	4