

Název dokumentace: Územní plán Jedlany
Projektant: Obec Jedlany, Jihočeský kraj
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Územní plán Jedlany

1. Textová část

*ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel*

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Územní plán Jedlany

Pořizovatel:

Městský úřad Tábor, odbor územního rozvoje

Projektant:

ing.arch.Ladislav Komrska

Pověřený zastupitel obce:

Milan Sviták, starosta obce

OBSAH

ÚZEMNÍ PLÁN

	Strana
Základní údaje.....	2
1a) Vymezení zastavěného území.....	5
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	8
1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	11
1f) 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 struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	13
1g) 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.....	21
1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	22
1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	22
1j) 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	22
1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	22

1.	<i>Postup při pořízení územního plánu</i>	24
2.	<i>Výsledek přezkoumání územního plánu</i>	
2.a	<i>Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem</i>	24
2.b	<i>Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území</i>	26
2.c	<i>Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů</i>	28
2.d	<i>Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů</i>	31
3.	<i>Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona</i>	
3.a	<i>Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4</i>	31
3.b	<i>Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí</i>	31
3.c	<i>Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona</i>	
3.d	<i>Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly</i>	
3.e	<i>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</i>	34
3.e.1	<i>Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot</i>	
3.e.2	<i>Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby</i>	
3.f	<i>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</i>	44
4.	<i>Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)</i>	45
4.a	<i>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</i>	
4.b	<i>Vyhodnocení splnění požadavků Zadání</i>	45
4.c	<i>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje</i>	51
4.d	<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa</i>	52
5.	<i>Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění</i>	
6.	<i>Vyhodnocení připomínek</i>	

Zastavěné území

Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 1. 10. 2012 do aktuální mapy katastru nemovitostí.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

1a	výkres základního členění území
1b	hlavní výkres
2a	koordináční výkres
2c	vyhodnocení záborů ZPF

1b) Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepte rozvoje obce:

Obec Jedlany představuje soustavu urbanizovaných ploch, vzniklých spontánní zástavbou pole přírodních a hospodářských podmínek vymezených soustavou silnic III. třídy a údolnic vodních toků.

Obec bude rozvíjena přiměřením vymezením ploch zastavěného území zastavitelnými plochami při zachování definovaných krajinných, sídelních a kulturních hodnot. Plošný rozvoj obce je orientován na bydlení prostřednictvím navržených zastavitelných ploch v rozsahu, který nemění rovnováhu mezi hospodářským a environmentálním potenciálem území.

Územní plán stabilizuje zastavěné území a jeho funkce. Ponechává areály zemědělské prvovýroby v současné poloze, nesnižuje možnost obnovy zemědělské prvovýroby případnou asanací prokazatelně nefunkčních objektů.

Další rozvoj obce je možný rovněž využitím nezastavěných ploch zastavěného území.

Návrh územního plánu stabilizuje prostor obce v centrální části s možností realizace dalších objektů veřejné vybavenosti či drobných objektů jako součástí veřejných prostranství.

Základními hodnotami řešeného území jsou:

Krajinné hodnoty:

- kompaktní plochy orné půdy a lesních masivů včetně jejich charakteristického střídání v krajině,
- solitérní stromy,
- skupiny krajinné zeleně,
- údolnice vodních toků s doprovodnou zelení.

Sídelní a kulturní hodnoty:

- architektonicky cenné stavby:
 - kaplička na návsi,
 - křížky na poutní cestě, v obci a okolí,
- soubory staveb Dolního a Hořejšího mlýna
- měřítko obce z hlediska velikosti budov, tvaru a sklonu zastřešení.

Základní hodnoty obce budou chráněny a rozvíjeny takto:

Krajinné hodnoty:

- kompaktní plochy orné půdy a lesních masivů nejsou návrhem územního plánu dotčeny fragmentací, plošný rozvoj území navazuje bezprostředně na zastavěné území.
- solitérní stromy nejsou návrhem územního plánu dotčeny,

- skupiny krajinné zeleně jsou vymezeny jako smíšené plochy nezastavěného území.
- údolnice vodních toků s doprovodnou zelení, jejich velikost a význam v krajině jsou zachovány.

Sídelní a kulturní hodnoty:

- architektonicky cenné stavby:
Kaplička na návsi je součástí vymezeného veřejného prostoru obce, podmínkami využití je pak chráněna před znehodnocením nevhodnou stavební činností.
Křížky na poutní cestě, v obci a okolí jsou přeneseny do návrhu územního plánu, jejich bezprostřední okolí je definováno jako veřejný prostor s možnou parkovou úpravou.
- soubory staveb Dolního a Horního mlýna jsou zachovány včetně dominantního významu jejich souboru staveb vůči okolí,
- měřítko obce z hlediska velikosti budov, tvaru a sklonu zastřešení je podmínkou prostorového uspořádání zástavby v obci.

1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Zástavba obce:

Obec Jedlany bude uspořádána a dále rozvíjena jako soustava urbanizovaných ploch při zachování současného charakteru zástavby. Současná zástavba obce je ponechána beze změny vůči veřejnému prostoru, silniční síti a to včetně vnitřních komunikačních vazeb.

Základní urbanistický prostor je vymezen na jižním svahu pravým břehem Jedlanského potoka:

Ponechán je průjezd silnice III/00340 středem obce. Dotčený prostor je hodnocen jako veřejný, umožňuje tedy komplexní úpravu silničního koridoru, případnou separaci pěšího provozu chodníkem, popř. dalšími technickými či architektonickými prvky, popř. veřejnou zelení.

Vymezené zastavitelné plochy jsou přidány k obci z vnější strany, nenarušují tedy její urbanistickou strukturu. Uzavírají obec ze severní strany, v jižní části území pak nabízejí alternativu pěší propojení obce mimo silniční koridor.

Doplňující zástavba v jižní části území je ponechána v současném rozsahu a uspořádání, tj. s přímým připojením na silniční síť – silnice III/00341 a III/00343 a vůči silniční síti není dále rozvíjena. Definice zástavby jako plochy smíšené pak vyjadřuje podíl trvalého a rekreačního bydlení s proměnným poměrem podle vývoje vlastnických vztahů. Přidaná zastavitelná plocha je umístěna na louku, přístupnou z místní komunikace obce.

Zvážena a posléze akceptována je urbanizace území mezi pravým břehem Chotovinského potoka a místní komunikací k Dolnímu mlýnu s cílem posílení celkové hodnoty tohoto prostoru.

Použitím nástroje prostorové regulace bude zabráněno nevhodným dostavbám, nástavbám, přístavbám a novostavbám v zastavěném území, které mohou vznikát po demolici původní zástavby či využitím vhodných volných ploch zastavěného území. Cílem je zachování původního výrazu venkovského sídla včetně měřítka staveb, tvaru střech, použitých stavebních materiálů a logiky umístění staveb vůči komunikační síti a terénu.

Další rozvoj území je volen přiměřeně vůči velikosti obce, stavu a potenciálu občanské vybavenosti a pozici obce v regionu. Pro rozvoj jsou využity plochy, které se po realizaci stanou plnohodnotnou a logickou částí urbanizovaného prostoru, aniž by byly novou zástavbou definované hodnoty území ohroženy.

Ostatní zástavba v řešeném území:

Nové lokality zástavby v krajině nejsou přípustné.

Možnost umístění účelových staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb pro správu a údržbu krajiny řeší pravidla ploch s rozdílným způsobem využití.

Komunikační vazby:

Komunikační systém obce je zachován. Systém vedení silnic III. třídy územím není návrhem územního plánu dotčen ani omezen.

Přidáním rozvojové plochy na jižní okraj obce je vymezena možnost paralelního pěšího propojení vnitřní části obce mimo silniční koridor.

Polní cesty jsou akceptovány v původním rozsahu a odpovídají historickým trasám.

Přírodní hodnoty:

Přírodními útvary jsou zalesněné plochy a údolnice vodních toků. Chotovinský a Jedlanský potok představují trasy hydrofilních biokoridorů místního systému ekologické stability.

Plochy orné půdy vytvářejí svojí rozlohou rozhodující položku nezastavěného území. Fragmentace plochy vložím nových prvků krajinné zeleně není žádoucí.

Charakteristická zeleň podél komunikačních tras bude zachována, popřípadě doplněna.

Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Vymezení zastavitelných ploch:

Návrh územního plánu vymezuje celkem 13 zastavitelných ploch: 8 zastavitelných ploch pro bydlení, 1 zastavitelnou plochu veřejných prostranství, která doplňuje zastavitelné plochy bydlení 1,2,3 do kompaktního rozvojového území, 2 zastavitelné plochy pro technické infrastruktury pro umístění 2 ČOV obce a 1 zastavitelnou plochu technické infrastruktury pro vodojem.

Souhrnný přehled:

ozn	výměra (ha)	funkce	orientační kapacita RD/obyvatel	podmínka zpracování ÚS/RP
1	0,1849 ha	plochy bydlení	2 RD/ 6 obyvatel	ne/ne
2	0,3336 ha	plochy bydlení	3 RD/ 9 obyvatel	ne/ne
3	0,3226 ha	plochy bydlení	3 RD/ 9 obyvatel	ne/ne
4	0,3237 ha	plochy veřejných prostranství	0	ne/ne
5	0,8005 ha	plochy bydlení	5 RD/ 15 obyvatel	ne/ne
6	0,9504 ha	plochy bydlení	5 RD/ 15 obyvatel	ne/ne
7	0,8974 ha	plochy smíšené obytné	6 RD/18 obyvatel	ano/ne
8	0,3025 ha	plochy bydlení	1 RD/ 3 obyvatel	ne/ne
9	0,0961 ha	plochy bydlení	1 RD/ 3 obyvatel	ne/ne
10	0,1737 ha	plochy bydlení	2 RD/ 6 obyvatel	ne/ne
11	0,0207 ha	plochy technické infrastruktury	0	ne/ne
12	0,0262 ha	plochy technické infrastruktury	0	ne/ne
13	0,0768 ha	plochy technické infrastruktury	0	ne/ne

Plochy přestavby – v území nejsou definovány.

Zeleň v nezastavěném území:

Nové plochy sídelní zeleně nejsou územním plánem vymezeny

Zeleň je tvořena soustavou ploch s rozdílným způsobem využití v členění na plochy lesní, plochy zemědělské (orná půda, trvalý travní porost, zahrady mimo zastavěné území) a plochy smíšené nezastavěného území – zde jsou zachyceny zejména plochy představující spontánní zeleň, kterou lze považovat za VKP ze zákona z hlediska ochrany přírody.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístování

Dopravní infrastruktura

Silniční síť

Územím prochází trasa silnic III. třídy č. 00340, 003431 a 00344. Trasa je akceptována včetně ochranného pásma.

Jednotlivé parcely rodinných domů, tj. vjezdy – výjezdy z parcely rodinného domu, nebudou přímo připojeny na komunikace, které jsou současně silnicí III. třídy – viz výčet. Tato zásada se týká zastavitelných ploch č. 1-3, 6 a 7.

Parcely zastavitelných ploch 1-3 budou připojeny na plochu veřejných prostranství č. 4, parcely rodinných domů na zastavitelných plochách 6 a 7 budou připojeny na místní komunikace stávající či nové, vymezené uvnitř zastavitelných ploch.

Místní komunikace

Zpřístupňují plochy a parcely v zastavěném území obce včetně připojení navržených zastavitelných ploch.

Pro zastavitelnou plochu č 7 stanoví vnitřní strukturu včetně nových místních komunikací územní studie.

Účelové komunikace

V návrhu územního plánu jsou vymezeny stávající účelové komunikace zpřístupňující krajinu, zemědělské a lesní plochy. Důvodem specifického vymezení účelových komunikací je hledisko vlastnických vztahů, tedy možnost vlastníka komunikace tuto komunikaci uzavřít vůči veřejnosti.

Pěší a cyklotrasy

Územím obce prochází pěší trasa, představující poutní cestu Chotoviny – Památník shromáždění lidu 1419 v lokalitě Beránek mimo zastavěné území. Trasa není návrhem územního plánu dotčena či omezena.

Technická infrastruktura

Vodovod

V řešeném území se nacházejí vodní zdroje v údolnici Jedlanského potoka a vodovodní síť, zásobující zemědělské areály (areál družstva Jedlany, statek Išov).

Návrh územního plánu vymezuje posici nového vodojemu a trasy veřejného vodovodu pro zastavěné území i zastavitelné plochy. Na veřejný vodovod jsou připojitelné veškeré objekty resp. odběrní místa obce.

Dimenze veřejného vodovodu a technické parametry musí splňovat potenciál obce už hlediska zásobování území požární vodou.

Kanalizace, čištění odpadních vod

Návrh územního plánu vymezuje 2 posice nových ČOV a kmenové stoky nového systému splaškové kanalizace.

Návrh územního plánu vymezuje samostatný systém pro místní část Jedlany na pravém

břehu Chotovinského potoka, samostatný systém je vymezen pro místní část Klokánov (tj. na levém břehu Chotovinského potoka). Domovní či skupinové čištění odpadních se předpokládám pro Hořejší a Dolní mlýn a lokalitu Išov.

Vyčištěné vody místní části Jedlany jsou odvedeny do Jedlanského potoka, ostatní pak do Chotovinského potoka. Všechny posice ČOV jsou přístupny z komunikačního systému obce a nacházejí se mimo území se zjištěným výskytem záplav.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody v řešeném území budou zasakovány na místě stavby (parcele), popř. jímány a používány pro závlahu pozemků.

Odvodnění navržených nových ploch veřejných prostranství bude řešeno kombinací propustnosti povrchu vozovky a zasakování podél komunikace, tedy v místě.

Stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Komunální odpad je svážen 1x týdně odbornou firmou a likvidován mimo řešené území obce.

Nebezpečné složky odpadů a velkoobjemový odpad je svážen 2x ročně odbornou firmou. Skládka objemového dopadu je mimo řešené území.

Energetické řešení

Základním médiem je elektrická energie, bilance potřebného výkonu obsahuje rovněž podíl na el. vytápění objektů.

Nové zastavitelné plochy lze připojit na stávající trafostanice (TS Jedlany, TS Klokánov), v případě poptávky v důsledku výstavby lze výkon stávajících trafostanic přiměřeně posílit.

Posice TS Jedlany neodpovídá optimální délce navazující nn distribuční soustavy. Návrh územního plánu tedy obsahuje vymezení nové TS včetně přívodní trasy VN elektro. Její realizací lze pokrýt m.č. Jedlany délkou distribuční soustavy nn do 300 m.

Žádoucí je aplikace alternativních – obnovitelných zdrojů energie - (solární panely, tepelná čerpadla). Jejich instalace do zahrad zastavěného území či na střechy domů není návrhem územního plánu omezena. Instalace větrných elektráren není s ohledem na vysoký stupeň ekologické stability ochrany území a krajinný ráz přípustná.

Komunikační vedení veřejné komunikační sítě

Územím prochází sdělovací kabel místní telefonní sítě.

Tato telekomunikační vedení nejsou návrhem územního plánu dotčena. Prostorovou koordinaci vyžaduje ve vymezených úsecích výstavba veřejného vodovodu a splaškové kanalizace.

Potřeby obce lze pokrýt připojením na stávající JTS.

Občanské vybavení (OV) - vzdělávání, výchova, sociální a zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva

Zařízením veřejné vybavenosti je objekt obecního úřadu s knihovnou, hasičská zbrojnice a maloobchodní jednotka. Jako plochy OV je návrhem územního plánu vymezena kaplička v Jedlanech.

S ohledem na stávající počet obyvatel (68) se jedná o standardní vybavení. Další občanské

vybavení je k dispozici v obci Chotoviny, dále pak v ostatních sídlech regionu – Mladé Vožici a v Táboře.

Další občanské vybavení (obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, věda, výzkum, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejné prostranství).

V centru m.č. Jedlany jsou jako součást veřejného prostoru umístěny dětská a sportovní hřiště.

Návrh územního plánu umožňuje obnovu pohostinství do č.p. 28, popřípadě dalších staveb dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Ochrana obyvatelstva

V návrhu územního plánu specifikujeme požadavky na civilní ochranu v tomto rozsahu:

Údaje o obyvatelstvu:

- Současný počet obyvatel: 68 (k 30.4.2011)
- Přírůstek obyvatel: 84
- Cílový počet obyvatel: 152

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:

Území obce může být ohroženo průlomovou vlnou vzniklou kumulací vody v důsledku nepředpokládané překážky na Chotovinském a Jedlanském potoce a jejich přítocích.

Záplavové území Chotovinského a Jedlanského potoka není vyhlášeno, tento jev není součástí územně analytických podkladů ORP Tábor.

Obec má k schválený povodňový plán. Ten vymezuje kritické profily vodních toků (propustky vodních toků pod komunikacemi) a vyhodnocení záplavy v roce 2002 včetně výčtu záplavou ohrožených objektů (č.p. 1,3,7, 28, 42 a 53). Vymezení rizika pro dům č.p. 28 je důvodem omezení využitelnosti parcel v souvislosti s řešením zastavitelných ploch č. 9 a 10.

V potenciálním prostoru záplavy pak nejsou umístěny zastavitelné plochy.

Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je vhodné v objektu maloobchodní jednotky obecního úřadu a to včetně případného skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

Svoz nebezpečných látek zajišťuje obec 2 x ročně na základě smluvního vztahu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové místo v řešeném území nevyskytuje.

Dekontaminace osob a techniky: Možným prostorem pro dekontaminaci jsou plochy v údolnici Chotovinského potoka na parcele č. 140 k.ú. Jedlany.

Zdravotnická zařízení: Jsou v okolních městech - nejbližší v Chotovínách (4 km), Táboře (17 km), v opačném směru v Mladé Vožici (7,8 km).

Nouzové zásobování vodou lze řešit cisternami, s využitím vodních zdrojů obce – vrty v údolnici Jedlanského potoka.

Jako zdroj el. energie je nutno uvažovat s elektrocentrálami.

1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Uspořádání krajiny je řešeno vymezením funkčních ploch nezastavitelného území, zavedením prvků jejich ochrany ve smyslu platných zákonů, převzetím limitů využití území z hlediska ochrany přírody a krajiny, převzetím prvků a regionálního systému ekologické stability a zavedením místního systému ekologické stability.

Plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy lesní
- plochy zemědělské v podrobnějším členění na:
 - plochy zemědělské - orná půda
 - plochy zemědělské - trvalý travní porost, zahrady
- plochy smíšené nezastavěného území :
- plochy vodní a vodohospodářské

Prvky ochrany přírody a krajiny:

V návrhu územního plánu jsou prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití vymezeny plochy významných krajinných prvků dle zákona č. 114/1992 Sb.o ochraně přírody a krajiny: lesy, meze, vodní toky, vodní plochy.

V návrhu územního plánu je vymezena vzdálenost 50 m od okraje lesa. V tomto prostoru nejsou navrženy zastavitelné plochy, zčásti do této vzdálenosti 12 m zasahuje zastavitelná plocha č. 7, přičemž hlavní objekt – rodinný dům – lze umístit mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není územním plánem dotčena. Veškeré pěší a cykloturistické trasy jsou funkční, jejich trasa vedena po stávajících místních a účelových komunikacích.

Vymezení opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

V území nejsou vymezeny plochy regenerace poškozeného území.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Koncepce rekreačního využití krajiny vyplývá z členění území na funkční plochy, resp. stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rekreační využití je vymezeno užíváním komunikačního systému obce a proměnného podílu rekreačního využití stávajících objektů venkovské zástavby.

Opatření či omezení pro rekreační využívání krajiny nejsou stanovena.

Návrh systému ÚSES:

Nadregionální systém ekologické stability

V řešeném území nejsou umístěny prvky nadregionálního systému ekologické stability.

Regionální systém ekologické stability

Jižní hranice řešeného území je v kontaktu s regionálním biocentrem č. 737 Doubí. Vzájemná

posice je zobrazena ve výkresu širších vztahů. V řešeném území je regionální biocentrum č. 737 umístěno jako RBC 1 na samém jižním okraji v rozloze 0,8 ha.

Místní systém ekologické stability

Zásady trasování místního systému ekologické stability, resp. jeho koordinace s regionálním systémem je převzata z Generelu ÚSES Tábořsko 2009.

Do návrhu územního plánování je převzato trasování ÚSES včetně zapracování jejich prvků ÚSES. Místní systém obsahuje vymezení 2 hydrofilních tras vedených podél místních vodotečí:

- LBK a LBC podél Chotovinského potoka: LBC2, LBC 3. LBK 4, LBK 5, LBK 6, LBK 7
- LBK podél Jedlanského potoka a jeho přítoku: LBK 8

Všechny prvky územního systému ekologické stability jsou funkční.
Hranice ÚSES jsou zpřesněny do hranice parcel katastru nemovitostí, popř. charakteristických terénních hran.

Charakteristiky prvků územního systému ekologické stability jsou uvedeny v odůvodnění.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené plochy územního systému ekologické stability jsou nezastavitelné objekty a to i v případě, že procházejí přes zahrady soukromých zahrad zastavěného území.

Využití ploch ÚSES pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství není omezeno.

Zásah do ploch ÚSES vedením systémů dopravní a technické infrastruktury je přípustný.

Plochy pro protierozní opatření

V území nejsou zachycena sesuvná území ani svahové deformace.

Plochy pro opatření proti povodním

V území nejsou uplatněna plošná opatření vůči povodním.

Vymezení ploch pro dobývání nerostů

V řešeném území je respektováno poddolované území v údolnici Chotovinského potoka.

1f) 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 struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy s rozdílným způsobem využití – přehled:

- **B** plochy bydlení
- **OV** plochy občanského vybavení
- **VP** plochy veřejných prostranství
- **SO** plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury
v podrobnějším členění na
 - **DS** plochy dopravní infrastruktury – silniční
 - **DP** plochy dopravní infrastruktury – specifické
- **TV** plochy technické infrastruktury
- **VZ** plochy výroby a skladování – zemědělské
- **VS** plochy smíšené výrobní
- **W** plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
v podrobnějším členění na
 - **NO** plochy zemědělské – orná půda
 - **NT** plochy zemědělské – trvalý travní porost, zahrady
- **NL** plochy lesní
- **NP** plochy smíšené nezastavěného území
- **ÚSES** územní systém ekologické stability

Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách obce:

Pro potřeby vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se zavádí toto členění:

- hlavní využití - viz grafické členění,
- přípustné využití – alternativa bez dalšího omezení,
- nepřípustné využití území,
- podmíněně přípustné využití území – alternativní využití omezuje definovaná podmínka.

V odůvodněných případech se stanovují podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území,
- výšková hladina zástavby.

Vymezení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití:

B plochy bydlení

Hlavní využití ploch:

Bydlení v rodinných domech včetně využití pozemku pro stavby a činnosti související s bydlením: hospodářské objekty a doplňkové stavby – altány, skleníky, terasy a bazény

Přípustné využití:

- veřejné občanské vybavení: zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily.
- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmíněně přípustné využití:

- komerční občanské vybavení, drobné provozovny a služby:
Podmínka: Tyto činnosti nesmí snížit kvalitu navazujících veřejných prostranství a kvalitu bydlení ve vymezené ploše bydlení a jsou slučitelné s bydlením.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 0,33 (koeficient zastavění plochy),
- výšková hladina zástavby se stanovuje 7,8 m nad okolním terénem.
- tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES

OV plochy občanského vybavení

Hlavní využití ploch:

Objekty a plochy pro veřejnou a komerční občanskou vybavenost

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovná a sportovní zařízení a ochranu obyvatelstva,
- stavby církevního charakteru
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- stavby pro maloobchodní prodej a služby,
- stavby pro ubytovací a stravovací účely,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání,
- plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a pro výrobu neslučitelnou s funkcí hlavního využití.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné provozovny a služby provozované v rámci staveb občanského vybavení:
Podmínka: Tyto činnosti nesmí svým provozem negativně neovlivnit kvalitu navazujících veřejných prostranství a budou slučitelné s jejich vymezeným využitím.

- *liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím:*
Podmínka: Umístěním liniových staveb bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy),
- výšková hladina zástavby se stanovuje 11,0 m nad okolním terénem.

VP plochy veřejných prostranství

Hlavní využití ploch:

Prostory veřejně přístupných každému bez omezení určené k obecnému užívání.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.),
- stavby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- parkovací stání.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 0,1 pro stavby podmíněně přípustného využití (koeficient zastavění plochy),
- výšková hladina zástavby se stanovuje 6,0 m nad okolním terénem.

SO plochy smíšené obytné

Hlavní využití ploch:

Smíšené území s pozemky staveb pro bydlení včetně užitkového využití parcel ve spojení se správou a údržbou krajiny a s pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby pro rodinnou rekreaci
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- stavby bezprostředně související s bydlením a rodinnou rekreací,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popř. podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- *liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím:*
Podmínka: Umístěním liniových staveb bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- *koeficient míry využití území: nestanoveno*
- *výšková hladina zástavby se stanovuje 7,8 m nad okolním terénem.*

DS plochy dopravní infrastruktury - silniční**Hlavní využití ploch:**

Veřejná dopravní infrastruktura – silnice III. třídy, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- *stavby veřejné dopravní infrastruktury,*
- *stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),*
- *liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,*
- *vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,*
- *plochy veřejných prostranství a stavby, které jej doplňují.*

Nepřípustné využití:

- *objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *koeficient míry využití území: nestanoveno*
- *podmínky pro přípustné stavby doplňující veřejné prostranství:*
 - *výšková hladina zástavby se stanovuje 6,0 m nad okolním terénem.*

DP plochy dopravní infrastruktury - specifické**Hlavní využití ploch:**

Plochy účelových komunikací pro zpřístupnění zemědělských a lesních ploch.

Přípustné využití:

- *stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a podobně),*
- *stavby technické infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury), nevylučující hlavní využití.*

Nepřípustné využití:

- *stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným popř. podmíněně přípustným využitím.*

Podmíněně přípustné využití:

- *nestanoveny.*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *koeficient míry využití území: nestanoveno*

TV plochy technické infrastruktury

Hlavní využití ploch:

Plochy a objekty technické infrastruktury se samostatným vymezením.

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury - zařízení vodohospodářské soustavy, energetiky a telekomunikací,
- stavby související dopravní infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území: nestanoveno
- výšková hladina zástavby se stanovuje 7,0 m nad okolním terénem.

VZ plochy výroby a skladování - zemědělské

Hlavní využití ploch:

Plochy a objekty pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

- zemědělské stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. stavby pro chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiva a steliva apod.),
- bydlení majitele nebo zaměstnanců zemědělského areálu,
- stavby a zařízení občanského vybavení
- pozemky staveb pro lesnickou výrobu, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- stavby pro administrativu a provoz,
- plochy odstavných a parkovacích stání,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- plochy veřejných prostranství,
- veřejná a ochranná zeleň,
- retenční vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území $KZP = 0,6$ (koeficient zastavění plochy),
- výšková hladina zástavby se stanovuje 9,0 m nad okolním terénem.

VS plochy smíšené výrobní

Hlavní využití ploch:

Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby

Přípustné využití:

- objekty občanského vybavení,
- bydlení majitele či správce,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- stavby pro administrativu a provoz,
- plochy odstavných a parkovacích stání,
- plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveny

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území $KZP = 0,6$ (koeficient zastavění plochy),
- výšková hladina zástavby se stanovuje 9,0 m nad okolním terénem.

Další podmínky využití:

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy smíšené výrobní popř. realizovaných objektů občanského vybavení, bydlení a rodinné rekreace.

W plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití ploch:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku),
- plochy související s využíváním vodních zdrojů,
- plochy a koridory zahrnující provozní pásma pro údržbu a protipovodňová opatření při vodních tocích.

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití,
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi),
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES

plochy zemědělské

NO – plochy zemědělské – orná půda

NT – plochy zemědělské – trvalý travní porost, zahrady

Hlavní využití ploch:

- pozemky sloužící k hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití:

- vytváření protierozních prvků, travní porosty se soliterními stromy, eventuelně s drobnými remízy, porosty podél mezí,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- vodní plochy,
- změny druhu pozemku (zalesnění, zatravnění, vodní plochy)
- veřejný prostor v okolí drobných církevních památek
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační a hygienická zařízení, odpočívadla

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné zemědělské stavby
Podmínka: do plochy 70 m² (obdobného rozsahu jako například polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov – elektrické ohradníky, apod.),
- zalesnění pozemků
Podmínka: Zalesnění je možné do výměry 1 ha a to na pozemcích bezprostředně navazujících na plochy lesní vymezené územním plánem, realizovaných na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu popř. na plochách, které nejsou bonitovány. Dále platí podmínka, že zalesnění nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch.
Záměr na zalesnění musí být projednán dle platných právních předpisů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby zemědělských staveb maximálně 7m nad upravený terén. tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES
- oplocení je možné v případě, že se jedná o zahrady dle evidence pozemků v katastru nemovitostí.

NL plochy lesní

Hlavní využití ploch:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa – dále jen PUPFL.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (např. hospodářské objekty, zařízení, pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability.
- změny druhu pozemku. (zatravnění, vodní plochy)
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveny

Podmínky prostorového uspořádání:

- tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES

NP plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití ploch:

- krajinná zeleň v přírodě blízkém stavu, nenáležející do půdního ani lesního fondu.

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin,
- založení prvků územního systému ekologické stability.
- změny druhu pozemku. (zalesnění, zatravnění, vodní plochy)
- liniové stavby technické infrastruktury,
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveny

Podmínky prostorového uspořádání:

- tam, kde dochází k překryvu s ÚSES, platí regulativy pro ÚSES

ÚSES biocentra

Hlavní využití ploch:

- současné využití
- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy).

Přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.

Podmíněně přípustné využití:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

ÚSES biokoridory

Hlavní využití ploch:

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajícím trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru.

Přípustné využití:

- jiné, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití. Které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížující biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

ÚSES interakční prvky

Hlavní využití ploch:

- současné využití
- trvalé travní porosty, sady, remízy, izolační a doprovodná zeleň

Přípustné využití:

- není navrženo

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly funkčnost,
- rušivé činnosti, jako je např. těžba nerostných surovin apod.

Podmíněně přípustné využití:

- není navrženo

1g) 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

Návrhem územního plánu Jedlany se veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo, vymezují takto:

1g1 plochy a koridory s možností vyvlastnění

VPS dle návrhu územního plánu: (možnost vyvlastnění ve prospěch obce)

- V1 **Splašková kanalizace + ČOV - část Jedlany**
- V2 **Splašková kanalizace + ČOV - část Klokánov**
- V3 **Místní komunikace plochy 1,2,3**

1g2 plochy asanace

- as1 **asanace zemědělského statku Išov**

1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Předkupní právo dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona nebude uplatňováno.

1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Okolnosti vymezení kompenzačních opatření z návrhu územního plánu Jedlany nevyplývají.

1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Požadavek na prověření ploch či koridorů územní studií návrh územního plánu stanovuje v případě zastavitelné plochy č. 7. Předmětem územní studie je návrh parcelace a posice staveb vůči pásmu 50 m od okraje lesa (umístěného mimo řešené území na sousedícím katastrálním území Chotoviny)

Lhůta na pořízení územní studie: do 7 let od schválení územního plánu

1k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část obsahuje 22 listy textové části

Výkresová část obsahuje 3 grafické přílohy v tomto složení:

1/a	výkres základního členění území
1/b	hlavní výkres
1/c	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Název dokumentace: Územní plán Jedlany
Pořizovatel: Obec Jedlany, Jihočeský kraj
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Odůvodnění návrhu územního plánu Jedlany

1. Textová část

*ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel*

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Návrh územního plánu obce

Pořizovatel:

Městský úřad Tábor, odbor územního rozvoje

Projektant:

Ladislav Komrská, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Obec Jedlany má k dispozici urbanistickou studii, vypracovanou v rámci programu obnovy vesnice ing. arch. V. Kalinou v roce 1996.

V roce 2008 a 2010 byly ORP Tábor zpracovány územně analytické podklady, v r. 2010 byly zpracovatelem provedeny doplňující průzkumy a rozborů.

1. Postup při pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu Jedlany rozhodlo zastupitelstvo obce 00.00.0000

Součástí přípravných prací byly doplňující průzkumy a rozborů, které analyzovaly území, prověřily analytickou část územně analytických pokladů a zpřesnily urbanistické a architektonické hodnoty. V rámci přípravných prací byly získány informace o požadavcích majitelů pozemků a obyvatel a zastupitelstva obce na další rozvoj území prostřednictvím územního plánu. Zjištěné relevantní informace a záměry na rozvoj území byly veřejně diskutovány s občany.

Výstupní informace byly použity při definici potřeb rozvoje obce v návrhu Zadání územního plánu.

Z přípravného procesu a získaných stanovisek dotčených orgánů k návrhu Zadání byly rovněž vymezeny specifické podmínky pro tvorbu územního plánu z hlediska aplikace souvisejících koncepčních materiálů a to:

- výstupů z urbanistické studie (ing. arch. V. Kalina 1996)
- plán rozvoje vodovodů a kanalizace PRVKUK na území Jihočeského kraje
- povodňový plán obce

Zadání územního plánu obce Jedlany bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Jedlany dne 8.8.2011."

2. Výsledek přezkoumání územního plánu

2.a Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje 2008:

Ad) Republikové priority

Při řešení návrhu územního plánu Jedlany jsou rozhodující zvýrazněné kapitoly republikových priorit:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. **Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.** V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

Návrh územního plánu respektuje uspořádání urbanistické struktury – spontánní venkovskou zástavbu podél komunikační sítě, umístění soliterních objektů Hořejšího a Dolního mlýnu v údolnici Chotovinského potoka včetně zachování struktury venkovského osídlení. Rozvoj území se zaměřuje na 8 rozvojových ploch, které svým rozsahem a umístěním v obci nenaruší kompaktní výraz definovaných urbanistických hodnot.

Ad) Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Obec se nenachází v rozvojové ose a rozvojové oblasti, vymezené PÚR ČR 2008. Území obce se přímo nedotýká žádné významné dopravní cesty, na které je rozvojová osa vázána.

Ad) Specifické oblasti

- řešené území není součástí specifických oblastí definovaných PUR 2008

Ad) Koridory a plochy technické infrastruktury

- řešené území není součástí koridorů a ploch technické infrastruktury definovaných PUR 2008

Ad) Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

- řešené území není součástí koridorů technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Ad) Další úkoly pro územní plánování

Nejsou specifikovány.

Územní plán velkého územního celku:

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR):

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vydalo formou opatření obecné povahy Zastupitelstvo Jihočeského kraje dne 16.9.2011.

Na řešené území obce Jedlany nejsou z hlediska ZÚR umístěny žádné požadavky.

Ve výkresové části ZÚR je zachycena trasa VVN elektro včetně ochranného pásma, trasa VN elektro 22 kV včetně ochranného pásma a silniční síť silnic III. třídy včetně ochranného pásma, vše je návrhem územního plánu respektováno.

Z hlediska širších vztahů jsou v sousedících územních jednotkách zachyceny tyto jevy:

- regionální biocentrum RBC 737 Doubí,
- hranice regionu lidové architektury.

2.b *Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území*

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Územní plán řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zjištění ekonomického rozvoje obce a zachování a podpora unikátního přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle 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.

Ad § 18 SZ, odst. 1:

Územní plán Jedlany vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj. Základem vyváženého vztahu je důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání sídla. Zachovány jsou přírodní zdroje - maximální schopnost využití zemědělského půdního fondu a lesa, zachování vodního hospodářství. Navržené změny využití území jsou minimalizovány v rozsahu urbanistického prostoru obce a nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

(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.

Ad § 18 SZ, odst. 2:

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů, vymezením veřejného prostoru a podmínek pro stabilizaci a rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován vymezením veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury v nejnútnejším rozsahu, zabezpečujícím definovaný rozvoj území. Návrh územního plánu dále obsahuje plochu asanace v rozsahu, zajišťujícím ochranu jeho hodnot.

(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.

Ad § 18 SZ, odst. 3:

V návrhu územního plánu jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů.

(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.

Ad § 18 SZ, odst. 4:

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví bylo převzato u územně analytických podkladů, prověřeno doplňujícím průzkumy a rozborů. Respektování všech zjištěných jevů je obsahem urbanistické koncepce. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nejsou dotčeny, obec je řešena jako kompaktní útvar venkovské zástavby.

V návrhu územního plánu i odůvodnění je deklarována struktura sídla a jeho urbanistické hodnoty včetně principu ochrany těchto hodnot.

Potenciál rozvoje území z hlediska bydlení vyplývá z polohy sídla v krajině. Rozvoj bydlení představuje cca nárůst počtu obyvatel o 100%, rozvoj pracovních příležitostí je možný využitím potenciálu definovaných ploch výroby a skladování (zemědělských), popř. využitím pracovních příležitostí v ostatních sídlech regionu..

Areály zemědělské prvovýroby jsou zachovány. Zemědělství jako tradiční zdroj obživy je podpořeno zachováním systému hospodaření včetně systému účelových komunikací.

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

(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.

Ad § 18 SZ, odst. 5:

Umístění nových staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území není navrženo, případné umístění staveb dle odst. 5 § 18 stavebního zákona je uvedeno ve výčtu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Ad § 18 SZ, odst. 6:

Do nezastavěného území jsou mimo rozvoj sídla pro bydlení umístěny výhradně plochy Technické infrastruktury potřebné pro realizaci vodohospodářské soustavy.

2.c **Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Územní plán je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Vyhodnocení z hlediska požadavků stavebního zákona:

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou do územního plánu Jedlany přeneseny schváleným Zadáním územního plánu i strukturou a požadovaným obsahem Návrhu územního plánu.

Úkoly ad § 19, odst. 1a), 1b)

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

jsou vyjádřeny základní urbanistickou koncepcí obce. Obdobně úkol ad 1c)

- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

vyplývá z obsahu územního plánu dle prováděcí vyhlášky, jednotlivé úkoly jsou naplněny, přičemž v průběhu Zadání ani zpracování Návrhu územního plánu nebyly zjištěna zásadní rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území.

Dílčí rizika vyplývající ze současného stavu bývalého lomu, riziko eroze terénu v údolnici Vlášnického potoka jsou eliminovány.

Nehospodárné využití veřejné infrastruktury nebylo zjištěno, vodní zdroj obce je stabilizován.

Úkoly ad 1d):

- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Ize splnit v rozsahu příslušném metodice územního plánování. Na úrovni územního plánu je stabilizovány posice sídla v krajině, hierarchie a uspořádání vnitřního prostoru zastavěného území z hlediska druhu zástavby, vymezeného veřejného prostoru. Uspořádání a řešení staveb je metodikou územního plánování omezeno na stanovení koeficient míry využití území a výškovou hladinu zástavby, jak je uvedeno ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím území.

Úkol ad 1e)

- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

je řešen naplněním příslušné části textové části Návrhu územního plánu a jeho grafického znázornění. Konkrétní rozsah a posice zastavitelných ploch a jejich určení respektuje zjištěné hodnoty v území – především jeho celistvost a urbanistické hodnoty jednotlivých typů zástavby.

Úkol ad 1f)

- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

není v návrhu územního plánu uplatněn. Stanovení pořadí provádění změn v území není účelné a může zbytečně blokovat přístup konkrétních stavebníků ke konkrétním parcelám zastavitelného území.

Úkol ad 1g a 1h)

- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

nejsou řešeny, příčiny nebo možnosti vzniku těchto stavů nebyly Zadáním územního plánu vymezeny a určeny k řešení.

Úkol ad 1i)

- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

je naplněn v koncepční i konkrétní úrovni, přičemž požadavek na obnovu sídelní struktury byl Zadáním územního plánu jednoznačně stanoven. Kvalitní bydlení v řešeném území je součtem vlivu přírodního prostředí, umístění obce v regionu – jeho polohou na urbánní ose D3.

Úkol ad 1j)

- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

je naplněn vymezeným rozsahem opatření, teoreticky realizovatelných z veřejných prostředků. V tomto smyslu jsou navrženy stavby vodohospodářské soustavy a stavby na vymezených plochách veřejného prostranství určené pro separované vedení pěšího pohybu v obci.

Úkol ad 1k)

- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

je řešen v příslušné stati textové části územního plánu Jedlany.

Úkol ad 1l) – 1n)

- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴⁾,¹²⁾ před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Rozsah asanačních opatření vyplývá z požadavku Zadání na ochranu kulturních hodnot – vztahuje se na řešení prostoru devastovaného statku Išov. Územní plán Jedlany vymezuje plochu asanace a současně podmínky pro zachování hmotového schématu při obnově území novostavbou.

Úkol ad 1o)

- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

je naplněn rozvojem urbanistické struktury území, definicí a ochrany takto definovaných urbanistických hodnot.

Pochopení vnitřního prostoru sídla je profesní povinností zpracovatele. Naplnění potenciálu obnovy krajiny je dosaženo podporou jednotlivých společenství – lesního masivu, údolnice vodního toku podpora krajinného rázu – zemědělské krajiny.

Úkoly ad odst. 2 § 19 SZ:

(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí⁴¹⁾ zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil¹²⁾.

jsou splněny v rozsahu požadavků a stanovisek dotčených orgánů k návrhu Zadání při převzetí resp. zpracování opatření vyplývajících z PČR 2008, ÚAP ORP Tábor a ZÚR Jihočeského kraje.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Územní plán Jedlany byl upraven ve smyslu novely vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsah textové části územního plánu ve výrokové části i v odůvodnění byl vytvořen složením původních požadavků a přílohy č. 7 novelizované vyhlášky.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je navrženo v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území. Podrobnější vymezení nad rámec citované vyhlášky je uplatněno v případě:

- *ploch dopravy,*
- *ploch zemědělských.*

Plochy s rozdílným způsobem využití

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je navrženo v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území. Dále jsou provedena tato zpřesnění:

ad

plochy dopravy – jsou doplněny samostatnými plochami pro účelové komunikace

Důvodem je potřeba majitelů a uživatelů zemědělského a lesního fondu na optimální

prostupnost území z hlediska správy a údržby těchto ploch. Současně nelze tyto účelové komunikace automaticky zařadit do veřejného prostoru z důvodu nepřiměřené expozice území. Statut účelových komunikací umožňuje značením i mechanickou zábranou zamezit jinému užívání těchto komunikací.

ad

plochy nezastavitelné - zemědělské jsou dále členěny na plochy orné půdy, TTP+ zahrady

Důvodem je zobrazení skutečného stavu využívání území z hlediska pěstebné činnosti a souvisejících nárocích na agrotechnické postupy (orba, hnojení).

2.d Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán je vyhotoven v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vymezení zastavitelných ploch je přirozeným střetem se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy je rozvoj obce navržen do půd s nejvyšším – I. stupněm ochrany. Vysvětlení postupu projektanta je v části 3f) a 4d) tohoto odůvodnění.

Umístění zastavitelné plochy č. 7 do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je střetem se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů. Výtoková část i Odůvodnění návrhu územního plánu v tomto smyslu vymezuje podrobnější podmínka pro řešení této zastavitelné plochy (požadavek na vyhotovení územní studie).

3. Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona

3.a Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4

(4) Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

3.b Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Ve stanovisku dotčeného orgánu k návrhu Zadání územního plánu Jedlan nebyl uplatněn požadavek dotčeného orgánu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje návrh územního plánu obce Jedlany skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

3.c Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Kapitola bude doplněna po společném jednání

3.d Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Kapitola bude doplněna po vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů po společném jednání

3.e Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

3.e.1 Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot

*Koncept územního plánu nebyl vyhotoven.
Návrh územního plánu neobsahuje variantní řešení.
Návrh územního plánu vychází ze schváleného Zadání územního plánu Jedlany.*

Základní urbanistická struktura obce:

Území obce Jedlany je historicky umístěna na návrší v klínu mezi Chotovinským (někdy uváděným Mlýnským) potokem a Jedlanským potokem. Zástavba území se rozvíjela spontánně podle komunikační sítě, která je v současnosti užívána jako silnice III. třídy.

Součástí historické struktury obce je centrální prostor v severní části včetně nezbytného návěsného rybníku a kapličky. Hodnoty centrálního prostoru jsou v obci zachovány a dále kultivovány. V současnosti se zde nachází hodnotná zeleň, parková úprava nezpevněných ploch, dětské hřiště a požární zbrojnice. Nevýhodou centrálního prostoru obce je jeho expozice vlivem vedení silnice III/00340. Tento stav je trvalý. Územní plán proto – viz dále v textu, vymezuje v možném rozsahu alternativní vnitřní komunikace obce mimo prostor silnice.

Dalším předpokladem zástavby bylo využití potenciálu Chotovinského potoka – zachovány jsou 2 posice mlýnů. V údolnici je historicky umístěn jako solitér statek lšov – jeho posice vyplývá z vlastnictví půdy a bezprostřední návaznosti na ni.

Venkovská zástavba levobřežní části území je pozdější a souvisí s nedostatkem pozemků pro domkaře. Umístěna je na přístupových komunikacích do sousedních obcí Chotoviny a Beranovy Lhoty.

Tato základní urbanistické struktura obce je zachována.

V koncepčním měřítku byla prověřena komunikační soustava účelových komunikací zajišťující přístupnost území z hlediska hospodaření na zemědělské a lesní půdě. Obec a systém hospodaření vždy vytvářely kompaktní logickou strukturu, která je do územního plánu převzata.

Bydlení

Venkovské bydlení je základní funkcí území. Jeho charakter se zásadním způsobem změnit po nucené socializaci zemědělství a ani návrat k respektu soukromého vlastnictví po r. 1989 již tento trend nezměnil.

Původní hospodářství nejsou využívány k zemědělské prvovýrobě a slouží k trvalému či rekreačnímu bydlení, přičemž jejich stavebně technický stav se po roce 1989 zásadně zlepšil při zachování venkovského charakteru zástavby.

Návrh územního plánu rozvíjí bydlení na bázi žádostí současných majitelů o trvalé bydlení vlastní rodiny. Obecnější charakter má smíšené bydlení v m.č. Klokánov, tato rozvojová plocha je převzata z původních záměrů obce na její rozvoj.

Občanské vybavení

K původní funkci území vždy patřila hospoda – současný objekt není v současnosti funkční, jeho funkce je v návrhu ÚP zachována.

V minulém režimu byla v obci realizována maloobchodní jednotka. Tato je v majetku obce a je užívána pro jeho potřeby jako společenský prostor, přičemž stavebně technické vlastnosti obchodní jednotky jsou zachovány.

K výčtu OV potom náleží objekt obecního úřadu s knihovnou, hasičská zbrojnice, kaplička a dětské hřiště.

Návrh územního plánu další plochy OV nevynechává. Velikost obce nezakládá ekonomické podmínky pro vznik OV, pro tento účel se nabízí využití veřejné vybavenosti v obci Chotoviny.

Výroba, služby

V Jedlanech byla po provedené kolektivizaci po r. 1948 zřízena koncentrovaná zemědělská výroba. Umístěna byla jako novotvar jižně od Jedlan na meandru Jedlanského potoka. V současnosti není pro zemědělství užívána. Pouze část bývalého areálu slouží k zámečnické výrobě.

Areál Horního mlýna je využíván pro podnikání jako autoservis.

Zemědělský statek lšov je opuštěný a devastovaný.

Návrh územního plánu ponechává nevyužívané zemědělské areály původními účelu s možnou další činností podle stanovených podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.

Možnost nerušící výroby a služeb je možná i v objektech bydlení.

Další rozsah výrobních ploch není navržen.

Krajina - zemědělství

Zemědělská půda v rozhodujícím rozsahu zůstává zcelena a je pronajímána. Zemědělství je orientováno na rostlinnou výrobu.

Krajina nenesou stopy poškození, údolnice vodních toků jsou volně přístupné pro případnou údržbu.

Koncepce rozvoje území

Jedlany

Stávající zástavba představuje stabilizovanou zástavbu bez proluk a zjevných stavebně technických poruch.

Na úrovni doplňujících průzkumů a rozborů byl konstatován střet v umístění domu na parcele č. 82 resp. související zahradě parc. č. 75. Umístění domu v údolní nově, zaplacení vodního toku je zjevně proti ustanovení vodního zákona. Stav je územním plánem akceptován, hydrofilní biokoridor je veden zahradou ve tvaru údolní nivy.

Územní plán Jedlany mění urbanistickou strukturu přidáním rozvojovými plochami a novou možností vnitřní komunikace.

Rozvojové plochy jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území, se kterým vytváří kompaktní urbanistický útvar.

Pro uspořádání obce je rozhodující umístění zastavitelných ploch č. 1,2 a 3. Součástí řešení je veřejný prostor, který obsahuje novou místní komunikaci. Účelem komunikace je – vedle zpřístupnění parcel rozvojových ploch 1,2,3 – možnost pěší komunikace obcí mimo silnici III/00340. Součástí výše uvedeného veřejného prostoru je solitérní strom – lípa. Soustava rozvojových ploch a přidaného veřejného prostranství pak nabízí nový atraktivní přístup do jádrových ploch obce.

Územní plán Jedlan vymezuje rozhodující objekty technické vybavenosti – jímání pitné vody, skupinový vodojem, vodovod, splaškovou kanalizaci a čistírnu odpadních vod. ČOV je umístěna tak, aby byla využitelná pro případný rozvoj činnosti na ploše zemědělského areálu.

Klokánov

Stávající urbanistická struktura je ponechána v současném uspořádání, tvaru a kapacitě. Na zastavěné území pak navazuje rozvoj SV části prostřednictvím definované zastavitelné plochy. Plocha je určena pro smíšenou formu bydlení trvalého a rekreačního.

Územní plán Jedlany vymezuje v této místní části trasy veřejného vodovodu splaškové kanalizace a čistírnu odpadních vod. Posice ČOV umožňuje využití pro případnou regeneraci statku Išov.

Išov

Statek je řešen jako plocha asanace – při zachování funkční plochy je požadováno srovnatelné hmotové a architektonické řešení obnovné zástavby. Porti statku Išov se nachází rozestavěná stavby rodinného domu. Součástí ozdravení prostoru je i rozvoj bydlení tak, aby byl solitérní dojem statku potlačen definovanou obytnou skupinou rodinných domů na zastavitelných plochách 8,9 a 10.

Ostatní území, krajina

Územní plán Jedlany zachovává současný stav Horního a Dolního mlýna, další záměry v území – vedle technické infrastruktury – viz dále – nejsou navrženy.

Technická infrastruktura obce:

Komunikační systém:

Místní komunikační systém je v rozhodujícím rozsahu s vedením silnic III. třídy č. 00340, 00341 a 00343. Tento stav negativně ovlivňuje bezpečnost provozu: silniční těleso je exponováno vjezdy (výjezdy) z jednotlivých parcel připojených domů, v opačném měřítku je silniční provoz zdrojem hluku a bezpečí pro chodce.

Nové místní komunikace jsou součástí vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, v případě zastavitelné plochy č.4 jako součást veřejných prostranství. Další úpravy na komunikační síti nejsou požadovány ani navrženy.

Vodovod:

V řešeném území je obytná zástavba řešena individuální zdroji (studnami), zemědělský areál Jedlany a statek Išov pak vlastním jímáním vody.

Územní plán Jedlany vymezuje podmínky pro zřízení veřejného vodovodu. Zdroje vody jsou jímací vrty v údolnici Jedlanského potoka nad zástavbou.

Voda bude čerpána do úpravny a vodojemu, který bude umístěn na zastavitelné ploše č. 13.

Kapacita vodojemu:

- počet EO stávající: 68
- počet EO rozvoj: 84
- zemědělství, výroba 60

Kanalizace:

Územní plán vymezuje systém splaškové kanalizace založený na gravitační kanalizaci samostatně pro m.č. Jedlany a m.č. Klokánov. Pro obě místní části jsou vymezeny zastavitelné plochy pro umístění ČOV, resp. technologické zařízení čištění odpadních vod.

Umístění jedné (společné) ČOV představuje požadavek vedení řadu splaškové kanalizace v délce min. 300 m. Územní plán tedy předpokládá, že rozhodující je posice ČOV v m.č. Jedlany na zastavitelné ploše č. 12. Takto umístěná ČOV je schopna obsloužit rozhodující výměru i počet EO obce. V případě zřízení splaškové kanalizace v m.č. Klokánov pak bude mít obec 2 varianty technického řešení – samostatnou ČOV nebo jímání splaškových vod a jejich čerpání do ČOV Jedlany. Pro obě varianty je v m.č. Klokánov k dispozici zastavitelná plocha č. 11 pro montáž potřebné technologie.

Elektrická energie:

Územím prochází přenosová soustava VVN a distribuční soustava VN 22 kv, na kterou jsou připojeny 2 stožárové trafostanice, po jedné v m.č. Klokánov a Jedlany. TS v Jedlanech je umístěna v jižní části při zemědělském areálu, nárůst potřeby z hlediska stávajících i zastavitelných ploch (včetně vodojemu a jeho technologie) pak opravňuje k vymezení posice pro novou TS. Tato je navržena v severní části obce. Toto řešení umožní vzájemné propojení výkonu trafostanic distribuční soustavou nn.

Odpadové hospodářství:

Pro sběr specifického odpadu a související komunální činnosti má obec k dispozici zpevněné plochy v centru obce u hasičské zbrojnice a dále na zpevněné ploše vedle koloniálu. Další plochy nejsou s ohledem na velikost obce vymezeny.

Územní systém ekologické stability:

Základní charakteristika řešeného území

Správní území obce Jedlany je tvořeno jedním katastrálním územím (Jedlany).

Rozloha řešeného území je 419 ha. Jižní a východní hranice prochází v lesním komplexu „Doubí“. Severní hranice probíhá po zemědělských pozemcích a po okrajích lesních porostů.

Přírodní podmínky

Základní charakteristiky ovzduší a klimatu

Podle rozdělení České republiky na klimatické oblasti (Quitt 1971) náleží celé řešené území do mírně teplé oblasti. Severozápadní oblast náleží do oblasti MT-7. Charakter podnebí dokazují i základní klimatické charakteristiky uvedené v následující tabulce:

Charakteristiky klimatické oblasti		MT-7
Počet letních dnů	LetD	30-40
Počet dnů s prům. teplotou 10 ° a více	HVO	140-160
Počet mrazových dnů	MD	110-130
Počet ledových dnů	LD	40-50
Prům. teplota v lednu (°C)	t I	1
Prům. teplota v červenci (°C)	t VII	16-17
Prům. teplota v dubnu (°C)	t IV	6.7
Prům. teplota v říjnu (°C)	t X	7.8
Prům. počet dnů se srážkami 1 mm a více	S>1mm	100-120
Srážkový úhrn ve vegetačním období	sVO	400-450
Srážkový úhrn v zimním období	sVZ	250-300
Počet dnů se sněhovou pokrývkou	sp	60-80
Počet zamračených dnů	o > 0,8	120-150
Počet jasných dnů	o < 0,2	40-50

Tab. 1 Charakteristika klimatické oblasti dle Quitta (1971)

Geomorfologie

Z hlediska regionálně-geomorfologického členění georeliéfu ČR náleží řešené území do Česko-moravské soustavy České vysočiny. Typické jsou rysy georeliéfu na starých přeměněných a vyvěřelých horninách hercynského základu České vysočiny. Základním rysem je rozdíl mezi plošinami holoroviny se zaoblenými hřbety a různě zahloubenými říčními údolímí. Převládá zde pahorkatinný a vrchovinný georeliéf.

Reliéf většiny řešeného území určuje geomorfologický celek Táborská pahorkatina, resp. okrsek Sezimoústěcká pahorkatina. Severní okraj řešeného území zasahuje do okrsku Jankovské pahorkatiny. Postavení geomorfologických celků v rámci vyšších i nižších

geomorfologických jednotek je patrné z následující tabulky:

Provincie	Subprovincie	Oblast	Celek	Podcelek	Okrsek
Česká vysočina	Česko-moravská soustava	Středočeská pahorkatina	Táborská pahorkatina	Soběslavská pahorkatina	Sezimoustecká pahorkatina
Česká vysočina	Česko-moravská soustava	Českomoravská vrchovina	Vlašimská vrchovina	Mladovožická pahorkatina	Jankovská vrchovina

Tab. 2 Geomorfologické členění řešeného území:

Hydrogeologie

Území je součástí hydrogeologického rajonu 6320 - "Krystalinikum v povodí střední Vltavy". V horninách moldanubika je oběh podzemní vody vázán na puklinový kolektor v zóně rozpukání a přípovrchového připojení hornin cca do hloubky 30 m a poskytuje jen zdroje malé vydatnosti. Vzhledem k minimálním těsnícím účinkům kvartérního pokryvu je tento kolektor zranitelný vůči povrchovému znečištění.

Hydrologie

Osou hydrologické sítě řešeného území je Chotovinský potok (č.h.p. 1-07-04-051, plocha 37,2355 km²).

Geologie

V podloží řešeného území se uplatňují horniny jednotvárné serie moldanubika (svorové ruly, pararuly až migmatity).

Pedologie

Převládajícím půdním představitelem jsou hnědé půdy – kambizemě na metaformovaných horninách. Nejdůležitějším půdotvorným faktorem pro vývoj hnědých půd je půdotvorný substrát se svým specifickým způsobem zvětrávání a v druhé řadě reliéf terénu, zvláště pak jeho svažitost spojená s erozní činností vody.

Hlavním půdotvorným procesem je zvětrávání v půdním profilu. Výrazným projevem jejich tvorby je hnědnutí, jehož intenzita závisí především na druhu a složení jednotlivých hornin a na hydrotermickém režimu. Hloubka půdního profilu je závislá na hloubce rozpadu matečné horniny. Převažují půdy středně až velmi hluboké s mocností půdního profilu od 60 cm – 120 cm. Půdní profil je tvořen obvykle mělkým až středně hlubokým humusovým horizontem, drobtovité struktury, tmavohnědé barvy a písčitohlinitou až hlinitopísčitou zrnitostí.

V údolích vodních toků jsou vyvinuty nivní glejové půdy. Tyto půdy trpí výrazným zamokřením. U půd, kde stupeň zamokření je nižší, dochází ke glejovému procesu, případně oglejení půd. Humusové horizonty tvořené zpravidla drnovou vrstvou mají mocnost 15 – 20 cm, obsah humusu podřadné kvality se pohybuje v rozmezí 5 – 8 %. Půdní reakce je kyselá až silně kyselá, sorpční kapacita je vysoká, koloidní komplex je nenasycen až extrémně nenasycen basickými kationy. Zrnitostní složení je písčitohlinité až hlinité.

Biota

Řešené území je průměrně ovlivněno lidskou činností. Na většině rozlohy řešeného území převládá odlesněné území. Většinu zemědělského půdního fondu představuje orná půda. Trvalé travní porosty se nacházejí pouze v údolí Chotovinského potoka. Do jižní části území zasahuje lesní komplex Doubí s jehličnatými lesními porosty. V údolí Chotovinského a Jedlanského potoka převládají mozaiky přírodních společenstev vázané na prostředí s vyšší hladinou spodní vody.

Podle biogeografického členění České republiky (Culek 1996) náleží řešené území do hercynské podprovincie, která zahrnuje biotu západní a centrální části střední Evropy na geologicky starém podloží Českého masivu budovaném převážně kyselými krystalickými

břidlicemi a hlubinnými vulkanity. Na těchto půdách jsou vyvinuty zpravidla kyselé, živinami chudé půdy, s chudou hercynskou flórou a faunou.

V rámci podprovincie náleží řešené území do Bechyňského regionu. Tvořen je plošinami a hřbety přerušeny průlomovým údolím Vltavy a jejích přítoků, ke kterým patří řeka Lužnice. V rámci Bechyňského regionu je řešené území zařazeno do následujících biochor:

- 4BS – Rozřezané plošiny na kyselých metamorfitech 4.v.s.
- 4BE – Rozřezané plošiny na spraších v suché oblasti 4.v.s.

Regionálně fytogeografické členění:

Podle regionálně fytogeografického členění ČR je řešené území fytogeografické oblasti mezofytikum, obvodu Českomoravské mezofytikum a okresu 42b – Tábořsko-vlašimská pahorkatina.

Mapování přírodních biotopů podle metodiky NATURA 2000

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR) na základě pověření Ministerstva životního prostředí České republiky koordinuje v rámci naplňování předpisů Evropských společenství vytváření soustavy chráněných území evropského významu NATURA 2000 (podle směrnice o stanovištích č. 92/43/EHS) a zároveň koordinuje obdobný program Rady Evropy Smaragd.

Základem soustavy NATURA 2000 jsou tzv. evropsky významná území. Ta vybírá Evropská komise ve spolupráci s jednotlivými členskými státy na základě jejich návrhů. Po schváleném výběru zajišťují členské státy ochranu těchto území a péči o ně. Pro každé jednotlivé území navrhované do soustavy NATURA 2000 je nezbytné shromáždit značné množství požadovaných údajů mj. o typech přírodních stanovišť (termín z uvedené směrnice ES, z ekologického hlediska se jedná o biotopy). Z důvodů absence takových informací proběhlo od roku 2001 do roku 2004 v celé České republice rozsáhlé mapování, které umožňuje získat informaci o výskytu, rozloze a kvalitě typů přírodních stanovišť. Takto získané informace jsou nezbytným základem pro přípravu i pro budoucí vyhlášení území soustavy NATURA 2000 a současně nepostradatelným a základním zdrojem informací pro vyhledávání a vymezení skladebných částí územních systémů ekologické stability všech úrovní.

V řešeném území bylo provedeno mapování přirozených biotopů soustavy NATURA 2000 a Smaragd v roce 2003. Mapovatelem přirozených biotopů byly Táňa Jakšičová (mapové listy ZM10 23-11-18, 23-11-23, 23-13-03) a Markéta Krátká (mapové listy ZM10 23-11-24, 23-13-04). V rámci mapování byly v řešeném území zjištěny a popsány následující biotopy:

Přehled přírodních biotopů mapovaných v řešeném území v roce 2003 - 2005:

- T1.1 - Mezofilní ovsíkové louky
- T1.4 - Aluviální psárkové louky
- T1.5 - Vlhké pcháčkové louky
- T1.6 - Vlhká tužebníková lada
- K1 - Mokřadní vrbiny
- K3 - Vysoké mezofilní křoviny
- L1 - Mokřadní olšiny
- L2.2B - Údolní jasanovo-olšový luh
- L7.1 - Suché acidofilní doubravy

Vymezení kostry ekologické stability krajiny

Pro potřebu vyhodnocení ekologické stability v řešeném území bylo využito celoplošné hodnocení území (mapování krajiny a biotopů) provedené prostřednictvím podrobného terénního průzkumu, při němž byl přímo na místě klasifikován skutečný stav plošných a líniových prvků řešeného území v měřítku 1:10000.

V rámci hodnocení kostry ekologické stability krajiny řešeného území byly vymezeny ekologicky významné krajinné segmenty, které relativně nižším narušením potenciálních ekosystémů a relativně přirozeným charakterem reliéfu předurčují vedení hlavních migračních cest. Jedná se o následující krajinné segmenty:

- údolí Chotovinského potoka s mozaikou nivních luk a s přilehlými zalesněnými svahy,
- údolí Janovského potoka s mozaikou nivních luk a lad.

Návrh místního systému ekologické stability

Návrh místního systému ekologické stability krajiny respektuje zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, stanovený úkol vytvořit v řešeném území vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných avšak přírodně blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení územního systému ekologické stability patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti v obecné ochraně přírody a realizují ho společně orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Hlavním cílem je trvalé zajištění biodiverzity (biologické rozmanitosti ve smyslu „Úmluvy o biologické rozmanitosti“, k níž Česká republika přistoupila v roce 1994.

Podle významu skladebních prvků je v řešeném území vymezen územní systém ekologické stability v regionální a lokální úrovni.

Regionální úroveň je tvořena částí regionálního biocentra, které zasahuje do řešeného území na jeho jižním okraji.

Lokální úroveň je řešena standardním způsobem. Podchycuje rozmanitost ekosystémů jednotlivých biochor, tj. vymezuje alespoň jedno biocentrum v reprezentativních skupinách geobiocénů každé biochory.

Biocentra (uváděné plochy pouze v řešeném území):

- regionální biocentrum č.1 Doubí (plocha biocentra vymezená v řešeném území je pouze 0,8 ha)
- lokální biocentrum č. 2 Dolní mlýn (plocha 11 ha)
- lokální biocentrum č. 3 Na Báňové (plocha 7,64 ha)

Biokoridory (uváděné délky pouze v řešeném území)

- lokální biokoridor č. 4 K Borům (délka 708 m)
- lokální biokoridor č. 5 Dolní Mlýn (délka 450 m)
- lokální biokoridor č. 6 Chotovinský potok I. (délka 400 m)
- lokální biokoridor č. 7 Chotovinský potok (délka 66 m)
- lokální biokoridor č. 8 Jedlanský potok (délka 1600 m)
- lokální biokoridor č. 9 Mindlovka (délka 560 m)

Zároveň s vymezením biocenter a biokoridorů jsou v řešeném území vymezovány interakční prvky. Pro vymezení interakčních prvků jsou zásadně využívány již existující plochy a linie v krajině.

Na rozdíl od biokoridorů a biocenter nejsou interakční prvky a jejich vymezování vázány metodickými pokyny. Závaznými kritérii pro jejich projektování jsou pouze:

- vazby interakčních prvků na biokoridory a biocentra, ze kterých musí interakční prvek bezpodmínečně vycházet,
- vazby interakčních prvků na typ a charakter stanoviště (ekosystému) biocenter a biokoridorů, z nichž interakční prvek vychází a na typ a charakter stanoviště, na které má posléze pozitivně působit,
- prostorová měřítka - šířka interakčního prvku má být větší než 3 m a jejich hustota v krajině má být řádově v modulu 3 000 x 600 m.

Interakčními prvky v řešeném území jsou liniové segmenty krajiny, jejichž základní funkcí je zprostředkovat a podporovat příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Z toho plyne, že hlavním úkolem interakčních prvků je vytvářet nepřetržitě alespoň minimální existenční podmínky té části bioty, která je významná pro autoregulační procesy v okolních méně stabilních plochách.

Soubor opatření obecné povahy

Cílový stav biotopů v biocentrech a biokoridorech může být dosažen zpravidla postupným vývojem. Odborné podklady, která byly využity při vymezení skladebných částí ÚSES a jejich charakteristice, jsou pravidelně aktualizované vrstvy mapování biotopů uložené v archivu AOPK Praha. Tyto biotopy budou procházet dlouhodobým vývojem včetně období řízené péče (formou krátkodobých až dlouhodobých opatření různé silné intenzity) vycházející z pravidelného hodnocení aktuálního stavu ekosystémů a vývoje celé plochy segmentů ÚSES.

Návrh opatření pro lesní porosty zahrnuté do skladebných segmentů ÚSES

Nejdůležitější zásady pro segmenty územního systému ekologické stability lze odvodit z hlavní funkce ÚSES - trvale zajišťovat vhodné existenční podmínky pro všechny lesní druhy regionální bioty a lokální typy a varianty taxonů a syntaxonomických jednotek. Základní opatření lze vyjádřit v následujících bodech:

- Uchování, perspektivně obnova a zakládání přírodě blízkých listnatých smíšených lesů jako představitel klimaxových ekosystémů.
- Redukce velikosti pasek a co nejpestřejší směna porostních skupin různého stáří.
- Uchování a prodloužení co možná nepravidelných vnějších (porostní pláště) i vnitřních hraničních linií porostů a porostních skupin.
- Zvýšení mytních věků a předržování výstavků, protože s věkem stromů roste obecně počet ekologických nik a starší stromy zpravidla poskytují prostředí pro více druhů organismů než stromy mladší.
- Uchování nik pro ohrožené druhy organismů, závislé od rozpadu stádií dřeva, existence hub a epifytů.
- Maloplošné obhospodařování lesů s maximálním využitím přirozené obnovy ze semene.
- Maximální šetrnost při dalším zpřístupňování lesa účelovými komunikacemi.
- Maximální omezení biocidů v porostech, zejména v kulturách a na pasekách.
- Ponechání určitých ploch samovolnému vývoji.
- Zdrženlivý přístup ke znovuzalesňování neobdělávatelných zemědělských ploch.

Z hlediska rozmanitosti ekosystémů zde volit diferencovaný postup:

V souvislých lesních porostech vychází návrh opatření z typologické klasifikace tj. ze souborů lesních typů, kde vedle druhové skladby je kladen důraz na prostorové uspořádání. Cílem časoprostorové úpravy by měl být skupinovitě výběrný les s odpovídající (typologicky) druhovou skladbou, blížící se svým složením a funkcí přírodnímu - klimaxovému lesu.

Návrh opatření pro trvalé travní porosty zahrnuté do skladebných segmentů ÚSES

Trvalé travní porosty zařazené do segmentů ÚSES zahrnují široké spektrum převážně antropogenních biotopů (luk a pastvin), které se udržují pouze pravidelnou údržbou v rámci hospodářského využívání (kosením nebo pastvou).

Ve schematickém dělení lze rozlišit v řešeném území tři typy travních porostů významných pro vedení ÚSES:

- mezofilní louky nížin a podhorského stupně (svaz Arrhenatherion, Cynosurion),
- vlhké až čerstvě vlhké louky vázané na krátkodobě zaplavované nebo podmáčené polohy (svaz Alopecurion pratensis, svaz Molinion, podsvaz Calthenion palustris),
- eutrofní vysokostébelné a vysokobylinné louky s trvale zvýšenou vlhkostí ve svrchní části půdního profilu (svaz Calthion).

V řešeném území jsou pro vedení ÚSES nejdůležitější právě vlhké až čerstvě vlhké louky vázané na krátkodobě zaplavované nebo podmáčené polohy.

Louky na podmáčených nebo zaplavovaných stanovištích:

Luční porosty mokrých a střídavě vlhkých půd jsou v řešeném území velmi rozšířené. Skladba bioty je závislá na stupni a dynamice přemokření půdy, výšce podzemní vody a jejímu pohybu v půdě (obsah kyslíku), od půdního druhu a typu, cykličnosti a intenzity lidských zásahů.

Ohrožující faktory, které je nutné vyloučit z hospodářských opatření:

- *s intenzifikací využívání spojené vyrovnání mikroreliefu; vede k zániku rozmanitosti stanovišť a ekosystémů a vymizení druhů na ně vázaných,*
- *příliš časté kosení,*
- *přeměna kosené louky na pastvinu spojená s rozšlapáním drnu a změnou stanoviště,*
- *absence kosení vede většinou k přeměně mokré louky ve vysokobylinnou nivu nebo rákosinu s pokračováním sukcese na olšinu,*
- *výstavba komunikací, které představují pro celou řadu organismů účinné bariéry migrací,*
- *mechanizované obdělávání v nevhodnou dobu, které vede k degradaci stanoviště, ohrožování populací živočichů (zničení snůšky vajec, usmrcování mláďat apod.).*

Pěstební péče (návrh opatření):

- *diferencované kosení, např. bezkolencové louky kosit jednou za 2-3 roky, pcháčové dvakrát ročně, porosty drobných ostřic sporadicky nebo vůbec kosení vyloučit, porosty velkých ostřic jen po odstranění náletu dřevin,*
- *po 15. březnu (začátek hnízdění) do porostů zbytečně nevstupovat,*
- *kosit až po 15. červnu, kdy je většina ptačích mláďat létavá, nebo postupovat se sečí od středu plochy, aby se živočichům umožnil únik,*
- *udržovat ochranné pásy dřevin podél hranice s intenzívně využívanými plochami,*
- *chránit lokality mokrých luk před výstavbou dalších komunikací, energovodů, odvodnění nebo regulací se zahloubením toku a přeměnou na ornou půdu.*

Návrh opatření pro vodní toky zahrnuté do skladebných segmentů ÚSES

Základním cílem opatření vodních toků - součástí ÚSES - by mělo být obnovení charakteru nepřerušovaného toku a přirozené dynamiky meandrujících a štěrkonosných úseků.

Za zásadní a nejvýznamnější opatření, která přispějí ke zlepšení přírodních funkcí malých vodních toků je nutno pokládat:

- *umožnit alespoň v omezenější míře korytotvornou činnost vodního toku,*
- *zvýšit členitost dna a břehů vodního toku,*
- *zvýšit nebo umožnit vlastní korytotvornou činností toku rozmanitost dna v podélném a příčném profilu (střídání mělkých a hlubokých míst, tůní, peřejí, prahů a proudů),*
- *v odpovídající míře obnovit, doplnit břehové porosty a podpořit vytváření tzv. travnatých bariérových pásů podél obou břehů v šíři 20 a více metrů.*

Návrh opatření pro rybníky a vodní nádrže zahrnuté do skladebných segmentů ÚSES

Cílem standardních úprav rybníků bylo vytvoření optimálních podmínek pro ryby v rybnících a vývoj přirozené potravy se silnou eutrofizací vody.

Základní opatření lze vyjádřit v těchto bodech:

- *zabránění dalšímu zvyšování trofie vody prostřednictvím splachů ze zemědělských pozemků, vypouštění odpadních vod do vodních toků napájejících rybníky,*
- *zabránění dalšímu zvyšování trofie vody přihnojováním v rámci rybářského hospodaření. Na rybnících provozovat extenzivní rybí hospodaření s početně i druhově vhodnou rybí obsádkou,*

- kteřá plně využije přirozený potenciál rybníka bez vnějších vstupů, tj. krmení, hnojení, vápnění a dalších intenzifikačních opatření,
- převést rybníky zařazené do ÚSES do kategorie rybníků chráněných a ochranných, podle zpracovaného mapování biotopů navrhnout optimální soubor opatření na udržení ekologických systémů případně jejich revitalizaci,
 - vzhledem k ochraně fauny určit optimální vodní hladinu rybníků a možnosti ovlivňování její výše v určitém období,
 - zabránit další likvidaci litorálních porostů bez řádně provedeného zjištění účinků této činnosti na celý rybníční systém, hnízdicí ptáky a žijící organismy,
 - podporovat vyhrazení litorálního pásma k vývoji mokřých luk u rybníků, kde bylo litorální pásmo neuváženě zničeno a rybník je vystaven bezprostřednímu ohrožení splachů hnojiv a pesticidů a dalších zásahů z intenzivně velkoplošně obhospodařovaných zemědělských ploch.

Zájmy ochrany přírody

- velkoplošná chráněná území: v řešeném území se nevyskytují,
- maloplošná zvláště chráněná území: v řešeném území se nevyskytují.
- plochy NATURA: v řešeném území se nevyskytují.
- přírodní park: v řešeném území se nevyskytuje.
- Významné krajinné prvky:
 - VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Tyto VKP nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu).
 - Registrované VKP: v řešeném území se nevyskytují.
- Památné a významné stromy: v řešeném území se nevyskytují.

3.e.2 Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Rozvoj obce Jedlany je řešen formou zastavitelných ploch.

Rozsah navrženého rozvoje vychází v případě zastavitelných ploch č. 1 – 6 z konkrétních požadavků majitelů pozemků, které byly zpracovány do výsledného urbanistického tvaru.

Požadavkům majitelů pozemků bylo vyhověno. Jedná se o majitele a jejich rodinné příslušníky, kteří v obci žijí a zpracovatel respektuje jejich přirozené právo na zajištění stavebních parcel pro potřeby jejich rodiny.

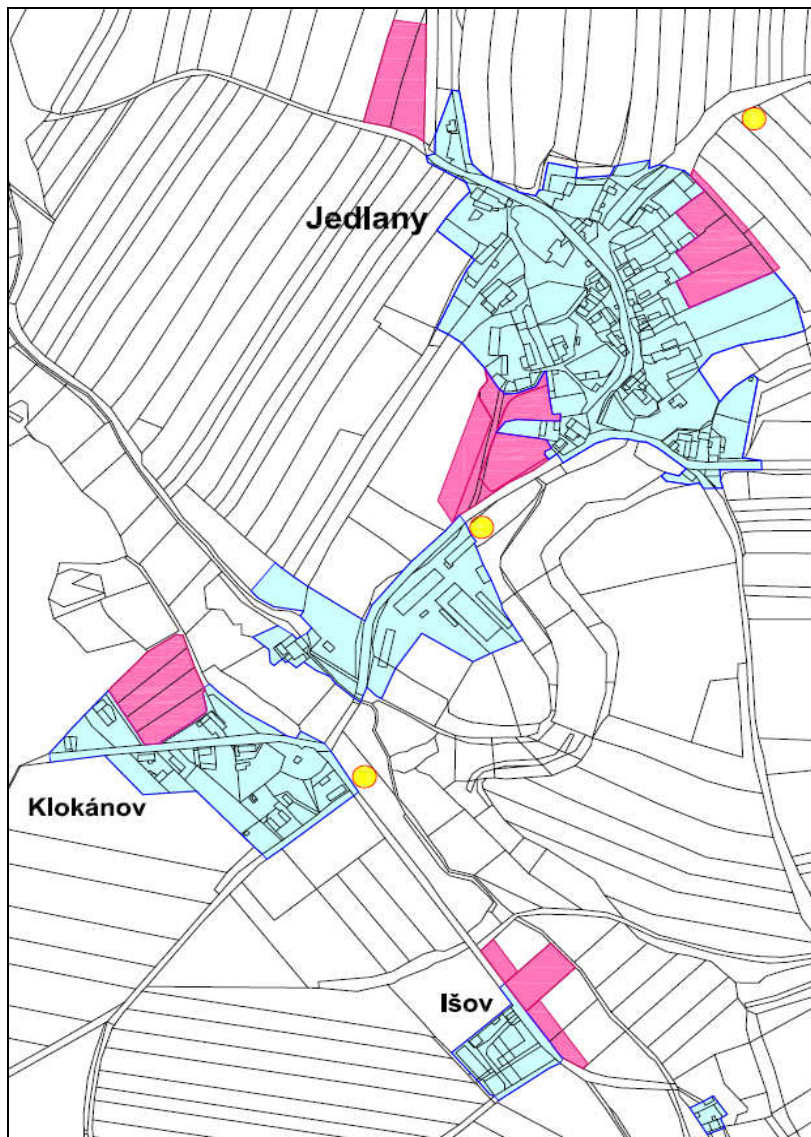
Zastavitelná plocha č. 7 pak vychází z urbanistické studie obce Jedlany z r. 1996, která byla jediným rozvojovým dokumentem obce a podle které se rozvoj obce naplňoval. Plocha je nastavena jako území smíšené obytné, tj. s možností výstavby objektů rodinné rekreace, tj. funkce, které odpovídá využití zastavěného území navazující místní části Klokánov.

Umístění zastavitelných ploch č. 9 a 10 pro bydlení je záměrem zpracovatele územního plánu. Cílem je vytvoření podmínek pro regeneraci území v údolnici Chotovinského potoka v prostoru devastovaného statku Išov a rozestavěného rodinného domu na zastavitelné ploše č. 8. Výsledný stav v území by měl obsahovat 3 rodinné domy v ulicovém uspořádání a regenerovaný prostor statku Išov jako urbanistický soubor venkovského bydlení.

Rozvoj bydlení a smíšeného bydlení pak doplňují nezbytné rozvojové plochy technické infrastruktury pro zásobování území vodou a pro odvod a likvidaci splaškových vod.

Celkové schéma obce:

Celkové schéma obce je patrné na výše uvedeném obrázku. Zastavěné území doplňují vymezené zastavitelné plochy (zvláště fialovou barvou), žluté terče pak zobrazují posice zastavitelných ploch pro technickou infrastrukturu: vodojem a 2 x ČOV.



Celkový přehled zastavitelných ploch:

ozn.	výměra v ha	funkce
1	0,1849	plochy bydlení
2	0,3336	plochy bydlení
3	0,3326	plochy bydlení
4	0,3237	plochy veřejných prostranství
5	0,9504	plochy bydlení
6	0,7121	plochy bydlení
7	0,8974	plochy smíšené obytné
8	0,3025	plochy bydlení
9	0,0961	plochy bydlení
10	0,1737	plochy bydlení
11	0,0207	plochy technické infrastruktury
12	0,0262	plochy technické infrastruktury
13	0,0768	plochy technické infrastruktury

Popis jednotlivých zastavitelných ploch:

Zastavitelné plochy č. 1,2 a 3 pro bydlení a zastavitelná plocha č. 4 pro veřejná prostranství

Zastavitelné plochy 1,2,3 jsou určeny pro bydlení, v součtu lze do tohoto prostoru umístit cca 8 rodinných domů.

Zastavitelné plochy 1,2,3 navazují na jižní část zastavěného území Jedlan a vyplňují volný prostor mezi obcí a silnicí III/00341.

Zastavitelné plochy jsou přístupné z nově vymezeného veřejného prostranství zceleného do zastavitelné plochy č. 4.

Zástavba jako celek je připojena v místě stávající účelové komunikace na silnici III/00341. Pro tento účel je část plochy veřejných prostranství určena pro veřejnou komunikaci, která bude pro automobilových provoz slepá – na severním konci ukončena otočkou.

Mimo těleso místní komunikace bude zastavitelná plocha obsahovat veřejnou zeleň a další využití pro liniovou zeleň a umístění pěší komunikace, která by v severní části pokračovala do zastavěného území a zprůchodnila je jako variantu bezpečného, separovaného vedení mimo silniční těleso.

Součástí veřejné zeleně bude stávající solitérní strom – lípu a mez. Lemující silnici III/00341.

Realizaci zástavby lze očekávat vznik důstojné nástupní komunikace s oboustrannou ulicovou zástavbou.

Zastavitelná plocha č. 5

Zastavitelná plocha je určena pro bydlení, výměra, tvar zastavitelné plochy i vztah vůči okolní zástavbě umožňuje do tohoto území umístit cca 5 rodinných domů.

Součástí zastavitelné plochy č. 5 bude umístění místní komunikace, kterou bude podél severního okraje zastavěného území zástavba připojena na komunikační systém obce. Tato místní komunikace bude zaslepena, předpokládaná délka – min. 110 m pak vyžaduje zakončení otočkou.

Zástavbu budou tvořit skupina rodinných domů, forma zástavby není stanovena.

Zastavitelná plocha č. 6

Zastavitelná plocha je umístěna v severní části území v místě přístupu od silnice III/00340. Zástavba je navržena oproti realizované protilehlé zástavbě. Velikost území 0,904 ha umožňuje umístění až 5 RD. Forma zástavby není stanovena.

Vnitřní struktura zástavby musí respektovat tato omezení:

- a) jednotlivé parcely nesmí být připojeny vjezdem na silnici III/00340, připojení je možné společnou místní komunikací,
- b) východní část území je exponována hlukem ze silnice III/00340. Součástí územního rozhodnutí pak musí být akustická studie, prokazující soulad konkrétního umístění konkrétní stavby s hygienickými parametry max. intenzity hluku.

Zastavitelná plocha č. 7

Zastavitelná plocha je určena pro smíšenou funkci bydlení a rekreace. Plocha je vymezena do m.č. Klokánov, do zatravněného pozemku, který je umístěn mezi stávající zástavbu a přírodní útvary: les, údolnici Chotovinského potoka.

Zástavba bude přístupná společnou místní komunikací, která bude vyvedena na místní komunikaci obce na parcele č. 916

Zastavitelná plocha má výměru 0,8974 ha a lze na ni umístit cca 6 rodinných nebo rekreačních domů.

Vnitřní strukturu zastavitelné plochy č. 7 stanoví územní studie. Cílem územní studie bude vymezení vnitřního komunikačního systému, parcelace s ohledem na možnou pozici rodinných domů mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa, popřípadě bližší vzdálenost, kterou povolí dotčený orgán ochrany lesa.

Zastavitelné plochy č. 8, 9 a 10

Zastavitelné plochy č. 9 a 10 jsou navrženy oboustranně vůči stávajícímu (rozestavěnému) rodinnému domu v m.č. Išov na zastavitelné ploše č. 8 s přímým připojením na stávající místní komunikaci, která připojuje tuto m.č. na silniční síť v m.č. Klokánov.

Zastavitelné plochy č. 9 a 10 jsou umístěny podélně s hloubkou zastavitelné plochy max. 25 m. Důvodem je ochrana údolní nivy před zástavbou.

Na každou zastavitelnou plochu č.8 - 10 lze umístit vždy pouze 1 rodinný dům.

Zastavitelné plochy č. 11 a č. 12

Zastavitelné plochy technické infrastruktury jsou vymezeny pro umístění čistíren odpadních vod samostatně pro m.č. Jedlany a m.č. Klokánov. Velikost a pozice zastavitelných ploch umožňuje instalaci a provoz ČOV bez dalších investic na přípravu území.

Zastavitelná plocha č. 13

Zastavitelná plocha je určena pro umístění objektu technické infrastruktury – skupinovému vodojemu. Pozice zastavitelné plochy odpovídá těmto kritériím:

- nejvyšší bod v území (cca 500 m n.m.)
 - přístup k pozemku z komunikační sítě,
 - možnost uložení výtlačného potrubí bez terénních a technických překážek
- Vlastní objekt vodojemu lze integrovat do terénu tak, aby nerušil panorama krajiny.

3.f Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území obce tvoří kompaktní zástavby obce Jedlany na návrší levého břehu Chotovinského potoka, stávající zástavba m.č. Klokánov na protilehlé části údolnice. V obou případech se jedná o kompaktní soubor venkovské zástavby a souvisejících pozemků – zahrad. V obou případech je území bez proluk.

Další rozvoj bydlení v obci Jedlany je tedy možný vymezením nových zastavitelných ploch. Tyto zastavitelné plochy (1 – 3,5,6) byly vymezeny výhradně na podkladě požadavků majitelů pozemků a jsou určeny pro rozvoj bydlení obyvatel obce a jejich rodin. Výsledný tvar zastavitelných ploch pak obsahuje i komunikaci pro jejich dopravní obsluhu. V případě zastavitelných ploch č. 1 – 3 je pak uplatněn veřejný prostor (zastavitelná plocha č. 4), který umožní separovaný pohyb obyvatel v rozhodující část obce mimo silniční síť.

Další rozvoj m.č. Klokánov je rovněž možný pouze na nových zastavitelných plochách, zvolena je 1 lokalita (č. 7), převzatá z urbanistické studie obce Jedlany. Nabízí realizaci smíšené zástavby bydlení a rekreace pro budoucí majitele, kteří nejsou obyvateli obce. V tomto případě obec sleduje zájem na posílení rekreačního potenciálu území s postupnou transformací na trvalé bydlení. Této úvaze odpovídá kladná zkušenost s rekreačním užíváním obce, která je nedílným charakteristickým rysem života obce.

Mimo část Jedlany a Klokánov jsou v území zachyceny 3 solitérní útvary: Horní a Dolní mlýn na Chotovinském potoce jsou návrhem územního plánu stabilizovány z hlediska současné velikosti a užívání.

Problematickým útvarem je lokalita Išov. Obsahuje devastovaný statek a dlouhodobě rozestavěný rodinný dům na zastavitelné ploše č. 8. Stavba tohoto domu (obdobně pak novostavba v Jedlanech na Jedlanském potoce) představuje selhání systému státní správy na ochranu nezastavěného území. V případě možného zániku statku Išov pak zůstane v údolnici nesmyslně umístěný solitérní dům. Navržené řešení je z přesvědčení projektanta správným a oprávněným řešením. Vytváří podmínky pro obnovu statku Išov jeho rekonstrukcí č náhradu novotvarem a současně uspořádání území v údolnici Chotovinského potoka s potenciálem veřejné plochy v jejím těžišti.

4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)

4.a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Území obce je součástí venkovského prostoru pahorkatiny o průměrné nadmořské výšce 500 m. Území je modifikováno údolnicemi vodních toků. Hospodaření na zemědělské a lesní půdě je vyvážené a v historickém měřítku konstantní.

Obec má výhodné umístění z hlediska přístupnosti vůči sousedním územním jednotkám, prostřednictvím silniční sítě a dále zprostředkovanou dostupnost k dalším městům regionu (Mladá Vožice, Tábor)

Do 10 – minut jízdy je dosažitelná je dálnice D3 a celostátní železniční trať č. 220.

V mikroregionu je významná obec Chotoviny (velikost, zámek, posice na celostátní železniční trati). Využití občanského vybavení v této obci je součástí odůvodnění rozvoje Jedlan z hlediska rozvoj bydlení.

4.b Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

Zadání územního plánu obce Jedlany bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Jedlany dne 8.8.2011.

Jednotlivé body Zadání byly splněny takto:

Ad a)

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů:

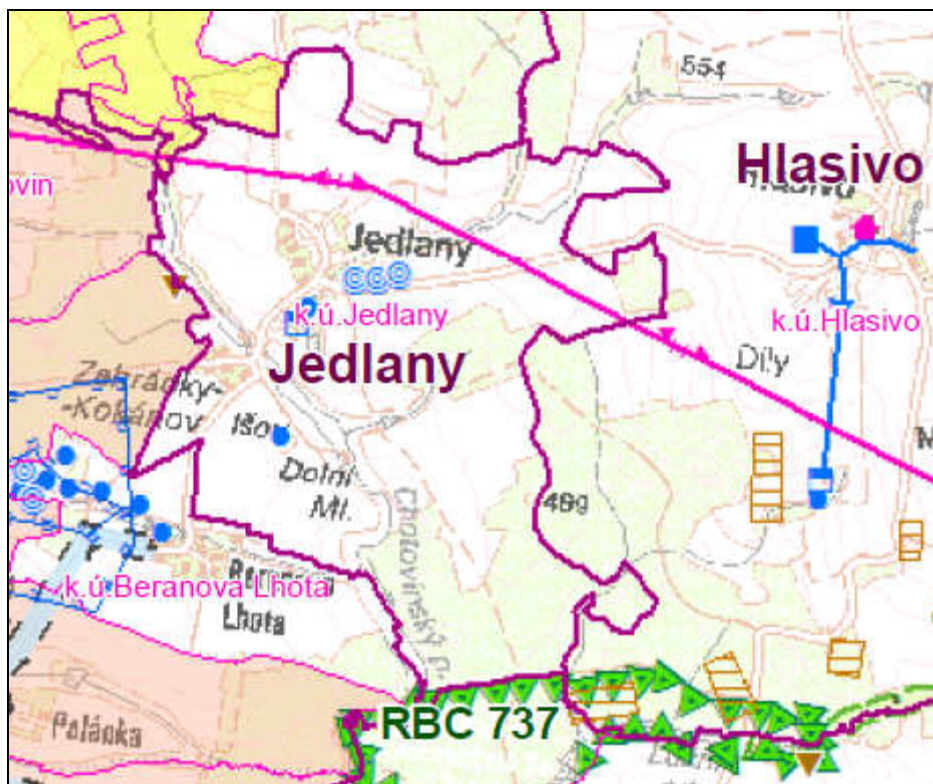
Z hlediska PÚR ČR 2008 a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje se k řešenému území vztahuje regionální biocentrum RBC 737 Doubí.

Z hlediska širších vztahů byla prověřena návaznost na sousední územní jednotky a jejich územní plány (Chotoviny, Ratibořské Hory, Nemyšl) včetně vedení územního systému ekologické stability.

Řešené území dále akceptuje ve smyslu schváleného Zadání:

- trasu el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma
- trasu el. vedení VV včetně ochranného pásma
- trasy silni III. třídy včetně ochranného pásma

Mimo řešené území navazuje rozhodující část regionální biocentra RBC 737 Doubí (k.ú. Podolí u Ratibořských Hor) a region lidové architektury (k.ú. Beranova Lhota). Tyto hodnoty nejsou územním plánem Jedlan dotčeny.



Výřez ze ZÚR Jihočeského kraje.

Ad b)

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

SWOT analýza dle ÚAP ORP Tábor 2010:

- silné stránky
 - stabilní sídlo s dobrou dopravní dostupností regionu,
 - možnost využití areálů zemědělské výroby,
 - klidové prostory – absence zdrojů znečištění ovzduší, zdrojů hluku

Silné stránky jsou akceptovány. Komunikační systém je zachován, výhodou a argumentem pro rozvoj bydlení je návaznost na okolní sídla: Chotoviny = základní škola, základní veřejná vybavenost, Tábor = regionální centrum, nadmístní vybavenost, pracovní příležitosti.

Areály zemědělské prvovýroby v m.č. Jedlany jsou funkční, zčásti využity pro dílenskou výrobu návrh územního plán u je akceptuje. Zemědělský areál Išov je opuštěný, ve značném stadiu devastace. V tomto případě je zachovány funkce plochy, stavební objekty jsou navrženy k asanaci.

Klidové prostory území jsou zjevné, do krajiny a údolnice vodních toků (Chotovinský a Jedlanský potok) není zasahováno.

- slabé stránky
 - absence veřejné vybavenosti
 - chybějící kanalizace, plynovod, částečně vodovod
 - potřeba pracovních míst mimo obec
 - poškození krajiny v okolí zemědělských areálů

Absence veřejné vybavenosti je zřejmá, v obci přesto žijí mladé rodiny s dětmi, rozvojové plochy dle návrhu územního plánu jsou navrženy na základě podnětu majitelů pozemků, resp. mladých obyvatel obce, kteří zde chtějí realizovat bydlení a založit rodiny. Základní vybavenost je však dostupná v sousední obci Chotoviny (mateřská škola, základní škola, lékárna, dětský,

praktický a zubní lékař, sportovní areál). Tato zařízení veřejné vybavenosti jsou v časové dostupnosti do 10-ti minut.

Chybějící technická infrastruktura je řešena návrhem splaškové kanalizace a veřejného vodovodu.

Pracovní příležitosti významné části obyvatel se nacházejí mimo obec, dostupnost (časová) center regionu je v tomto smyslu vyhovující.

Poškození krajiny v okolí zemědělských areálů bylo zjištěno v míře omezené, přičemž zemědělský statek Išov – jeho soubor stavebních objektů – je navržen k asanaci.

- příležitosti:

- výstavba technické infrastruktury
- obnova zemědělského statku Išov
- rozvoj bydlení bez migrace obyvatel

Územní plán Jedlan předpokládá výstavbu technické infrastruktury v rozsahu splaškové kanalizace + ČOV a veřejného vodovodu. Současně je navržena posilující trafostanice.

Obnova zemědělského areálu Išov je vůči současnému stavu destrukce teoretická – funkce území je zachována: jeho asanace či obnova jsou možné a územní plán je nevyklučuje.

Rozvoj bydlení zejména pro současné obyvatele představuje základní cíl územního plánu. Mladá generace se s životem obce ztotožnila – viz úpravnost obce, dětské hřiště, požární jednotka.

- hrozby

- silniční doprava bez ochrany chodců,
- ohrožení povrchových a podzemních vod ze zemědělských areálů
- riziko ekologické zátěže zemědělských areálů

Územní plán navrhuje separovanou vnitřní komunikační trasu obce mimo silniční koridor.

Ohrožení povrchových vod platí pro zemědělský areál v Jedlanech, zemědělská činnost je však v současnosti utlumena a ve směru spádu terénu areál obsahuje dostatek volných ploch pro jejich případných záchyt resp. eliminaci. Zemědělský areál Išov je zdevastovaný, odstraněním stavby pozbude tato hrozba aktuálnosti.

Zdroj podzemní vody včetně navržené vodohospodářské soustavy se nacházejí v údolnici Jedlanského potoka nad areály zemědělské prvovýroby.

V ÚAP ORP Tábor jsou uvedeny pro řešené území obce Jedlany tyto informace (zpracováno podle ÚAP 2010)

Doprava:

- Letiště včetně ochranných pásem - zpracováno
- Silnice III. třídy včetně ochranného pásma - zpracováno
- Cyklostezka – trasa zpracována

Energetika:

- Elektrická stanice včetně ochranného pásma - zpracováno
- Nadzemní a podzemní vedení el. soustavy - zpracováno

Krize:

- Objekt požární ochrany – akceptován jako objekt OV

Památky:

- Nemovitá kulturní památka - zpracováno
- Území s archeologickými nálezy - zpracováno
- Architektonicky cenná stavba, významná stavební dominanta – stávající stavební objekty a skupina původní zástavby jsou akceptovány.

Příroda:

Územní systém ekologické stability – součást návrhu územního plánu
Hranice biochor – akceptováno pro vymezení ÚSES
Významný krajinný prvek ze zákona – krajina není rozvoje území dotčena.

Lesní a půdní fond:

Lesy hospodářské - zpracováno
Vzdálenost 50 m od okraje lesa – zpracováno včetně zpřesnění dle hranice KN
Bonitní půdně ekologická jednotka - zpracováno
Investice do ZPF – akceptovány a zobrazeny

Ostatní požadavky:

Záměry podle ZUR – akceptováno z hlediska širších vztahů a krajinného celku.

Urbanismus:

Plochy k obnově – viz řešená problematika zemědělských areálů
Zastavěné území – vymezeno podle aktuálního stavu území
Urbanistické hodnoty – venkovský ráz, původní areály mlýnů na Chotovinském potoce – akceptováno.

Voda:

Povodí vodního toku - akceptováno
Vodní útvar povrchových, podzemních vod - prostory jsou akceptovány a zpracovány
Zranitelná oblast – eliminováno poškození vodohospodářské soustavy – zřízení ČOV

Ad c)

Požadavky na rozvoj území obce

Rozvoj území vychází z vnitřních potřeb obce, resp. žádostí majitelů pozemků, které pak byly zohledněny do odpovídajícího urbanistického tvaru. Platforma žádostí majitelů pak odůvodňuje rozsah navržených ploch – vždy se jedná o majitele, který v Jedlanech žije a požaduje realizovat obytnou zástavbu pro potřeby vlastní rodiny.

Větší rozsah plochy smíšené obytné je pak převzat z původních záměrů obce. Rozvoj bydlení doplňují plochy technického vybavení.

Plochy občanského vybavení nebyly s ohledem na velikost obce navrženy. Možnost realizace objektů OV na plochách bydlení připouští příslušný regulativ.

Ad d)

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Zachování venkovského rázu je podmínkou dalšího rozvoje území. Tímto požadavku odpovídá lokalizace rozvojových ploch, které vytvářejí se zastavěným územím kompaktní sídelní útvar.

Zastavitelná území jsou zobrazena v souladu s požadavkem Zadání.

Koncepce krajiny je založena na akceptování jejich krajinných hodnot a respektování zákonné ochrany jejich jednotlivých prvků.

Součástí návrhu územního plánu je územní systém ekologické stability – tvořený je zásadně funkčními prvky – navazující na územní plány sousedních územních jednotek. ÚSES je vytvořen nad původním generem ÚSES Tábořsko.

Ad e)

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava:

- účelové komunikace jsou prověřeny a zobrazeny jako samostatná funkce

- rozvojové plochy jsou připojitelné na stávající komunikační síť. Navržena je nová místní komunikace pro zastavitelné plochy 1-3, návrh souvisí s koncepcí pohybu obyvatel v obci.

Vodní hospodářství:

Návrh územního plánu vymezuje novou vodohospodářskou soustavu, založenou na jímání vody, akumulaci a rozvodu vody v obci, splaškové kanalizaci a čištění odpadních vod. Nové trasy vodovodu a kanalizace jsou vedeny souběžně.

Energie:

Prověřeno je zásobování území obce el. energií a navržena nová posice TS včetně možnosti zokruhování distribuční nn soustavy.

Odpady:

Odpadové hospodářství není vymezeno jako nová plocha.

Technická infrastruktura:

ÚP respektuje a dále rozvíjí soustavu a objekty technického vybavení území.

Ad f)

Požadavky na ochranu a rozvoj území

Územní plán klade požadavek na zachování venkovského charakteru území jako základní hodnotu území.

Územní plán akceptuje citované historické objekty a jejich okolí. Poutní místo Beránek je umístěno mimo řešené území, v kontaktním prostoru je stav území (krajiny zachován).

Solitérní stromy v krajině nejsou návrhem územního plánu dotčeny, solitérní strom (lípa) v obci v místě řešení zastavitelných ploch 1 – 3 je respektován, odpovídající plocha je řešena jako návrhová pro veřejná prostranství.

Ad g)

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Kapitola je splněna v plném rozsahu.

Jako VPS jsou navrženy objekty systém odvedení a likvidace splaškových vod a místní komunikace, podmiňující separované vedení pěšího pohybu obyvatel obce vůči silniční síti.

Plocha asanace je vymezena pro devastovanou soustavu stavebních objektů statku Išov.

VPS a VPO s vymezením předkupního práva nejsou navrženy.

Ad h)

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadavky na ochranu veřejného zdraví:

V řešeném území nejsou zřizovány zdroje znečištění ovzduší. Území obce není plynofikováno a územní plán plynofikaci nenavrhuje. Ve smyslu splnění tohoto požadavku Zadání předpokládáme, že nové tepelné zdroje navržené zástavby budou odpovídat v případě jakéhokoliv topného média normovým požadavkům na ochranu ovzduší.

Požadavky na ochranu prostředí z hlediska hluku:

Územní plán respektuje dosažitelnými prostředky tyto požadavky. Nové zdroje hluku (ČOS, čerpací zařízení zdrojů vody) jsou umístěny tak, aby bylo možno hlučné komponenty umístit mimo expozici obytného území. Nové zastavitelné plochy – jsou-li umístěny u zdrojů hluku – mají dostatečnou plochu pro vhodné umístění konkrétní obytné stavby.

Ochrana přírody a krajiny

Záplavové území není vyhlášeno. V údolnici vodních toků přesto není navržena nová zástavba. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa není umístěna nově navržená zástavba. V případě zastavitelné plochy č. 7 je tato plocha převzata z předchozích záměrů obce. V tomto případě je zpřesnění zástavby stanoveno územní studií, která prokáže umístění stavby ve shodě se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany lesa.

Objekty navržené vodohospodářské soustavy neohrožují přírodní hodnoty území. Jeho realizací naopak dojde k zásadnímu omezení expozice povrchových a podzemních vod.

Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu

Základní atributy civilní ochrany jsou návrhem územního plánu naplněny, koncepce je uvedena v komplexním odůvodnění návrhu územního plánu.

Ochrana zemědělského půdního fondu:

Vymezení zastavitelných ploch je vždy střetem s ochranou půdního fondu. V případě obce Jedlany je tento střet podpořen skutečností, že obec a její okolí leží výhradně na zemědělské půdě s I. stupněm ochrany. Tento stav a argumentace jsou zevrubně komentovány v příslušné kapitole Odůvodnění územního plánu.

ÚSES

Návrh ÚSES je zpracován v souladu s požadavkem této kapitoly Zadání. Zevrubně vymezení ÚSES je pro potřeby pořizovatele řešeno samostatnou přílohou návrhu územního plánu.

Ad i)

Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Nové lokality jsou přednostně připojeny na místní komunikace obce, v žádném případě pak nejsou silnice III. třídy exponovány samostatnými vjezdy rodinných domů rozvojových ploch.

Statek Išov je v souladu se Zadáním navržen a asanaci, zastavitelná plocha téže funkce je v návrhu územního plánu zachována. V případě nové zástavby jsou požadovány hmotové a architektonické formy odpovídající původní zástavbě..

Návrh územního plánu vymezuje v části obce, kde není pouze ulicová forma zástavby, variantní možnost separovaného pohybu obyvatel mimo silniční síť.

Ad j)

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Navržené zastavitelné plochy vytváření ve smyslu tohoto požadavku Zadání kompaktní urbanistický útvar, přičemž kompaktní výraz venkovské zástavby je jako zásadní hodnota území požadován při řešení nové zástavby či rekonstrukce zástavby stávající.

Konkrétní podmínka této kapitole Zadání je splněna. V této lokalitě byla uvažována ve fázi Zadání obytná zástavba, tato je skutečně navržena, související rozvojová plocha č. 6 je bez vnitřního členění. Na majiteli pozemku je, zdali zde umístí obytnou stavbu či území zůstane nezastavěné. Případné uplatnění obecných zásad na rozvoj zbývající části plochy č. 6 z hlediska ochrany hluku od silnice III. třídy a o naopak ochrana silnice III/00340 před individuálními vjezdy bude prokázáno v územním řízení konkrétní zástavby.

Ad k)

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Požadavek na zpracování územní studie je uplatněn v případě zastavitelné plochy č. 7. Důvodem je velikost zastavitelné plochy a skutečnost, že SV hranice je v kontaktu s lesním pozemkem sousední územní jednotky (pozemek 252/3 k.ú. Chotoviny. Územní studie tedy navrhne umístění domů mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa, popřípadě blíže podle podmínky dotčeného orgánu ochrany lesa. S tímto pak souvisí řešení vnitřního komunikačního prostoru.

Ad l)

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavek na zpracování regulačního plánu nebyl vymezen.

Ad m)

Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Požadavek na vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj nebyl dotčeným orgánem uplatněn.

Ad n)

Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Požadavek nebyl uplatněn.

Ad o)

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Kapitola je splněna v plném rozsahu.

4.c Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Z hlediska kontinuity systému územního plánování je nezbytná koordinace obce Jedlany se sousedními územními jednotkami z hlediska územního systému ekologické stability. Jedná se o funkční systémy, koordinace v území má tedy legislativní rámec (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Územní plán Jedlany nad rámec ÚSES nevymezuje záležitosti nadmístního významu a nezavádí jevy, které by přesahovaly svoji povahou, ochranným pásmem či jiným omezením hranice řešeného území.

4.d Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

4.d.1) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	BPEJ	dílní výměra (ha)	druh	poloha vzhledem k zastav. území
1	plochy bydlení	0,1849	7 29 01	0,1849	orná	vně
2	plochy bydlení	0,3336	7 29 01	0,3259	orná	vně
			7 68 11	0,0077		
3	plochy bydlení	0,3326	7 29 01	0,3326	orná	vně
4	plochy veřejných prostranství	0,3237	7 29 01	0,3144	orná	vně
			7 68 11	0,0093		
5	plochy bydlení	0,9504	7 29 11	0,9504	orná	vně
6	plochy bydlení	0,7121	7 29 11	0,7121	orná	vně
7	plochy smíšené obytné	0,8974	7 46 12	0,7528	ttp	vně
			7 67 01	0,1446		
8	plochy bydlení	0,3025	7 46 12	0,0261	ttp	vně
			7 67 01	0,2764		
9	plochy bydlení	0,0961	7 46 12	0,0462	ttp	vně
			7 67 01	0,0499		
10	plochy bydlení	0,1737	7 15 00	0,0304	ttp	vně
			7 46 12	0,1043		
			7 67 01	0,0390		
11	plochy technické infrastruktury	0,0207	7 67 01	0,0207	ttp	vně
12	plochy technické infrastruktury	0,0262	7 29 01	0,0002	ttp	vně
			7 29 11	0,0258		
			7 68 11	0,0002		
13	plochy technické infrastruktury	0,0768	7 29 11	0,0768	orná	vně

součet

4,4307

Členění záborů podle ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy s rozdílným způsobem využití	výměra v ha	stupeň přednosti ochrany ZPF			
		I.	II.	III.	V.
plochy bydlení	3,1066	2,5059	0,0304	0,1766	0,3937
plochy smíšené obytné	0,8974			0,7528	0,1446
plochy veřejných prostranství	0,3237	0,3144			0,0093
plochy technické infrastruktury	0,1030	0,1028			0,0002
součet	4,4307	2,9231	0,0304	0,9294	0,5478

4.d.2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:

V řešeném území se vyskytují funkční meliorace, jejich rozsah je uveden ve výkresové části.

Do ploch meliorací zasahují rozvojové plochy č. 8, 9 a 10. V obou případech musí být při realizaci stavby prokázána ochrana hlavních odvodňovacích stok, popřípadě zajištěno jejich alternativní vedení mimo zastavitelnou plochu. Do ploch meliorací rovněž zasahuje předpokládaná trasa vodovodního výtlačného řadu k vodojemu. V případě realizace stavby bude zajištěna ochrana melioračního systému.

4.d.3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

Areály zemědělské prvovýroby nejsou územním plánem dotčeny, současně není navržen jejich další rozvoj.

Zemědělské komunikace jsou zachovány, resp. rozšířeny (vymezení účelových komunikace podle pozemkových úprav).

4.d.4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení,

Z celkové výměry území obce Jedlany – 421 ha, tvoří zemědělská půda 295 ha, tj. 83,5 % celkové výměry.

Jednotlivé druhy zemědělské půdy jsou zastoupeny takto:

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	70,1
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	83,5
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	14,4
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	6,6
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	0,8
Podíl lesů z celkové výměry (%)	22,5
Orná půda - rozloha (ha)	246
Chmelnice - rozloha (ha)	0
Vinice - rozloha (ha)	0
Zahrady - rozloha (ha)	6
Ovocné sady - rozloha (ha)	0
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	43
Lesní půda - rozloha (ha)	95
Vodní plochy - rozloha (ha)	3
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	4
Ostatní plochy - rozloha (ha)	23
Zemědělská půda - rozloha (ha)	295
Celková výměra (ha)	421

Z hlediska hodnoty zemědělské půdy jsou v řešeném území BPEJ ve stupni ochrany I: 7 15 10, 7 29 01, 7 29 11.

Z hlediska hodnoty zemědělské půdy jsou v řešeném území BPEJ ve stupni ochrany II: 7 15 00,

Do I. stupně ochrany ZPF jsou navrženy rozvojové plochy o celkové výměře 3,0015 ha. Jejich umístění vyplývá z požadavků na celistvost sídla a jeho posici v krajině.

Výčet ploch, umístěných do ZPF s I. stupněm ochrany:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	BPEJ	dílčí výměra (ha)
1	plochy bydlení	0,1849	7 29 01	0,1849
2	plochy bydlení	0,3336	7 29 01	0,3259
3	plochy bydlení	0,3326	7 29 01	0,3326
4	plochy veřejných prostranství	0,3237	7 29 01	0,3144
5	plochy bydlení	0,9504	7 29 11	0,9504
6	plochy bydlení	0,7121	7 29 11	0,7121
12	plochy technické infrastruktury	0,0262	7 29 01	0,0002
			7 29 11	0,0258
13	plochy technické infrastruktury	0,0768	7 29 11	0,0768

součet

2,9231

Ekologická stabilita není návrhem územního plánu dotčena, zásah do ploch zemědělské půdy nezanechává enklávy nevyužitelných zbytků ZPF, nejsou dotčeny plochy s charakterem VKP ze zákona. Rozvoj území je navržen mimo trasy funkčního systému ekologické stability.

Zpětná vazba mezi navrhovanými zastavitelnými plochami a ochranou vodních toků a území před znehodnocením vlivem změny vodohospodářského uspořádání není v řešeném území aktuální. Zástavba se nachází mimo údolnice vodních toků, Sklon rostlého terénu na zastavitelných plochách nezakládá možnost eroze.

Souhrnný přehled záborů ZPF podle BPEJ:

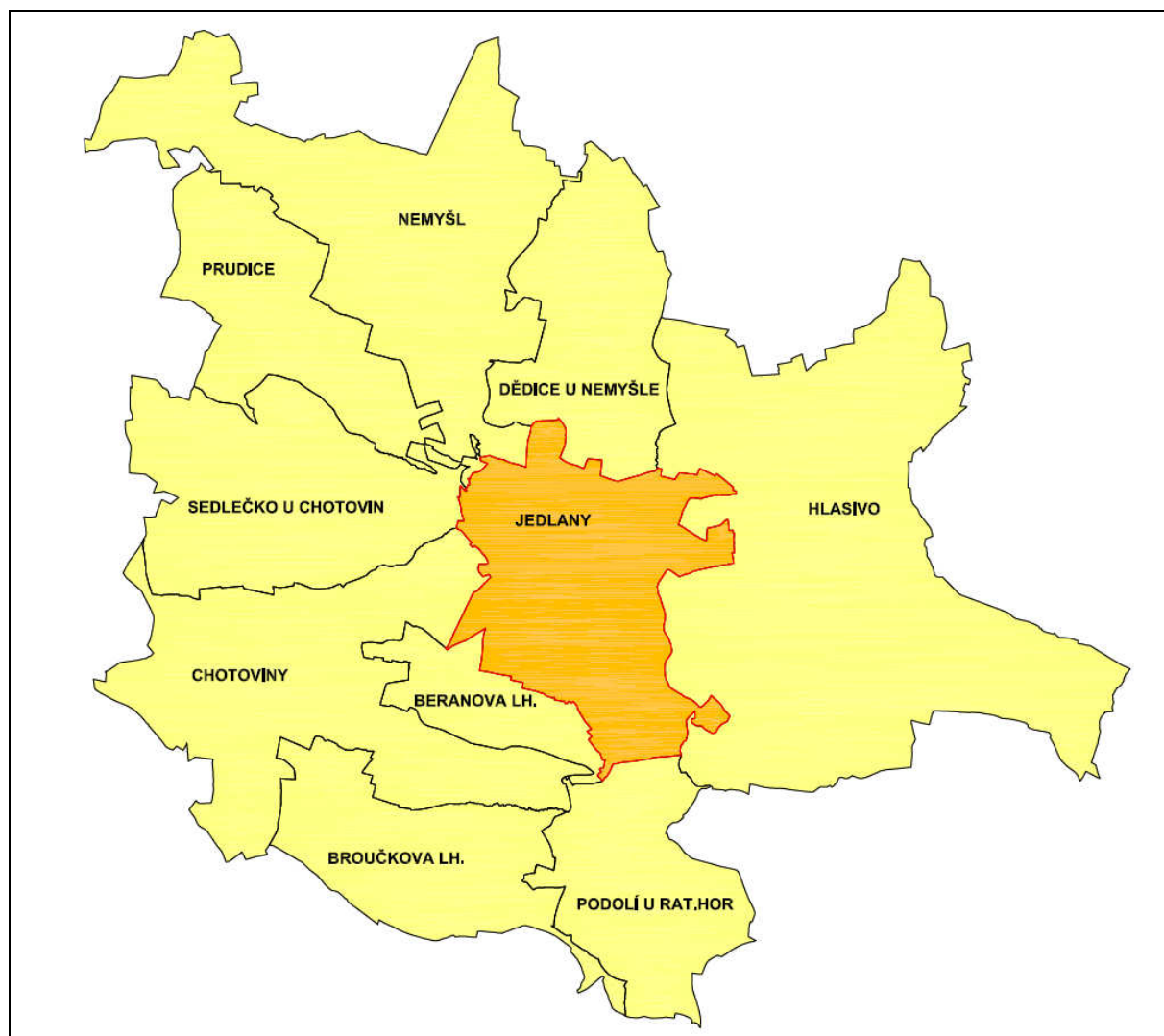
označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	stupeň přednosti ochrany ZPF			
			I.	II.	III.	V.
1	plochy bydlení	0,1849	0,1849			
2	plochy bydlení	0,3336	0,3259			0,0077
3	plochy bydlení	0,3326	0,3326			
4	plochy veřejných prostranství	0,3237	0,3144			0,0093
5	plochy bydlení	0,9504	0,9504			
6	plochy bydlení	0,7121	0,7121			
7	plochy smíšené obytné	0,8974			0,0261	0,2764
8	plochy bydlení	0,3025			0,0462	0,0499
9	plochy bydlení	0,0961			0,0462	0,0499
10	plochy bydlení	0,1737		0,0304	0,1043	0,0390
11	plochy technické infrastruktury	0,0207				0,0207
12	plochy technické infrastruktury	0,0262	0,0260			0,0002
13	plochy technické infrastruktury	0,0768	0,0768			
součet		4,4307	2,9231	0,0304	0,2228	0,4531

Výčet parcel pro rozvojové plochy: (vše k.ú. Jedlany)

- 1: 5/1
- 2: 88/1, 912/6
- 3: 191
- 4: 4/4, 5/1, 88/1, 191, 912/6
- 5: 43, 50/1, 56, 557 558
- 6: 285/1, 286/1
- 7: 170/1, 171/1, 171/3, 171/4
- 8: 858/1
- 9: 858/5
- 10: 858/2, 858/3
- 11: 143
- 12: 89/4
- 13: 547

4.d.5) Znárodnění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Řešené území obce Jedlany tvoří 1 katastrální území (k.ú. Jedlany), vůči sousedním urbanistickým jednotkám není vymezena přímá funkční, prostorová a technická vazba. .



Vzájemná police řešeného území a navazujících katastrů (územních jednotek).

4.d.6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Rozvoj území Jedlan sleduje rozvoj bydlení, tedy v principu funkci, která by měla se stávajícím územím obce vytvořit kompaktní urbanistický celek.

Obec tvoří 3 místní části, přičemž Jedlany představují základ sídla, Klokánov je podřazenou místní částí založený na ulicové zástavbě uliční sítě, Išov je soustava nefunkčního zemědělského statku, protilehlého rodinného domu a oboustranného zvětšení plochy vždy o parcelu pro 1 rodinný dům.

Z urbanistického hlediska není rozvoj m.č. Klokánov a Išov zásadní, v případě m.č. Klokánov vychází z předchozích požadavků obce na rozvoj území, v případě m.č. Išov je navržená zástavba pokusem o zmírnění současného stavu, kdy stávající RD (v rozestavěnosti) neměl být v této lokalitě vůbec povolen.

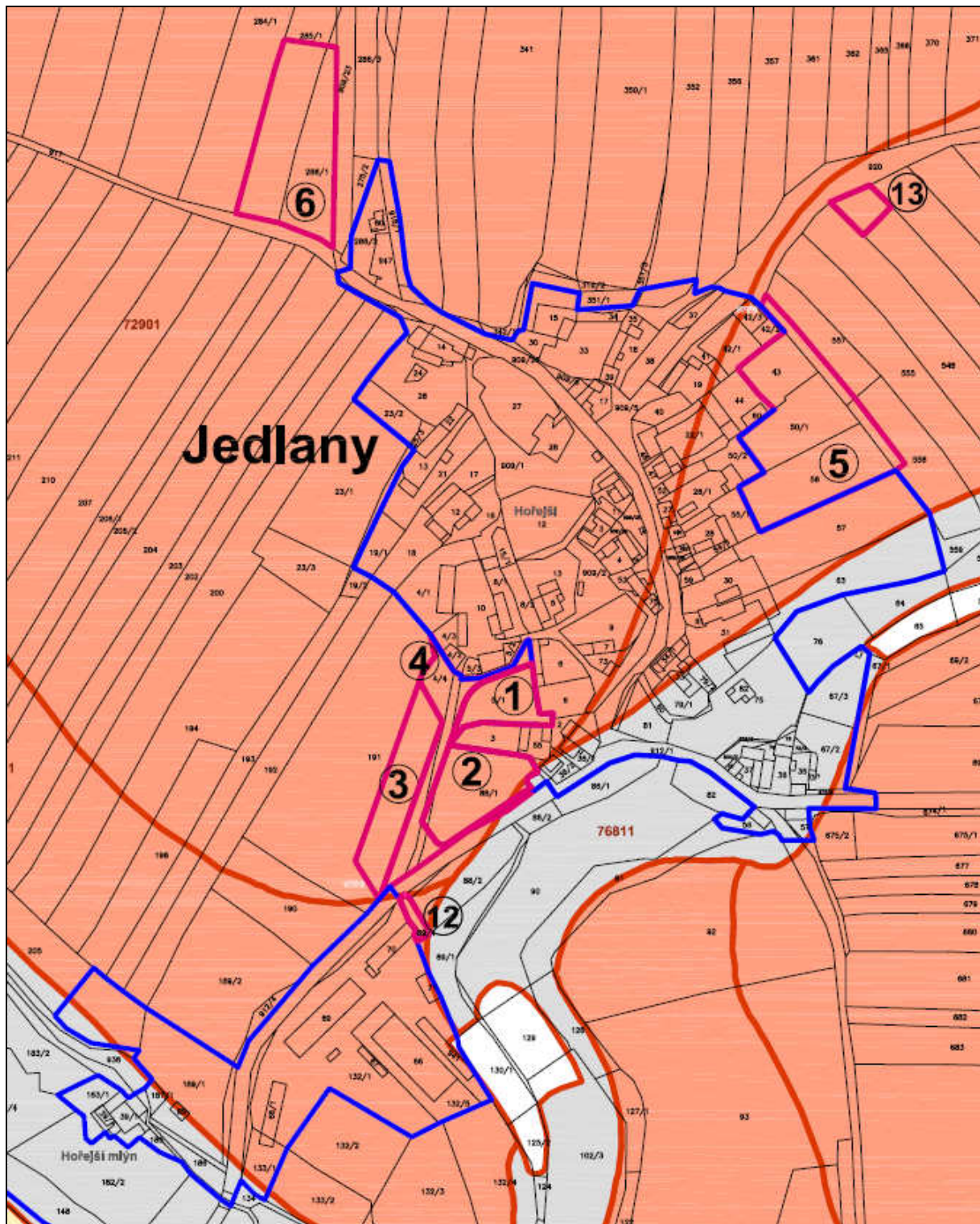
Hlavní rozvoj území – tedy m.č. Jedlany naráží na zásadní problém měřeno problematikou této kapitoly: Celé území obce je umístěno na půdách s I. stupněm přednosti, výjimku pak tvoří údolnice Jedlanského potoka, kde je V. stupeň ochrany, avšak jedná se o údolní nivu s vedením hydrofilního biokoridoru resp. umístěním biocentra místního systému ekologické stability.

Rozvoj Jedlan právě z tohoto důvodu zobrazuje pouze požadavky majitelů pozemků, které směřují k výstavbě domů pro bydlení trvale zde žijících obyvatel. Přijaty jsou všechny žádosti, umístěné na zastavitelné plochy 1-6, z hlediska hodnoty území jsou rovnocenné, splňují i ostatní krajinářská kritéria a nejsou v rozporu s jinými limity využití území.

Rozsah ploch pro bydlení představuje přesto výměru 3,0015 ha na nejkvalitnější půdě, je určen pro 54 obyvatel, což představuje téměř dvojnásobek současného počtu obyvatel. Rozvoj tak pokrývá dlouhodobě poptávku obyvatel pro bydlení.

Případná redukce vypuštěním zastavitelných ploch či etapizací výstavby by měla být v pořadí jejich číselného značení. Pro rozvoj obce se jeví rozhodující zastavitelné plochy 1-3 + související plochy veřejných prostranství č. 4, plochy č. 5 a č. 6 pak lze v případě nesouhlasu dotčeného orgánu regulovat na výměru vždy 1 RD na každou zastavitelnou plochu. Tímto opatřením lze snížit výměru ploch na bydlení v m.č. Jedlany z 3,0015 na cca 1,6 ha.

Schéma vzájemné posice obce a zemědělského půdního fondu dle BPEJ je zřejmé z následujícího výřezu výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Okrovou barvou je I. stupeň ochrany, šedivá barva je V. stupeň ochrany v údolnicích Chotovinského a Jedlanského potoka. Další stupně ochrany ZPF se v m.č. Jedlany nevyskytují.



Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa, nejsou v návrhu územního plánu uvažovány.