

ÚZEMNÍ PLÁN RATIBOŘ

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah:

GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění:

II.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění:

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
2.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	5
2.1.	SOULAD ÚP S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR).....	5
2.2.	SOULAD ÚP S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	7
2.2.1.	Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy); zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu.....	7
2.2.2.	Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno	8
2.2.3.	Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.....	8
2.2.4.	Respektování stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území	10
2.2.5.	Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení	12
2.3.	SOULAD ÚP S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍMI PODKLADY A DALŠÍMI DOKUMENTY KRAJE	13
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	14
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	16
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	17
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	22
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ.....	22
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	22
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY	22

9.1.	ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	22
9.2.	ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	23
9.2.1.	<i>Základní koncepce rozvoje</i>	23
9.2.2.	<i>Ochrana hodnot území</i>	25
9.3.	ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	27
9.3.1.	<i>Urbanistická koncepce (koncepce uspořádání sídelní struktury), vymezení systému sídelní zeleně</i>	27
9.3.2.	<i>Vymezení stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch, ploch přestavby</i>	37
9.4.	ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	37
9.4.1.	<i>Koncepce dopravní infrastruktury</i>	37
9.4.2.	<i>Koncepce technické infrastruktury</i>	41
9.4.3.	<i>Koncepce občanského vybavení</i>	47
9.4.4.	<i>Koncepce veřejných prostranství</i>	48
9.5.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	52
9.5.1.	<i>Koncepce uspořádání krajiny</i>	52
9.5.2.	<i>Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	52
9.5.3.	<i>Územní systém ekologické stability</i>	56
9.5.4.	<i>Ochrana před povodněmi a přívalovými vodami, protierozní opatření, zadržení vody v krajině</i> 59	
9.5.5.	<i>Prostupnost krajiny</i>	60
9.5.6.	<i>Koncepce rekreačního využívání krajiny</i>	60
9.5.7.	<i>Dobývání ložisek nerostných surovin</i>	60
9.6.	ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	61
9.6.1.	<i>Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití</i>	61
9.6.2.	<i>Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu</i>	62
9.7.	ZDŮVODNĚNÍ 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	66
9.8.	ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	66
9.9.	ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	66
9.10.	ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	66
9.11.	ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU...	66
9.12.	ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....	66
9.13.	ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY.....	67
9.14.	VYSVĚTLENÍ ZKRATEK	67
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	68
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	71
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	73
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	82
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)	82
14.1.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF	82
14.2.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL.....	103
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	103

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 104**1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Na základě ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) požádala obec Ratiboř o pořízení územního plánu Ratiboř Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování žádostí ze dne 26. 2. 2015 na základě svého usnesení č. 14 ze dne 13. 2. 2015. Územní plán se zpracovává na celé správní území obce Ratiboř, tj. katastrální území Ratiboř u Jindřichova Hradce. Zpracovatelem územního plánu Ratiboř (dále jen „ÚP“) je Ing. arch. Petr Goleš Purkyňova 35a, Brno.

Návrh zadání ÚP zpracoval úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Ratiboř. Podkladem pro jeho zpracování byly územně analytické podklady a doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem územního plánu. Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal pořizovatel návrh zadání dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Ratiboř a vyzval je k uplatnění svého vyjádření a sousední obce k uplatnění svých podnětů k zaslanému návrhu zadání do 30 dnů od doručení návrhu zadání. Dále byl vyzván krajský úřad jako příslušný úřad k uplatnění stanoviska. Vypracování návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou MěÚ J. Hradec, ve které bylo oznámeno, že návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Ratiboř nebo na MěÚ Jindř. Hradec, odbor výstavby a územního plánování a dále, že je možné do návrhu zadání také nahlédnout na webových stránkách města Jindřichův Hradec a obce Ratiboř po celou dobu vyvěšení oznámení. Veřejná vyhláška dále obsahovala, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zadání může každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání.

Písemné požadavky dotčených orgánů a připomínky organizací a veřejnosti byly vyhodnoceny a návrh zadání byl zpracován do konečné podoby. Přehled požadavků DO a připomínek byly zpracovány do tabulky „Vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, podnětů a připomínek k návrhu zadání“, která je součástí spisu. Návrh zadání byl předložen k projednání a schválení zastupitelstvu obce Ratiboř, které dne 29.4.2016 pod usnesením č. 45 zadání schválilo.

Po předání a kontrole návrhu pořizovatel dle § 50 stavebního zákona oznámil místo a dobu společného jednání o návrhu územního plánu (dále jen „návrh“) dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci, pro kterou je územní plán pořizován a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek k návrhu. Dále byl návrh dle § 50 odst. 3 doručen a zveřejněn veřejnou vyhláškou, zveřejněnou na úřední desce obce Ratiboř a města J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit připomínky s uvedením místa a doby vystavení návrhu. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Jindřichův Hradec a Obecním úřadu Ratiboř a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města Jindř. Hradec a obce Ratiboř po celou dobu vyvěšení oznámení o zveřejnění návrhu. Veřejná vyhláška též obsahovala dle § 50 odst. 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek k návrhu. Společné jednání se uskutečnilo na Obecním úřadu Ratiboř dne 22.11.2016. K návrhu byla uplatněna písemná stanoviska dotčených orgánů. Přehled stanovisek a připomínek a jejich vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí a připomínek veřejnosti k návrhu ÚP Ratiboř (společné jednání)“, která je součástí spisu. K návrhu pro společné jednání nebyly uplatněny připomínky veřejnosti.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednávání a zpracoval požadavky na úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu pro společné jednání byla respektována nebo byla s nimi dohodnuta včetně podaných připomínek a jejich řešení. Součástí dohody byly též zpracované požadavky pořizovatele na úpravu návrhu ÚP.

Návrh byl společně s obdrženými stanovisky a připomínkami a požadavky pořizovatele na úpravu návrhu předložen dle § 50 stavebního zákona Krajskému úřadu České Budějovice k vydání stanoviska. Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice posoudil návrh změny ÚP a vydal stanovisko k návrhu změny ÚP, kde uvedl, že návrh nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, že není v rozporu s Politikou územního rozvoje a že není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a že lze zahájit řízení o návrhu ÚP. Následně byla pořizovatelem zajištěna úprava návrhu ÚP dle zpracovaných požadavků pořizovatele na úpravu návrhu ÚP.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh a oznámení o konání veřejného projednání byl pořizovatelem doručen veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce obce Ratiboř a města J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit námitky nebo připomínky s uvedením data veřejného projednání (22.11.2017) a uvedení místa a doby vystavení návrhu k nahlédnutí. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Jindřichův Hradec a Obecním úřadu Ratiboř a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města Jindřichův Hradec a obce Ratiboř po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Dále veřejná vyhláška obsahovala dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek a námitek k návrhu. K veřejnému projednání pořizovatel oznámením přizval obec Ratiboř sousední obce a dotčené orgány. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu jeho zpracovatelem. Veřejného projednání se zúčastnil dotčený orgán - CHKO Třeboňsko.

V zákoně stanovené lhůtě byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, nadřízeného orgánu a námitka veřejnosti. Stanoviska neobsahovala žádné nové požadavky, spíše se jednalo o souhlasy s upraveným návrhem - více viz kap. 5) odůvodnění.

Pořizovatel s určeným zastupitelem v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitce uplatněné k návrhu. Návrh rozhodnutí byl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízeném orgánu a dále byl doručen příslušnému orgánu a příslušnému orgánu ochrany přírody k uplatnění stanovisek. Stanoviska dotčeným orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách byla souhlasná a podporovala návrh rozhodnutí. Následně pořizovatel dospěl k závěru, že nedojde k podstatné úpravě návrhu a není nutné opakovat řízení o návrhu. Zpracoval požadavky na zpracování výsledného návrhu ÚP, které se týkaly dopracování návrhu do konečné podoby zejména kapitol, které nebylo možné před řízením o územním plánu kompletně zpracovat.

Pořizovatel před předložením návrhu na vydání přezkoumal soulad návrhu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona. Jeho výsledek a další body § 53 odst. 5 stavebního zákona jsou zapracovány v jednotlivých kapitolách odůvodnění (např. kapitola 2, 3, 4, 5). Zastupitelstvu obce Ratiboř byl předložen návrh na vydání s jeho odůvodněním.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1. SOULAD ÚP S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR)

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR) vyplývá, že správní území obce Ratiboř nespadá do v PUR vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti.

Politika územního rozvoje ČR vymezuje záměr P15, tj. koridor pro VTL plynovodu Mozart, vedoucí z oblasti Lodhéřov/Veselí nad Lužnicí na hranice s Rakouskem. Nejsou stanoveny podrobnější požadavky na jeho řešení, protože zatím nebylo prověřeno jeho konkrétní vymezení, ani nebyla prověřena účelnost a reálnost tohoto záměru.

Dále do řešeného území nezasahují koridory a plochy dopravní infrastruktury, koridory a plochy technické infrastruktury vč. souvisejících rozvojových záměrů a řešeného území se nedotýkají další úkoly pro územní plánování vymezené v PÚR.

ÚP respektuje v PÚR stanovené obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území např.:

- (14) - ÚP řeší ochranu a rozvoj urbanistického, architektonického dědictví; zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice s využitím těchto hodnot pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP vymezuje kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území a pro jejich ochranu a rozvoj stanovuje podmínky, viz odůvodnění, kap. 9.2.2.
- (14a) - Rozvoj venkovského území je řešen při respektování stávajících zemědělských areálů, nezbytný zábor kvalitní zemědělské půdy je vyvážen vymezením ploch umožňujících rozvoj obce, zejména pro bydlení a výrobu, dále viz odůvodnění, kap. 9.3.1.

- (15) - ÚP je řešen s ohledem na eliminaci nežádoucího jevu - sociální a prostorové segregace. Tj. vytváří podmínky pro rozvoj kvalitní urbanistické struktury a zdravého životního prostředí, pro dostupnost technické infrastruktury a dopravní obsluhy, dále vytváří podmínky pro kultivaci a rozvoj veřejných prostranství. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel - jsou vymezeny zastavitelné plochy odpovídající potřebám obce a jejího významu - poloze vně rozvojové osy a specifických oblastí. Dále viz odůvodnění, kap. 2.2.4., odst. Zajištění sociální soudržnosti.
- (16) - Při řešení ÚP byly zohledněny jak soukromé zájmy, tak zájmy a záměry obce s ohledem na zachování hodnot území a respektování limitů využití území. Byl kladen důraz na umožnění účelného využití zastavěného území (vymezeny plochy se smíšeným využitím). Stěžejní rozvojová plocha pro bydlení (převzata z platného ÚPO) byla obcí v předstihu prověřena územní studií, jejíž podrobnější řešení ÚP zapracoval (např. vymezení ploch pro bydlení, ploch a koridorů pro obsluhu lokality, vytvoření žádoucího odstupu zástavby od vodoteče, vytvoření prostoru pro obsluhu záhumních zahrad stávající zástavby,...).
- (17) - Je zachován a rozvíjen hospodářský pilíř, viz odůvodnění, kap. 2.2.4., odst. Zajištění hospodářského rozvoje.
- (18) - ÚP podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury - město Jindřichův Hradec a další větší sídla budou pro obec i nadále nositeli ekonomického rozvoje a služeb nadmístního významu; Ratiboř - obec venkovského charakteru - bude i nadále zdrojem zemědělské výroby (místní produkty) a rekreace zaměřené na pobyt v přírodě (cyklistika, agroturistika apod.).
- (19) - V řešeném území se nenacházejí plochy typu brownfields. Vymezené plochy se smíšeným využitím, zahrnující i několik proluk, umožňují intenzivnější využití urbanizovaného území kromě bydlení i pro další funkce. Rozvojové plochy jsou navrženy v omezeném rozsahu tak, aby nadměrně nevyvolávaly další zábory zemědělské půdy nad rámec platného ÚPO a nevyvolávaly proces suburbanizace. Pro nutné posílení hospodářského a sociálního pilíře bylo nezbytné vymezit nové zastavitelné plochy zejména pro bydlení. Z důvodu preference umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území s využitím již vybudované dopravní a technické infrastruktury a s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí, se ÚP nevyhnul záborům zemědělské půdy s vyšším stupněm ochrany. Zábory PUPFL nejsou navrženy.
- (20) - ÚP nenavrhuje záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Je řešena ochrana biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, a to formou důsledné ochrany zvláště chráněného území CHKO Třeboňsko, lokality soustavy Natura 2000, Biosférické rezervace; vymezením přírodních hodnot území v krajině s definováním podmínek na jejich ochranu; definováním hlavních zásad uspořádání krajiny,... ÚP vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny - a to návrhem urbanistické koncepce a definováním podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, viz odůvodnění, kap. 2.2.5.
- (20a) - ÚP vytváří územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny. V urbanizovaném území vymezením ploch a podmínek zajišťuje, aby nedošlo k postupnému prolnutí urbanistické struktury východní a západní části sídla - spojovacím článkem bude i nadále sportovní areál - fotbalové hřiště s definovanými podmínkami prostorového uspořádání týkající se požadavku na nespojitě oplocení a intenzitu využití, čímž ÚP přispívá pro zajištění prostupnosti sídla pro člověka i živočichy. ÚP dále vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka - řeší prostupnost krajiny vymezením účelových komunikací a definováním podmínek pro plochy v nezastavěném území, umožňujících budování nových komunikací zpřístupňujících krajinu např. pro pěší a cyklisty; v krajině je oplocování nepřípustné.
- (22) - řešené území má výborné předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu (např. cykloturistiku, agroturistiku, poznávací turistiku, rekreační sport v rámci sportovního areálu), při zachování hodnot území. ÚP řeší propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu - rozhledna u Děbolína (vně řešeného území) - areál Sv. Barbory - Holenský Dvůr - zámeček Jemčina (vně řešeného území) cestami, trasami a stezkami trasovanými v krásné krajině Třeboňska, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, běžky, hipoturistika, inline-brusle,...). U rybníka s předpoklady pro koupání řeší zpřístupnění břehu.

- (23) - ÚP při umísťování dopravní infrastruktury eliminuje fragmentaci krajiny - v krajině jsou navrženy 2 úseky účelových komunikací, které pouze v krátkých úsecích propojují již existující cesty, s ohledem na charakter staveb nepřispívají ke fragmentaci krajiny.
- (24) - ÚP vytváří podmínky pro zlepšení a zkvalitnění dostupnosti veřejné dopravy, a to vymezením ploch dopravní infrastruktury umožňujících napojení obce na autobusovou dopravu se zastávkou v Ratiboři, podmínkami využití umožňuje rozšíření tras a zastávek.
- (25, 26) - V řešeném území nejsou stanovena záplavová území. ÚP řeší stavby a opatření proti přívalovým vodám, proti vodní erozi. Podmínkami využití ploch v krajině je umožněno budování dalších protierozních a protipovodňových opatření a opatření na zvýšení retence krajiny - vodních ploch, apod.
- (27) - jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury - občanského vybavení včetně sportu, veřejných prostranství a veřejné zeleně (kvalitních veřejně přístupných prostorů zeleně), dopravní infrastruktury a veřejné autobusové dopravy, na niž i nadále bude obec napojena na mikroregionální středisko Jindřichův Hradec a další sídla se zdrojem pracovních příležitostí a základního i nadmístního občanského vybavení,.....
- (29, 30) - Je respektován stávající systém napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu. Zajištění větší četnosti spojů lze řešit ve stabilizovaných plochách DS. S přeložkami silnic nebo komunikací se neuvažuje. ÚP řeší rozvoj sídla v součinnosti s napojením řešeného území na kvalitní technickou infrastrukturu zajišťující obyvatelům kvalitu života.

2.2. SOULAD ÚP S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Řešené území je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje (dále též jen „AZUR“).

2.2.1. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy); zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Řešené území není součástí rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu a rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu.

Řešené území je součástí Specifické oblasti nadmístního významu Třeboňsko - Novohradsko, v AZUR označené N-SOB2. Zásady pro územně plánovací činnost (které ÚP zohledňuje) kromě podpory řešení směřující k vyváženému zatížení přírody a krajiny, koordinující ochranu přírodních hodnot se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit, na rozvoji turistiky, cestovního ruchu a rekreačního využívání této specifické oblasti definují zejména tyto zásady, které lze vztáhnout k řešenému území (text kurzívou):

- ❖ *nepřipustit nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků*
 - ÚP nevymezuje rozvojové plochy pro rodinnou nebo hromadnou rekreaci, nezatěžuje břehové porosty novými plochami rekreace (plocha navržená pro zpřístupnění břehu u Obecního rybníka severozápadně od obce není zastavitelnou plochou).
- ❖ *najít rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy*
 - Problematika je řešena definováním využití ploch vodních a vodohospodářských, kdy nepřijatelné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
- ❖ *podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména v oblasti cyklistiky*
 - Je řešeno - je stabilizován areál hromadné rekreace Holenský dvůr; v urbanizovaném území jsou vymezeny plochy se smíšeným využitím umožňující budování zařízení pro rozvoj

cestovního ruchu, jsou respektovány stávající cyklotrasy a navrženy nové, viz odůvodnění kap. 9.5.6.

- ❖ *při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky využití území stanovené v rámci CHKO Třeboňsko*
 - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. Ochrana přírodních hodnot.

2.2.2. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

ÚP řeší soulad se AZÚR JČK týkající se ÚSES. V řešeném území je v rámci AZUR vymezen:

- regionální biokoridor 487 Svatá Barbora - U Vilemínky
 - Při řešení byly respektovány zásady definované v AZUR pro územně plánovací činnost - vymezené prvky regionálního ÚSES byly doplněny o skladebné části místního ÚSES; zachování funkčnosti a charakteru prvků ÚSES, ochrana biocenter před záměry snižující stávající stupeň ekologické stability, nebo které jsou v rozporu s hlavním využitím, zachování průchodnosti vymezených biokoridorů je v ÚP zajištěna podmínkami využití definovanými pro ÚSES (biocentra a biokoridory, viz výrok, kap. E)2.).

AZUR v řešeném území nevymezuje územní rezervy.

2.2.3. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

AZUR pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje hodnot území stanovují pro navazující územně plánovací dokumentace tyto zásady pro rozhodování o změnách v území vztahující se k řešenému území (text kurzívou) a ÚP na ně reaguje takto:

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot

- ❖ *Respektovat ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektovat cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporovat obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny.*
 - ÚP respektuje přírodní hodnoty území chráněné legislativou a k ochraně navrhuje hodnoty nové, viz odůvodnění, kap. 9.2.2. odst. Ochrana přírodních hodnot.; respektuje cílové charakteristiky krajiny dle vymezeného krajinného typu, viz odůvodnění, kap. 2.2.5.
- ❖ *Podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území.*
 - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 2.2.4, kap. 3.
- ❖ *Při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa.*
 - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 14.
- ❖ *Nové zastavitelné plochy budou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu.*
 - Vyjma plochy pro agrofarmu (převzato z platného ÚPO) nejsou navrhovány zastavitelné plochy, které nenavazují na zastavěné území, což však má dopad do záborů kvalitní zemědělské půdy. Dále viz odůvodnění, kap. 9.13.
- ❖ *Při stanovování podmínek využití území dbát na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporovat obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách,..*

- Hlavní zásady uspořádání krajiny a podmínky využití ploch v krajině jsou stanoveny tak, aby umožnily realizaci záměrů na posílení retenční schopnosti území ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, obnovu břehových porostů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách,...dále viz výrok, kap. E)1., odůvodnění, kap. 9.5.4.
- ❖ *Vytvořit územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků při omezení negativního dopadu jejich hospodářského využití.*
 - ÚP vytváří podmínky pro možnost koupání v Obecním rybníku severozápadně od obce (omezení hospodářského využití vodní plochy je zajištěno definováním podmínek využití rybníka a v návaznosti na vodní plochu je vymezena plocha umožňující vybudování pláže). Problematika je dále řešena definováním nepřipustných podmínek v hlavních zásadách uspořádání krajiny.
- ❖ *Respektovat vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, vodních ekosystémů.*
 - Je respektováno, viz výrok, kap. E)1., odst. Hlavní zásady uspořádání krajiny. Vodní zdroje pitné vody se v řešeném území nenacházejí, ochrana studánky v krajině je řešena jejím zařazením do místních přírodních hodnot a definováním podmínek na její ochranu.

Ochrana a rozvoj kulturních hodnot

- ❖ *vytvářet podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití, vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky, dbát na kvalitu řešení jejich okolí a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahující do širšího území (přesahující katastrální území)*
 - ÚP respektuje památky a řeší jejich ochranu, viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. ochrana kulturních hodnot. V řešeném území se nachází turisty v minulosti vyhledávaný areál s kostelem Sv. Barbory a myslivnou (památky), s ohledem na vlastnictví (soukromá osoba) není areál, opravený na náklady vlastníka, zpřístupněn. ÚP trasuje v blízkosti areálu cyklotrasu, ze které lze shlédnout dominantu kostela; další cyklotrasu vede přes obec Ratiboř podél kaple na návsi (památky), kultivace okolí kaple je umožněna podmínkami využití ploch veřejných prostranství.
- ❖ *vytvářet podmínky pro ochranu a využívání dalších, kulturních hodnot kraje*
 - ÚP vymezuje k ochraně další stavby - vymezuje kulturní hodnoty místní a řeší jejich ochranu, viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. ochrana kulturních hodnot
- ❖ *respektovat charakter krajiny, podporovat obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,*
 - Je řešeno návrhem urbanistické koncepce a definováním podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, dále definováním Hlavních zásad uspořádání krajiny viz výrok, kap. E)1.
- ❖ *vytvářet podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot*
 - ÚP s ohledem na krásnou, místy neporušenou krajinu, vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu se zaměřením na turistiku, cykloturistiku, agroturistiku (v rozvojové ploše severně od obce) a možnosti sportovních aktivit v rámci urbanizovaného území. K ubytování většího počtu návštěvníků lze využít stávající areál Holenský Dvůr situovaný v krajině, příp. nové plochy nejsou z důvodů ochrany přírody a krajinného rázu navrženy.

Ochrana a rozvoj civilizačních hodnot

- ❖ *podporovat ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím*

- Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.4.3., 9.4.4.
- ❖ *vytvářet podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields (např. opuštěných a nevyužívaných území, nefunkčních průmyslových zón, nevyužívaných dopravních staveb),*
 - ÚP řeší využití proluk zastavěného území. Nevyužívané území, nefunkční průmyslová zóna nebo nevyužívaná dopravní stavba se v řešeném území nenachází.
- ❖ *podporovat vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, v oblasti sportu a rekreace např. modernizace a rozvoj areálů zimních sportů s prioritou komplexnosti těchto areálů a je-jich celoročního využití, podpora tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu*
 - Zařízení a vybavenosti cestovního ruchu lze v urbanizovaném území realizovat dle definovaných podmínek využití, zejména ploch se smíšeným využitím, dále viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Rekreace a kap. 9.5.6.

2.2.4. Respektování stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

AZUR stanovují priority územního plánování, které zohledňují požadavky na **udržitelný rozvoj území** podle PUR a které jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování. Pro řešené území vyplývá z AZUR respektování těchto priorit (viz text kurzívou):

- ❖ *základní prioritou řešení - dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území*
 - ÚP řeší rozvoj a podporu podnikání v míře odpovídající charakteru a velikosti obce a její poloze vně rozvojových oblastí, rozvojových os. ÚP smíšeným využitím území umožňuje zkvalitnění služeb a infrastruktury pro podporu rozvoje cestovního ruchu s orientací na turistiku, cykloturistiku a agroturistiku v malebné krajině CHKO Třeboňsko; pro zlepšení kvality života v obci slouží 2 zařízení veřejného občanské vybavení, sportovní areál s možností víceúčelového využití a veřejná zeleň.
- ❖ *zajištění příznivého životního prostředí*
 - ÚP vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny - definuje podmínky využití ploch v nezastavěném území včetně ÚSESu tak, aby respektovaly stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a zajišťovaly ochranu a funkčnosti ÚSES, dále viz odůvodnění, kap. 2.2.5.
 - Rozvoj sídla se z důvodu respektování principu udržitelného rozvoje neobešel bez záboru zemědělské půdy i té kvalitní. Jedná se však o opodstatněné a řádně zdůvodněné zábery (zábery jsou převzaty z platného ÚPO), které umožní rozvoj řešeného území, s důrazem na rozvoj bydlení, veřejné zeleně a výroby. Zábor PUPFL není navržen.
 - ÚP je řešen s ohledem na minimalizaci nevhodných zásahů do krajiny a její fragmentace - zastavitelné plochy navazují na zastavěné území; zastavitelná plocha navržená v krajině pro agrofarmu vychází z platného ÚPO. Zachování a obnova krajinného rázu typického pro Jižní Čechy je zakotveno v obecných podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, viz výrok, kap. F)2.
 - ÚP vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), viz odůvodnění, kap. 9.5.4.
 - Do řešeného území nezasahují chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV), území chráněné pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních

ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje. ÚP definuje podmínky využití ploch v urbanizovaném území umožňující vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území - dešťové vody v rozvojových lokalitách - budou odváděny přednostně do vsaku a kumulovány na pozemcích; podmínky přípustného využití definované v krajině (vodní plochy a toky, stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, protierozní opatření, opatření pro ochranu přírody a krajiny,...) umožňují budovat opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností krajiny k ochraně půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění (viz Hlavní zásady uspořádání krajiny, výrok, kap. E)1.). K tomu přispívá i vybudovaný systém oddílné kanalizace napojený na ČOV a navržené stavby a opatření, viz odůvodnění, kap. 9.5.4.

- ÚP s ohledem na zachování dobrého životního prostředí nenavrhuje v řešeném území plochy pro funkční využití, které by mohlo zhoršit ovzduší řešeného území - rozvoj je zaměřen zvláště na rozvoj bydlení, které je napojeno splaškovou kanalizací na centrální ČOV; jsou vytvořeny podmínky pro plynofikaci obce; pro navrženou plochu pro výrobu jsou definovány podmínky pro ochranu zdravých životních podmínek.
- ÚP respektuje ochranu přírodně a krajinářsky cenných území legislativně chráněných a vymezuje další místní lokality přírodně cenných území nad rámec platné legislativy, viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. Ochrana přírodních hodnot.

❖ zajištění hospodářského rozvoje

- ÚP návrhem urbanistické koncepce a podmínkami využití ploch vytváří podmínky pro rozvoj cestovního a turistického ruchu - jsou stabilizovány plochy pro sport o kapacitě umožňující budování dalších hřišť a zázemí, jsou stabilizovány plochy pro hromadnou rekreaci (areál Holenský dvůr). V krajině jsou vymezeny trasy a stezky pro pěší a cyklisty včetně navržených navazujících na sousední obce. U Obecního rybníka vhodného pro koupání je navržena úprava břehů (pláž).
- V řešeném území se nenacházejí opuštěné areály pro využití rozvoje obce, např. požadavky na rozvoj zemědělské výroby lze řešit intenzivnějším využitím stabilizovaných ploch a není tak nutné pro tuto funkci vymezovat nové plochy.
- Jsou vytvořeny území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn - jsou stabilizovány kapacitní plochy pro zemědělskou výrobu s možností využití i pro další druhy výroby, je navržena plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu. Další možnosti pro podnikání v řešeném území jsou v umožnění podnikat na vlastních pozemcích - v rámci ploch smíšených obytných, které umožňují dle v ÚP definovaných podmínek podnikání v oblasti obchodu, služeb, turistického ruchu, veřejného stravování a ubytování a doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelství a agroturistiku.

❖ zajištění sociální soudržnosti

- V ÚP jsou vytvořeny podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů. Rozvoj obce je s ohledem na charakter, velikost a ochranu životního prostředí, s ohledem na zachování kulturních a přírodních hodnot území, řešen v omezeném rozsahu při zachování možnosti využití urbanizovaného území nejen pro bydlení ale např. pro aktivity sloužící pro rozvoj rekreace a turistického ruchu (ubytování, stravování,...).
- ÚP vymezuje plochy pro rozvoj - plochy pro bydlení s možností polyfunkčního využití, stabilizuje plochy pro veřejné občanské vybavení a sport, stabilizuje a navrhuje plochy pro veřejnou zeleň - zajišťující základní služby s ohledem na blízkost Jindřichova Hradce v omezené míře. Plochy pro rozvoj jsou vymezeny v rozsahu nepodporujícím suburbanizaci.
- ÚP vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění původního urbanistického a prostorového uspořádání, pro zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a hodnot místního významu, dále stavebních dominant s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu (v návaznosti na náves) a další kulturní a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, viz odůvodnění, kap. 9.2.2.

- Přípustnou činností v plochách smíšených obytných je umožněn rozvoj veřejného občanského vybavení, tj. zařízení pro poskytování sociálních služeb (problematika seniorů, mladých rodin) a zdravotních služeb a řešení problematiky sociálně handicapovaných osob.
- ÚP řeší ochranu veřejného zdraví, viz odůvodnění, kap. 5, odst. Požadavky na ochranu veřejného zdraví.
- ÚP dále vytváří podmínky pro volnočasové aktivity - stabilizuje plochu pro sportovní areál s možností víceúčelového využití, stabilizuje a rozvíjí plochy veřejných prostranství pro setkávání a odpočinek; rozšiřuje síť tras pro pěší a cyklisty; u Obecního rybníka s podmínkami pro koupání navrhuje plochu pro pláž.

Priority pro zajištění udržitelného rozvoje území definované v AZUR byly tedy při řešení ÚP Ratiboř respektovány.

2.2.5. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

V řešeném území jsou vymezeny dle AZUR tyto typy krajiny:

Krajina lesopолní - tento typ krajiny je vymezen v západní části řešeného území v krajině pokryté lesy prostřídánými loukami - kolem areálu Sv. Barbory a levého břehu rybníka Velká Holná.

Cílová charakteristika krajiny

- ❖ *Zachování charakteru tohoto typu krajiny, který je charakterizován takto: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky.*

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- ❖ *zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřípuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL)*
 - ÚP řeší zachování charakteru tohoto typu krajiny definováním hlavních zásad uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1.
 - Zábory PUPFL nejsou navrženy.
- ❖ *podporovat retenční schopnost krajiny*
 - Zachování a zvyšování retenční schopnosti krajiny je umožněno podmínkami využití ploch v krajině, snižování retenční schopnosti krajiny je dle hlavních zásad uspořádání krajiny nepřipustné - viz výrok, kap. E)1.
- ❖ *územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu*
 - ÚP respektuje znaky historicky kulturní krajiny vyplývající z výše uvedené cílové charakteristiky krajiny a na jejich ochranu definuje Hlavní zásady uspořádání krajiny, Podmínky využití funkčních ploch a Obecné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.
 - ÚP řeší ochranu urbanistických a architektonických hodnot - viz odůvodnění, kap. 9.2.2., rozvoj obce řeší s výjimkou agrofarmy pouze v návaznosti na zastavěné území.
- ❖ *rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj*
 - ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu, viz odůvodnění, kap. 9.5.6.

Krajina rybníční - tento typ krajiny je vymezen kromě západní části v celém řešeném území a zahrnuje krajinu luk a rybníků obklopující sídlo Ratiboř.

Cílová charakteristika krajiny

- ❖ *Zachování charakteru tohoto typu krajiny, který je charakterizován takto: odlesněná či naopak lesní krajina, plochý reliéf, složité rybníční soustavy propojené umělými či přirozenými kanály*

a toky, četné vlhké louky, vodní nádrže s přirozenými břehy a dnem, vodní a mokřadní společenstva, vlhké louky, olšiny, četná avifauna, liniové porosty na hrázích rybníků, četné památné stromy, říční a potoční nivy.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- ❖ zachovat v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybniční soustavy,
 - Všechny vodní toky a plochy jsou respektovány, další rozvoj rybniční soustavy je umožněn hlavními zásadami uspořádání krajiny a podmínkami definovanými v krajině pro plochy s rozdílným způsobem využití.
- ❖ dbát na vhodnost vymezování zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
 - Pro zastavitelné plochy, které jsou vymezeny ve vazbě na vodní toky nebo plochy jsou definovány specifické podmínky zajišťující odstup zástavby od vodního toku a veřejný přístup k vodnímu toku, zastavitelné plochy jsou napojeny na oddílnou kanalizaci eliminující riziko zhoršení kvality vody. Eliminace rizika zhoršení kvality vod je definována v Podmínkách využití funkčních ploch vymezených v krajině a v Hlavních zásadách uspořádání krajiny.
- ❖ územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně umožnit i jejich vhodnou dostavbu,
 - ÚP řeší ochranu urbanistických a architektonických hodnot. ÚP navrhuje takovou urbanistickou koncepci a definuje podmínky, které nepřipouští necitlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu, nepřipouští vnášet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky, což je řešeno vlastní urbanistickou koncepcí, ochranou hodnot území a podmínkami definovanými v nezastavěném území pro ochranu krajinného rázu.
- ❖ rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj
 - ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu, viz odůvodnění, kap. 9.5.6.

2.3. SOULAD ÚP S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍMI PODKLADY A DALŠÍMI DOKUMENTY KRAJE

K řešenému území se dále vztahují tyto dokumenty:

Program rozvoje Jihočeského kraje 2014-2020

- ÚP vytváří dostatečné plošné předpoklady pro naplňování navržených cílů a opatření.

Strategie rozvoje cestovního ruchu Jihočeského kraje

- Řešení ÚP je v souladu s dokumentem, s ohledem na zachovalou přírodu orientuje rozvoj obce s důrazem na rozvoj cykloturistiky.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje (PRVK JČK)

- V souladu s dokumentem byla v obci vybudována oddílná kanalizace a ČOV. ÚP umožňuje rozšíření tohoto systému na rozvojové plochy.

Plán odpadového hospodářství Jihočeského kraje

- ÚP vytváří podmínky pro naplňování plánu, viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Nakládání s odpady.

Koncepce ochrany přírody a krajiny Jihočeského kraje

- Řešení ÚP je v souladu s dokumentem, s ohledem na ochranu přírodních hodnot území, viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. Ochrana přírodních hodnot.

Krajský generel regionálních a nadregionálních ÚSES

- Respektováno vymezení regionálního ÚSES z AZUR JČK.

Projekt protipovodňová ochrana na území Jihočeského kraje

- Při řešení ÚP byly respektovány zásady stanovené dokumentací, viz kap. 9.5.4.

Dokumentace (Generel dopravy JČK) nemá dopady do řešeného území.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vyhodnocení souladu ÚP s cíli územního plánování

Cílem řešení ÚP je vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, při respektování stávajících hodnot území. ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování:

- (1) Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnosti společenství obyvatel. ÚP je řešen tak, aby došlo ke zlepšení životního prostředí, zlepšení hospodářských podmínek a zlepšení pohody bydlení a rozvoje bydlení v obci; je kladen důraz na zachování vysoké kvality krajinného prostředí. ÚP svým řešením respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, formulované v rámci PÚR, viz odůvodnění, kap. 2.1. Řešení ÚP vychází z priorit pro zajištění udržitelného rozvoje kraje, formulovaných v rámci AZUR, viz odůvodnění, kap. 2.2.4.
- (2) ÚP účelně využívá zastavěné území, viz odůvodnění, kap. 10.; rozvojové plochy vymezuje ve vazbě na zastavěné území, čímž přispívá k účelnému využití stávající veřejné infrastruktury a k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.
- (3) ÚP je řešen s ohledem na soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, v odůvodnění kap. 5.
- (4) ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, v odůvodnění, kap. 9.2.2. ÚP chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti:
 - ÚP definuje požadavky na ochranu nezastavěného území navrženou urbanistickou koncepcí a koncepcí řešení krajiny.
 - ÚP návrhem urbanistické koncepce zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu.
 - S ohledem na ochranu krajiny vytváří ÚP podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území intenzivnějším a variabilnějším způsobem využití zastavěného území - vymezení ploch se smíšeným využitím, využitím nezastavěných ploch (proluk) v zastavěném území.
 - Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
 - Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, doplňují a uzavírají stávající urbanistickou strukturu.
 - ÚP omezuje rozvoj zastavitelných ploch v krajině (s výjimkou agrofarmy) s ohledem na přírodní hodnoty území - v krajině upřednostňuje rozvoj spojený s rozvojem turistického ruchu v návaznosti na aktivity spojené s turistikou, cykloturistikou, běžkováním,....viz odůvodnění, kap. 9.5.6.
- (5) ÚP řeší využití nezastavěného území (krajiny) v souladu s platnou legislativou - požadavky na ochranu nezastavěného území jsou dále řešeny s ohledem na § 18 zákona č. 183/2006 Sb., a to stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, viz odůvodnění, kap. 9.5.2.

Vyhodnocení souladu ÚP s úkoly územního plánování

ÚP úkoly územního plánování z AZUR, které se vztahují se k řešenému území (text kurzívou) řeší takto:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty* - ÚP vychází ze stávajícího stavu území zjištěného v rámci vlastních průzkumů, na základě nichž vymezil hodnoty území - viz odůvodnění, kap. 9.2.2.

b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území* - ÚP definuje základní koncepci rozvoje území a urbanistickou koncepci s ohledem na ochranu hodnot území, viz odůvodnění, kap. 9.2., 9.3.

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* - Rozvojové plochy jsou vymezeny s ohledem na tyto jevy. V případě kontaktu ploch výroby a bydlení jsou navrženy pásy izolační zeleně, jsou definovány podmínky na ochranu zdravých životních podmínek.

d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,* - ÚP definuje základní koncepci rozvoje území a urbanistickou koncepci s ohledem na ochranu hodnot území a prostorového uspořádání, viz odůvodnění, kap. 9.2., 9.3., 9.6.

f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)* - Koncepce urbanistického řešení ÚP nevyžaduje stanovení etapizace.

g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem* - ÚP vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, a to vlastní urbanistickou koncepcí, řešením krajiny, dále konkrétními návrhy, viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Snižování ohrožení území živelními pohromami a kap. 9.5.4.

h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn* - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 2.2.4., odst. Zajištění hospodářského rozvoje.

i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení* - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 2.2.4., odst. Zajištění sociální soudržnosti.

j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území* - ÚP vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území - rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, čímž hospodárně využívají již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Stěžejní plochy pro obsluhu rozvojových ploch a koridory pro technickou infrastrukturu jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a opatření.

k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany* - viz odůvodnění, kap. 5, odst. Ochrana obyvatelstva.

l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území* - Plochy pro asanace a rekultivace nejsou v ÚP vymezeny.

m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak* - Kompenzační opatření nejsou stanovena.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče - Tyto poznatky byly uplatněny při vymezení kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, při definování podmínek na jejich ochranu, viz odůvodnění, kap. 9.2.2. a při vymezení urbanistické koncepce, kap. 9.3.1.

Vyhodnocení souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území, na ochranu civilizačních hodnot

Viz odůvodnění, kap. 9.2.2.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavky na ochranu nezastavěného území jsou definovány vlastní urbanistickou koncepcí a koncepcí řešení krajiny:

- ÚP zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu.
- Uspořádání zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na zastavěné území, vyjma plochy pro agrofarmu.
- Požadavky na ochranu nezastavěného území jsou dále řešeny (s ohledem na § 18 zákona č. 183/2006 Sb.) stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině. Z důvodu ochrany přírodních hodnot a zachování stavbami neporušené krajiny je možnost staveb dle § 18 omezena, viz odůvodnění, kap. 9.5.2.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“). Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501. S ohledem na specifické podmínky řešeného území a jeho charakter bylo využito ustanovení § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 a v ÚP jsou plochy s rozdílným způsobem využití dále členěny na podtypy ploch - plochy smíšeného nezastavěného území - přírodní NSp, plochy smíšeného nezastavěného území - zemědělské NSz, plochy smíšeného nezastavěného území - sportovní - NSs). Jedná se o plochy natolik typické pro krajinu řešeného území, že vyvolaly rozšíření výčtu podtypů ploch s rozdílným způsobem využití, dále viz odůvodnění, kap. 9.5.2.

Rovněž s použitím ust. §3 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou v ÚP vymezeny další níže uvedené plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až § 19 vyhlášky pro výčet ploch s rozdílným způsobem využití:

- Plochy sídelní zeleně - zeleň zahrad (ZZ), Plochy sídelní zeleně - ochranná zeleň (ZO) - důvodem vyčlenění uvedených ploch sídelní zeleně (zeleň v urbanizovaném území), jako samostatných ploch s rozdílným způsobem využití, je snaha o zdůraznění jejich významu v urbanistické struktuře obce a ochrana hodnot území.

Odůvodnění vymezení ploch pod 2000 m²

Plochy o výměře menší než 2000 m² jsou v ÚP vymezeny např. v případě:

- ploch rekreace - rodinná rekreace (RI) - z důvodu přehledu o výskytu chat v řešeném území
- ploch veřejného občanského vybavení (OV) - z důvodů ochrany stávajících ploch před nežádoucím využitím či zrušením
- ploch technické infrastruktury (TI) - z důvodu významu plochy, ač malého rozsahu, pro obsluhu území (např. zděná trafostanice)

- ploch smíšených nezastavěného území - přírodní (NSp) - z důvodu ochrany krajinného rázu, jedná se o enklávy krajinné zeleně v plochách zemědělské půdy typické pro krajinu v řešeném území

Plochy veřejných prostranství pro odpočinek a setkávání dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.

V ÚP nejsou navrženy rozvojové plochy v rozsahu, aby podléhaly povinnosti vymezení navazujících ploch pro odpočinek a setkávání.

Výroková část (textová část návrhu) je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Grafická část je zpracována v měř. 1: 5000, výkres širších vztahů je zpracován v měř. 1:50 000.

Územní plán byl pořízen úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Pořizovatel se domnívá, že dle výše uvedeného postupu při pořizování územního plánu (viz kap. 1 odůvodnění a této kapitoly) byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení územního plánu a obsahu územního plánu.

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

ÚP řeší požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy,...):

Obrana a bezpečnost státu

Z hlediska obrany a bezpečnosti státu nejsou žádné požadavky na řešené území.

Ochrana ovzduší, ochrana veřejného zdraví

ÚP urbanistickou koncepcí a stanovenými podmínkami využití přispívá ke zlepšení kvality ovzduší. Jsou řešeny možné negativní dopady (hluk, prašnost) z dopravy, výroby, sportu, technické infrastruktury - na plochy s funkcí pro bydlení. ÚP definuje podmínky pro výstavbu, např. rodinných domů až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže,.....což bude řešeno až v navazujících řízeních. Do řešeného území zasahují tato omezení:

- Inverze - dle údajů ÚAP 2014 je celé k.ú. Ratiboř zařazeno do oblastí s výskytem inverzí. ÚP definuje podmínky na eliminaci aktivit, které mohou přispět ke zhoršení ovzduší v období inverze, viz výrok, kap. F)1., odst. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - ochrana zdravých životních podmínek.
- Silniční doprava - základní komunikační síť tvoří silnice III/1489, která prochází zastavěným územím od východu k západu. Díky nízké intenzitě dopravy na této komunikaci a odstupu převážné části zástavby od silnice není znečištění ovzduší, hluk a vibrace z dopravy problémem. Pro rozvojové plochy Z01, Z02 vymezené v návaznosti na silnici III. třídy jsou z důvodu ochrany zdravých životních podmínek před potenciálními negativními vlivy silniční dopravy definovány specifické podmínky s odkazem na kap. F)1. výroku, odst. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - ochrana zdravých životních podmínek.
- Výroba - je zastoupena kapacitním zemědělským areálem ZD Ratiboř situovaném na západním okraji obce, jehož potenciálními negativními vlivy na své okolí jsou hluk, zápach z živočišné výroby. Na východním okraji obce se nachází areál soukromého zemědělce s živočišnou výrobou, který v současnosti s ohledem na menší kapacitu živočišné výroby negativně ovlivňuje pouze bezprostředně navazující obytnou zástavbu zápachem (plánuje však rozšíření živočišné výroby). Hygienické ochranné pásmo nebylo pro areály v minulosti vyhlášeno. Z důvodu ochrany zdravých životních podmínek ÚP definuje omezující podmínky pro výstavbu ve stabilizovaných plochách pro bydlení a v rozvojových plochách pro bydlení (Z04, Z06), které se nacházejí v blízkosti ploch

(VZ), viz výrok, kap. F)1., odst. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - ochrana zdravých životních podmínek.

- Čistírna odpadních vod - byla vybudována na západním okraji obce, pásmo ochrany prostředí nebylo dosud stanoveno. Z důvodu ochrany zdravých životních podmínek ÚP vymezuje limitní hranici negativních vlivů ČOV s podmínkami využití, viz výrok, kap. F)1., odst. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - ochrana zdravých životních podmínek.

ÚP dále vymezuje plochy izolační zeleně (Z20, Z21), které odcloní obytnou zástavbu od negativních vlivů výroby, viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Systém sídelní zeleně.

Požadavky na civilní ochranu

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů v rozsahu, který odpovídá charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace.

Předkládaný návrh je v souladu s požadavky vyhlášky č.380/2002 Sb. Členění návrhu odpovídá § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Požadavky jsou řešeny vymezením stabilizovaných ploch veřejného občanského vybavení - víceúčelová budova obecního úřadu a budova bývalé základní školy, které jsou vhodné pro účely civilní ochrany. Řešením nevyplynuly požadavky na vymezení rozvojových ploch pro civilní ochranu.

a/ Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V řešeném území nevzniká potřeba plánování havarijních důsledků - nástrojem pro realizaci je proces analýzy rizik a havarijního plánování v návaznosti na preventivní a represivní informování obyvatelstva o hrozících rizicích a přijatých opatřeních.

b/ Zóny havarijního plánování

Řešené území se nenachází v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

c/ Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje obec pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytípaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Obec nedisponuje stálými prostory vhodnými pro ukrytí obyvatelstva; jako improvizovaný prostor vhodnými pro ukrytí obyvatelstva lze využít:

- budovu bývalé základní školy

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků při vzniku mimořádné události (MU) v době míru zajišťuje obec ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami / průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod./ především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek - hlavní kapacita je:

- v budově bývalé základní školy a v budově obecního úřadu

Výrobní provozy (např. areál ZD Ratiboř) si zajišťují ukrytí pro své zaměstnance ve vlastní režii v prostorách provozovny.

Pro ukrytí předpokládaného přírůstku obyvatel pro cca 25 nových bytů v rodinných domech je nutné, aby nová zástavba byla realizována v maximální míře s podsklepením a s možností využití těchto prostor pro ukrytí obyvatelstva v případě ohrožení. Nejvýhodnější řešení je zcela zapuštěné podlaží, případně více než 1,7 m pod úrovní okolního terénu.

d/ Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto objektech a areálech dle charakteru mimořádné události:

- v budově bývalé základní školy a v budově obecního úřadu
- v rámci sportovního areálu

e/ Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území. Skladování materiálů humanitární pomoci dle situace a organizátora. Prostory pro sklad lze umístit v těchto objektech:

- v budově bývalé základní školy a v budově obecního úřadu

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

V řešeném území se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi. V případě havárie na komunikacích bude problém řešen operativně dle místa havárie.

g/ Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Jedná se o zařízení napojená na kanalizaci a vodovod, pro dekontaminační plochy postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry. Místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel lze využít:

- areál ZD Ratiboř

Pro účely likvidačních a obnovovacích prací pro přechodné skladování stavebního materiálu je v řešeném území přechodně využitelné plochy:

- plocha s ohledem na ochranu přírody nebyla vytipována

h/ Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky. Pro přechodné uložení menšího množství nebezpečných látek lze za určitých předpokladů využít:

- areál ZD Ratiboř

i/ Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

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

Obec je zásobována ze skupinového vodovodu, jehož zdroje jsou umístěny vně řešeného území. V případě kontaminace hlavního zdroje je nutno zabezpečit zásobování pitnou vodou z jiného zdroje (např. cisterny, balená voda). Zásobování elektrickou energií bude řešeno instalací náhradního zdroje.

vyhodnocení

K potřebám civilní ochrany (CO), posuzovaným v rámci zpracování územního plánu je možno konstatovat následující:

- pro potřeby CO nejsou v rámci návrhu územního plánu vyčleněny další speciální plochy s jednoúčelovým využitím
- plochy nebo budovy v obci Ratiboř uvedené v tomto podkladu v souvislosti s potenciálními potřebami civilní ochrany, mohou v plném rozsahu plnit funkce, pro které jsou v územním plánu určeny (občanské vybavení, výroba ...)

Ochrana ložisek nerostných surovin, stará důlní díla

V území se nenachází ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové území, nenachází se plochy těžby.

Poddolovaná území, sesuvy, staré ekologické zátěže

V řešeném území nejsou evidovány lokality sesuvů.

Podmínkami využití území je umožněna likvidace starých ekologických zátěží (jsou evidovány dle ÚAP 2014), dle sdělení obce se jedná o bývalé, ale již zrekultivované skládky.

Ochrana vod

Ochrana jakosti vod je založena na omezování přístupu znečišťujících látek ze zdrojů znečištění do vod a jejich prostředí a na ochraně zdrojů vod cestou prevence. Mezi hlavní zdroje znečištění patří i plošné znečištění vod zemědělskou činností, ke které se v poslední době přidává i intenzivní chov ryb (viz odstavec níže, Zranitelné oblasti).

ÚP důsledným odkanalizováním urbanizovaných ploch, dále podmínkami využití umožňuje provádění opatření proti půdní erozi a dalších opatření, zabráňujících splavování průmyslových hnojiv vlivem srážek a následné kontaminaci povrchové vody - vymezování zatravněných pásů podél vodních toků a ploch, viz odůvodnění, kap. 9.5.4.

Ochrana ZPF a PUPFL

ÚP řeší ochranu ZPF a PUPFL, viz odůvodnění, kap. 14.

Ochrana památek

ÚP urbanistickou koncepcí a stanovenými podmínkami využití řeší ochranu památek, viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. Ochrana kulturních hodnot.

Protipožární ochrana

Zabezpečení požární vody viz odůvodnění, kap. 9.4.2. odst. Voda pro požární účely.

Ochrana pozemních komunikací

ÚP urbanistickou koncepcí a stanovenými podmínkami využití respektuje stávající silnici (silnice III/1489) a pro její průchod řešeným územím vymezuje plochy dopravní infrastruktury, v odůvodnění, kap. 9.4.1. Střety rozvojových ploch se silničním OP budou řešeny v navazujících řízeních.

Ochrana technické infrastruktury

Střety rozvojových ploch s OP zařízení a vedení TI budou řešeny v navazujících řízeních.

Ochrana přírody a krajiny

ÚP vlastní koncepcí uspořádání krajiny a stanovenými podmínkami využití řeší ochranu přírody a krajiny, viz kap. 9.5.

ÚP vymezuje přírodní hodnoty chráněné legislativně, dále viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. Ochrana přírodních hodnot.

Střety rozvojových ploch s CHKO Třeboňsko, s oblastí Natura 2000, s biosférickou rezervací UNESCO budou řešeny až v navazujících řízeních.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.5.4.

Ochrana památek, archeologie

ÚP urbanistickou koncepcí a stanovenými podmínkami využití řeší ochranu památek a archeologické dědictví, viz odůvodnění, kap. 9.2.2., odst. Ochrana kulturních hodnot.

Radonové riziko

Řešené území se nachází v území středního rizika radonového indexu. Problematika bude řešena v navazujících řízeních.

Zranitelné oblasti

Celé řešené území je zařazeno do zranitelné oblasti (není graficky vyjádřeno). Jedná se o oblasti, kde zemědělské činnosti nepříznivě ovlivňují koncentrace dusičnanů v povrchových a podzemních vodách. V ÚP je řešeno definováním nepřipustných podmínek („Nepřipustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu povrchových a podzemních vod a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně“), což jsou i činnosti zemědělské. Viz výrok, kap. E)1., odst. Hlavní zásady uspořádání krajiny.

Ostatní limity využití území, vyznačení limitů

Limity využití území vyplývající ze zákona a legislativních předpisů jsou vyznačeny v koordinačním výkrese II.01, např. OP dopravní infrastruktury - silniční ochranné pásmo, OP technické infrastruktury, dále meliorace (odvodnění), ochrana památek, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ochrana přírody.

Dalšími limity jsou ochranná pásma vodovodu, kanalizace, telekomunikačního vedení apod., z důvodu malé podrobnosti ÚP je zakreslen pouze nositel limitu - tj. vlastní vedení či trasy technické infrastruktury.

Respektování limitů využití území je dáno platnou legislativou a bude při realizaci konkrétních záměrů - např. případný střet stavby ve stabilizované nebo rozvojové ploše s limitem využití území bude řešen až v navazujících řízeních dle platné legislativy.

Vyhodnocení souladu ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K návrhu ÚP Ratiboř projednáván dle § 50 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

Městský úřad, odbor životního prostředí, J. Hradec; Krajská hygienická stanice, úz. pracoviště J. Hradec; Krajský úřad, odbor ŽP a lesnictví, Č. Budějovice; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu st. správy II, Č. Budějovice; Hasičský záchranný sbor, JČ kraje, J. Hradec; Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha a Ministerstvo obrany Praha; Od ostatních dotčených orgánů nebylo stanovisko k návrhu uplatněno.

Vyhodnocení obdržených stanovisek dotčených orgánů k návrhu je zpracováno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek DO, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí a připomínek veřejnosti k návrhu ÚP RATIBOŘ (společné jednání), která je součástí spisu. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla respektována nebo byla vyhodnocena, s nimi dohodnuta a zapracována do návrhu ÚP. V případě stanoviska dotčeného orgánu hájící ochranu zemědělského půdního fondu, kdy bylo vydáno nesouhlasné stanovisko, byl návrh dle požadavků ve stanovisku doplněn a předložen k novému posouzení. Následně byl vydán souhlas s navrhovaným odnětím zemědělské půdy.

K návrhu projednávaného dle § 52 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

MěÚ J. Hradec, odbor životního prostředí, Krajská hygienická stanice, Správa CHKO Třeboňsko, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo průmyslu a obchodu. Stanoviska byla souhlasná, nebylo nutné ve výrokové části provádět změny. Ve stanovisku orgánu ochrany přírody byl uveden požadavek v části odůvodnění konstatovat, že pro územní CHKO Třeboňsko nebyly dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. Konstatování je doplněno v odůvodnění v kap. 9.6.2. Ostatní dotčené orgány uplatnit stanovisko nevyužily.

Pořizovatel si zajistil stanoviska dotčených orgánů k návrhům rozhodnutí o námitkách podaných v rámci řízení o územním plánu. Jejich znění nevyvolalo potřebu měnit návrh rozhodnutí a v zásadě ani jeho odůvodnění.

Výsledný zábor zem. půdního fondu byl potvrzen udělením souhlasu po doplnění odůvodnění ve fázi

společného jednání. Veřejné projednání nevyvolalo navýšení záboru zemědělského půdního fondu.

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání územního plánu, která byla respektována, nebo případně byl s nimi odsouhlasen návrh jejich vypořádání.

V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

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

Na základě návrhu zadání územního plánu dotčený orgán vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost Evropsky významných lokalit (EVL) nacházejících se na území CHKO Třeboňsko a Ptačí oblasti Třeboňsko nebo EVL či Ptačí oblasti nacházejících se na území v působnosti Krajského úřadu - Jihočeský kraj. Dotčeným orgánem nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA), protože územní plán navrhuje:

- komplexní urbanistickou koncepci tak, aby byly vytvořeny předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území,
- rozvojové plochy převážně v návaznosti na zastavěné území,
- rozsah, který nepředpokládá kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona,
- a vytváří podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnosti společenství obyvatel, viz odůvodnění, kap. 2.2.4.

Z těchto důvodů nebyly vzneseny požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, a proto vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ

Stanovisko nebylo vydáno, vzhledem k tomu, že dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko nebylo vydáno, vzhledem k tomu, že dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

9.1. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území - hranice byla vymezena dle platné legislativy na základě podkladů z katastrální mapy, podkladů ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů k 15. 8. 2016.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje hranici intravilánu (zastavěná část obce k 1. 9. 1966), zmenšenou o nadměrné proluky s druhem pozemku orná půda a rozšířenou o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, dále o ostatní veřejná prostranství a o další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. V krajině byla hranice vymezena na pozemcích uvedených v KN jako zastavěná plocha nádvoří, např. hráze, stavby pro rodinnou rekreaci, jiné stavby

technické infrastruktury a další stavby, evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela, příp. další pozemkové parcely pod společným oplocením.

9.2. ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

9.2.1. Základní koncepce rozvoje

Základní údaje o řešeném území:

Název kraje	Jihočeský
Kód kraje	CZ031
Název SO ORP	Jindřichův Hradec
Kód ORP	3105
Název obce	Ratiboř
Kód obce	139751
výměra řešeného území cca	1169 ha
Řešené území (správní území obce) zahrnuje 1 katastrální území:	Ratiboř u Jindřichova Hradce
počet obyvatel (31. 12. 2013)	193
Nadmořská výška	512 m n m

Charakteristika řešeného území

Řešené území je vymezeno správní hranicí obce Ratiboř (k.ú. Ratiboř u Jindřichova Hradce). Rozkládá se v mírně zvlněné až rovinaté krajině, západně od Jindřichova Hradce, v oblasti přechodu Křemešnické vrchoviny v rovinnou oblast rybníků - Třeboňskou pánev. Ve východní části řešeného území převládá intenzivně využívaná zemědělská krajina, západní část řešeného území je tvořena krásným, ekologicky nenarušeným přírodním prostředím se zachovaným přírodním rázem. Krajina s fragmenty lesů, prostřídaná loukami a pastvinami, v nichž se zrcadlí kaskády rybníků, byla pro své přírodní hodnoty vyhlášena Chráněnou krajinnou oblastí Třeboňsko. Řešené území má rozlohu 1168,8 ha. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí cca 450 m n.m. (rybník Velká Holná) - 534 m n.m. (Hronův kopec). V sídle převažuje obytná zástavba, sestávající převážně z původních zemědělských usedlostí venkovského charakteru. Převážná část zástavby v sídle je situována v kvalitním prostředí s dostatkem zeleně zahrad, v území s příznivou orientací ke světovým stranám, v kompaktní zástavbě, v docházkové vzdálenosti zastávky veřejné dopravy. Avšak s omezeným výčtem základního občanského vybavení. V krajině se nachází několik samot. Omezený přístup k veřejnému občanskému vybavení je vyvážen kvalitním životním prostředím. Obec leží na křížení dopravních cest - centrem sídla prochází silnice III/1489 umožňující spojení individuální a veřejnou dopravou s Jindřichovým Hradcem a Českými Budějovicemi; ze silnice III/1489 se odpojuje místní komunikace obsluhující západní část obce, propojující sídlo se samotami situovanými v západní části řešeného území a směřující do sídla Mnich a Veselí nad Lužnicí. Sídlo má vzhledem ke své poloze zemědělský charakter s rozvinutou zemědělskou činností orientovanou na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Podklady

Kromě PÚR a AZUR a dalších dokumentů kraje, viz odůvodnění, kap. 2. byla pro práce na ÚP využita tato dokumentace a podklady:

- platný ÚPO včetně změny č. 1
- ÚAP 2014
 - ÚP respektuje limity využití území. Střet limitů využití území s rozvojovou plochou bude řešen v navazujících řízeních. Týká se i těchto v ÚAP vymezených střetů:
 - **SUZ15** - střet zastavitelné plochy s ptačí oblastí Natura 2000
 - **SU3** - střet záměru s ochranou přírody - zastavitelné plochy pro výrobu a bydlení na západním okraji obce zasahují do ptačí oblasti Natura 2000, do CHKO Třeboňsko, do biosférické rezervace UNESCO

- ÚP řeší problémy v platné ÚPD - environmentální část (**zu27, zu28** - Nesoulad vymezení prvků ÚSES v AZUR a v ÚPO; **u28** - Průběh ÚSES v ÚPO nenavazuje na sousední obce) - ÚP řeší tento problém - regionální ÚSES vymezuje v souladu s AZÚR; místní ÚSES řeší s ohledem na návaznost na sousední obce viz odůvodnění, kap. 11.
- **Střety** záměrů s limity využití území (**SUZ15** - střet zastavitelné plochy s ptačí oblastí Natura 2000, **SU3** - střet záměru s ochranou přírody - zastavitelné plochy pro výrobu a bydlení na západním okraji obce zasahují do ptačí oblasti Natura 2000, do CHKO Třeboňsko, do biosférické rezervace UNESCO) - bude řešeno až v navazujících řízeních.
- podklady poskytnuté obcí Ratiboř, např. Územní studie Severní okraj obce Ratiboř (Ing. arch. Aleš Procházka, 06/2011); dále též ÚS Ratiboř
- Český statistický úřad - webové stránky
- průzkumy prováděné v terénu (listopad 2015, červenec 2016), pracovní jednání na MěÚ Jindřichův Hradec (07 / 2016)ř
- Digitální mapa ve formátu dgn (Krajský úřad JČK, 2015)

Odůvodnění základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území vychází z charakteristiky řešeného území (Ratiboř - sídlo venkovského charakteru s dochovanou urbanistickou strukturou a lidovou architekturou, vazba na Jindřichův Hradec, který poskytuje pracovní příležitosti, základní i nadmístní veřejnou infrastrukturu; krásná příroda pod legislativní ochranou, kvalitní zemědělská půda), z postavení a zařazení sídla v sídelní struktuře v rámci kraje (sídlo není zařazeno v rozvojové oblasti ani rozvojové ose), z polohy sídla vůči spádovému sídlu (Jindřichův Hradec), ze základní urbanistické struktury a hodnot řešeného území. Základní koncepce zohledňuje, že je řešené území zahrnuto do specifické oblasti Třeboňsko - je kladen důraz na ochranu přírody, ochranu hodnot území a rozvoj cestovního ruchu spojeného s rekreačním využíváním krajiny formou turistiky a cykloturistiky.

Základní koncepce počítá s rozvojem bydlení jako s hlavní prioritou, a to bydlení v rodinných domech s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro danou oblast, tj. ve stabilizovaných plochách zachovat venkovský charakter zástavby typický pro řešené území, v rozvojových plochách navázat na tradiční zástavbu - na tradiční charakter a strukturu zástavby.

ÚP řeší posílení hospodářského a sociálního pilíře - umístění dalších pracovních příležitostí v obci, a to stabilizací ploch občanského vybavení a ploch pro zemědělskou výrobu, vymezuje plochu pro rozvoj drobné a řemeslné výroby a agroturistiky; vymezením ploch se smíšeným využitím (ploch smíšených obytných - venkovských) umožňuje další formy podnikání na vlastních pozemcích v rámci urbanizovaného území, např. s využitím hospodářských částí rozsáhlých zemědělských usedlostí; stabilizuje sportovní areál s možností víceúčelového využití; ÚP vytváří podmínky pro zlepšení obslužnosti řešeného území. ÚP řeší systém sídelní zeleně s propojením na zeleň v krajině, vytváří podmínky pro kultivaci a rozvoj veřejných prostranství pro navazování sociálních kontaktů.

ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu, zaměřeného na pobyt a zvláště pohyb v krásné přírodě, který může do řešeného území přinést nové impulsy.

Rozvojové plochy jsou vymezeny v rozsahu zohledňujícím rozvojový potenciál řešeného území, v míře úměrné charakteristice sídla a jeho poloze v neporušené krajině. Zároveň je rozvoj obce řešen se snahou o vytvoření podmínek pro konkurenceschopnost a prosperitu obce, avšak v míře, která nevyvolá proces suburbanizace.

Cílem je úsporné fungování sídla spočívající v omezené expanzi do volné krajiny se snahou o intenzifikaci zastavěného území, s využitím proluk a rozsáhlých enkláv zemědělské půdy zabíhajících do zastavěného území.

Koncepce rozvoje území je řešena s ohledem na ochranu hodnot využití území, zejména kulturních a přírodních, viz odůvodnění, kap. 9.2.2.

Lze konstatovat, že základní koncepce rozvoje území nabízí řešení směřující k vyváženosti zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území a zájmů ochrany přírody.

9.2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana v ÚP vymezených hodnot je vyznačena v grafické části ve výkrese I.2 Hlavní výkres, je vymezena překryvnou linií nebo symbolem. Ochrana legislativně chráněných hodnot je v grafické části zobrazena v Koordinačním výkrese.

ÚP vycházel z hodnot vymezených v zadání, které vycházelo z doplňujících PaR (rok 2015) a konfrontoval s podklady z ÚAP 2014.

Ochrana hodnot, vymezených ve výroku, příp. zakreslených v grafické části, spočívá v definování podmínek pro jejich zachování, viz výrok, kap. B)2.

Ochrana kulturních hodnot

Nejcennější kulturní hodnoty jsou chráněny legislativně a jsou vyjádřeny graficky v koordinačním výkrese jako limity využití území. V řešeném území se nacházejí tyto památkově chráněné stavby zapsané v ÚSKP:

- kostel sv. Barbory v lese na severním k.ú. Ratiboř u Jindřichova Hradce (č. r. 26498/3-2119); jednolodní pozdně gotický kostel pochází z roku 1503 (v ÚP je tato stavba vymezena jako kulturní hodnota H2 - stavební dominanta - místní se stanovými podmínkami ochrany)
- myslivna (hájovna) na sv. Barboře - naproti kostelu (č. r. 51071/3-6218)
- zvonice (kaple) na návsi (č. r. 26521/3-2120) - kaple zasvěcená Panně Marii zvýrazněná 2 lípami starými zhruba 230 let (v ÚP je tato stavba vymezena jako kulturní hodnota H2 - stavební dominanta - místní se stanovými podmínkami ochrany)

V řešeném území se dále nachází několik místních kulturních hodnot, které jsou upomínkou na historický vývoj sídla a krajiny a jsou územním plánem navrženy k ochraně, která spočívá v definování podmínek, viz výrok, kap. B)2. V ÚP jsou vymezeny tyto místní hodnoty:

- H1 - urbanisticky cenný prostor - jedná se o prostor návsi elipsovitého tvaru s akcentem kaple obklopený původní zástavbou zemědělských usedlostí s převážující štitovou orientací, v místech terénních zlomů jsou zachovány kamenné opěrné zídky.

Ochrana hodnoty H1 byla navržena z důvodu zachování charakteru prostoru návsi jako nezastavěného prostoru, dále pro zachování charakteru a struktury obklopující zástavby a jejího umístění vůči veřejnému prostoru návsi (zachování stavební čáry), dále z důvodu zachování pohledů na místní dominantu - kapli, zachování pro náves typických kamenných zídek vyrovnávajících terénní nerovnosti a esteticky příznivě působících v prostoru návsi.

- H2 - stavební dominanta - místní - kaple v Ratiboři v horní části návsi, podpořena lípami a kostel sv. Barbory v krajině v severní části řešeného území - jedná se o ochranu staveb, které ovlivňují vizuální charakter sídla i krajiny.

Ochrana hodnoty H2 byla navržena z důvodu zachování dominantní funkce těchto staveb při pohledech z veřejného prostoru sídel i z krajiny, zvláště při pohybu po síti komunikací včetně účelových.

- H3 - architektonicky cenná stavba - jedná se o dochované stavby lidového stavitelství, které nejsou legislativně chráněné, ale pro obraz obce a krajiny jsou dle zpracovatele ÚP natolik významné, že je mezi tuto hodnotu zařadil; nacházející se zejména v prostoru zástavby lemující náves a dále jako samoty v krajině; jedná se převážně o přízemní zástavbu se střechami sedlového tvaru, se štíty v kratší části půdorysu, v sídle orientovanými do prostoru návsi (tzv. štitová orientace).
- H4 - architektonicky cenná stavba - drobná architektura - stavby drobné architektury tvoří významné orientační body v sídle a krajině a upomínají historický vývoj řešeného území, významné události (kříže v obci a několik křížů v krajině při polních a lesních cestách západní části řešeného území, dále kaplička východně od kostela sv. Barbory v severní části řešeného území, památník padlým v 1. Světové válce v obci).

Ochrana hodnot H3 a H4 je definována z důvodu zachování jak historické a architektonické hodnoty staveb samotných jako nedílné součásti návsi a kulturní krajiny, tak z důvodu ochrany okolí těchto staveb před znehodnocením nevhodnými stavebními zásahy. Stavby dodávají obci typický malebný charakter, pro který bude vyhledávána a navštěvována nejen zájemci o bydlení v obci, ale i turisty. Dále viz odůvodnění, kap. 9.6.2.

Ochrana přírodních hodnot

ÚP řeší ochranu přírodních hodnot území, které jsou pro řešené území stěžejní a charakteristické a stanovuje podmínky ochrany. Krajina řešeného území se vyznačuje ekologicky nenarušeným přírodním prostředím se zachovaným přírodním rázem. Nejcennější přírodní hodnoty jsou chráněny legislativně a jsou vyjádřeny graficky v koordinačním výkrese jako tyto limity využití území:

- Biosférická rezervace Třeboňsko - západní část řešeného území je součástí velkoplošného chráněného území Třeboňsko vyhlášeného v rámci mezinárodního programu UNESCO Člověk a biosféra.
- NATURA 2000 - Ptačí oblast Třeboňsko - v západní části řešeného území je dále vymezena Ptačí oblast Třeboňsko (CZ0311033). Předmětem ochrany je populace volavky bílé, kvakoše nočního, čápa černého, orla mořského, včelojeda lesního, motáka pochopa, rybáka obecného, kulíška nejmenšího, sýce rousného, lelka lesního, ledňáčka říčního, žluny šedé, datla černého, a dalších.
- Přírodní památka Matenský rybník – na severovýchodním okraji řešeného území se nachází Přírodní památka Matenský rybník (ev. č. 1976). Ochranné pásmo je vyhlášeno. Předmětem ochrany je ochrana mokřadních biotopů, především lučního rašeliniště a pobřeží rybníka s výskytem zvláště chráněných a významných druhů rostlin a živočichů.
- Památné stromy - v řešeném území jsou vyhlášeny památné stromy (buk, jilm a lípy za humny v Ratiboři - jedná se o stromořadí za statky na severovýchodním okraji obce; dvě lípy u kapličky na návsi)
- Zvláště chráněné území - CHKO Třeboňsko - do řešeného území zasahuje II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, jehož hlavním úkolem je (text kurzívou):
 - *ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků i přírodních zdrojů,*
 - *vytváření vyváženého životního prostředí a podpora optimálního rozvoje zemědělské, lesnické, rybářské a těžební činnosti s cílem hospodárného využívání přírodních zdrojů.*
 - *prioritní význam mají zejména její povrchová utváření včetně vodních toků a ploch, klima krajiny, vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozložení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní,*
 - *rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, kulturní a historické stavby a místní zástavba lidového rázu*

Střety rozvojových ploch s CHKO Třeboňsko, s oblastí Natura 2000, s biosférickou rezervací UNESCO budou řešeny až v navazujících řízeních. Jedná se o plochy Z06, Z13, Z21, Z24, Z25.

V řešeném území se dále nachází přírodní hodnoty místní, které jsou v ÚP navrženy k ochraně:

- H5 - významná liniová a solitérní zeleň (aleje, stromořadí, solitéry) - alej podél účelové komunikace západně od rybníka Velká Holná; nově vysázená alej podél polní cesty a navazující stromořadí na hrázi rybníka jižně od Holenské bašty; stromořadí na hrázi rybníka Velká Holná; stromořadí na severovýchodním okraji obce (jedná se o památné stromy); 2 vzrostlé solitérní stromy u kapličky na návsi umocňující vnímání kapličky jako dominanty (jedná se o památné stromy)
- H6 - studánka - studánka u rybníka Hluboký severně od obce.
- H7 - lokalita se zvýšenou přírodní hodnotou - soustava rybníčků a propojujících vodních toků a přilehlých vlhkých luk severně a západně od obce - jedná se o lokality cenných přírodních společenstev s výskytem vstavačovitých rostlin; Matenský rybník s mokřady, rašeliništi a přilehlými vlhkými loukami s výskytem významných druhů rostlin a živočichů

Zdůvodnění ochrany přírodních hodnot území

Ochrana je vymezena z důvodu zachování těchto hodnot a jejich okolí - tj. hodnot pro krajinu celého řešeného území typických a cenných - před znehodnocením nevhodnými zásahy; např. podpora zachování luk bez možnosti trvalého zornění, podpora rozšíření luk na úkor orné půdy, nepřipustit rušení nebo odvodňování vlhkých luk, mokřadů, rašelinišť; ochrana alejí a solitérních stromů,....

Ochrana civilizačních hodnot

V řešeném území byly jako civilizační hodnoty vymezeny - vybavení obce technickou infrastrukturou (veřejný vodovod, kanalizace se zakončením na místní čistírně odpadních vod), dopravní infrastruktura (hlavní dopravní skelet, napojení obce na veřejnou autobusovou dopravu) a cyklotrasy a turistické trasy.

Zdůvodnění ochrany civilizačních hodnot území

Ochrana civilizačních hodnot spočívá v respektování, podpoře, rozvoji a ekonomickém využití veřejné infrastruktury - dopravní, technické, důvodem je ekonomické zhodnocení již vynaložených investic; dále podpora využívání krajiny nejen k zemědělským a lesnickým účelům, ale též k rekreaci formou turistiky a cykloturistiky.

9.3. ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

9.3.1. Urbanistická koncepce (koncepce uspořádání sídelní struktury), vymezení systému sídelní zeleně

Historický vývoj urbanistické struktury

Koncepce uspořádání sídelní struktury řešeného území je výrazně ovlivněna zejména historickým vývojem, přírodními a civilizačními faktory.

Ratiboř byla založena jako kombinace sídelní struktury typu okrouhlice s ulicovkou. Zástavba se formovala kolem prostoru návsi v jejíž horní části byla postavena kaplička a v 19. století jednotřídní škola a v dolní části vybudována prodejna (dnes obecní úřad). Zástavba dále pokračovala obestavěním páteřní komunikace (dnes silnice III/1489) a místní komunikace vedoucí do sídla Mnich. Na západním okraji obce byl ve 20. století vybudován areál Jednotného zemědělského družstva, nyní ZD Ratiboř. Později byl v rozsáhlé proluce severně od areálu ZD Ratiboř vybudován sportovní areál s kapacitním fotbalovým hřištěm, který je spojovacím (avšak nezastavěným) článkem urbanistické struktury obou od sebe oddělených částí obce. V současnosti se jedná o sídlo s kompaktní zástavbou převažujících zemědělských usedlostí. Sestává ze dvou částí (pracovně nazvaných jako východní a západní), které jsou odděleny rozsáhlou prolukou.

Posouzení kontinuity návrhu ÚP s platným územním plánem obce

V Územním plánu obce Ratiboř včetně změny č. 1 (dále jen platný ÚPO) jsou vymezeny plochy pro rozvoj bydlení, podnikání, plocha pro agrofarmu, pro obslužné komunikace, plochy a koridory pro nadzemní vedení el. energie a pro plynovod, ÚSES. Z návrhových ploch z platného územního plánu byla dosud zrealizovaná čistírna odpadních vod a několik staveb rodinných domů.

Nový ÚP tyto plochy převzal až na výjimky (např. nadzemní vedení VN není navrženo - realizace je umožněna podmínkami využití ploch) a převzaté plochy příp. upravil nebo podrobněji členil (např. dle podrobnější dokumentace - ÚS Ratiboř); příp. z důvodu ochrany zdravých životních podmínek vymezil plochy sídelní zeleně s funkcí izolační a kompoziční; plochu rozšířil - plocha pro bydlení Z06; změnil funkční využití - plocha Z18 pro sídelní zeleň byla v platném ÚPO pro bydlení. Regionální ÚSES vymezil v souladu s AZÚR.

Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce

Sídlo Ratiboř je rozvíjeno jako souvisle urbanizovaný celek, uspořádání zastavitelných ploch je řešeno (vyjma agrofarmy) v návaznosti na zastavěné území s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu, důvodem je poloha sídla v krajině CHKO Třeboňsko. Urbanistická

koncepce je řešena s ohledem na ochranu hodnot území, zejména kulturních a přírodních.

V řešeném území jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj bydlení, stabilizaci občanského vybavení včetně sportu, stabilizaci a rozvoj výroby, stabilizaci a rozvoj sídelní zeleně a veřejných prostranství a stabilizaci rekreace.

Hlavní rozvoj (bydlení, výroba, sídelní zeleň) je směřován do okrajových částí sídla s logickými vazbami na veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou s tím, že hlavní rozvojovou funkcí je bydlení. Plochy pro bydlení jsou zařazeny do ploch se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné - venkovské - SV), jejichž vymezením jsou vytvořeny podmínky pro postupnou revitalizaci a rozvoj sídla pro mnohostranné funkční využití od bydlení po možnosti situování veřejného i komerčního občanského vybavení, nerušící drobné a řemeslné výroby a samozásobitelského hospodaření.

Rozvoj sídla je navržen tak, aby nedošlo k prolnutí urbanistické struktury východní a západní části sídla, a to z důvodu zachování prostupnosti území pro migraci živočichů a zachování kvalitní zemědělské půdy - východní a západní část sídla jsou spojeny sportovním areálem, jemuž dominuje zelená plocha (neoplocené travnaté fotbalové hřiště - tedy průchodné).

Rozvojové plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území, územní plán tak určuje cestu k sevřenější a tím ekonomicky účelné (hospodárné) struktuře osídlení vlastního sídla, která je šetrná vůči okolní otevřené krajině.

Rozvojové plochy jsou navrženy v lokalitách, které nejsou ohroženy přívalovými vodami a splachy ze zemědělských pozemků. Výjimkou jsou 2 rozvojové plochy - plochy pro bydlení a zeleň ochranná navržené na východním okraji obce (Z04, Z20) ohrožené splachy z polí - problém je řešen návrhem ploch protierozních opatření v kombinaci s koridorem TK05 pro vsakovací příkop, dále viz odůvodnění, kap. 9.5.4.

Samoty v krajině - nové plochy nejsou navrženy v případě potřeby lze rozvíjet v rámci vymezených stabilizovaných ploch. Výjimkou je plocha pro agrofarmu navržená v krajině (záměr převzat z platného ÚPO).

bydlení

Koncepce spočívá ve stabilizaci stávajících ploch a v doplnění ploch pro bydlení se zaměřením na smíšené - polyfunkční využití ploch.

V řešeném území jsou pro bydlení vymezeny plochy:

SV - Plochy smíšené obytné - venkovské - plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru, tj. bydlení v rodinných domech nebo zemědělských usedlostech s užitkovými zahradami. Této charakteristice odpovídá zástavba ve vlastním sídle i samotách. Je zastoupena především tradiční přízemní zástavbou. Do ploch je zahrnuta i enkláva bytových domů, nacházející se v severozápadní části obce s tím, že nová výstavba bytových domů není umožněna, a to z důvodu zachování komorního rázu a venkovského charakteru sídla, zachování stávající hustoty zástavby, zachování krajinného rázu - vícepodlažní zástavba bydlení není z uvedených důvodů žádoucí. Plochy dále umožňují občanské vybavení a podnikatelské aktivity poskytující služby obyvatelstvu dle definovaných podmínek. Hlavní rozvoj ploch s možností bydlení je směřován do rozvojové lokality navržené na severozápadním okraji obce a dále do menších lokalit situovaných v okrajových částech obce.

Plochy SV jsou vymezeny z důvodu umožnění polyfunkčního využití území s převažujícími kapacitními pozemky nejen pro bydlení, rekreaci (formou chalupaření), ale i pro podnikání (nerušící drobná a řemeslná výroba, zemědělské samozásobitelské hospodaření, např. s využitím nadměrných stodol a hospodářských částí usedlostí. Dále občanské vybavení - ubytování a stravování pro zlepšení podmínek cestovního ruchu a pro možnost posílení funkce centra sídla v návaznosti na náves; pro možnost umístění zdravotnických a sociálních zařízení - startovací byty pro mladé rodiny, byty pro seniory,....

Pro plochy SV jsou ve výroku v kap. F)1. stanoveny prostorového upořádání, dále viz odůvodnění, kap. 9.6.2.

Vymezení rozvojové lokality na severozápadním okraji obce (plocha Z08, Z09, Z10, Z11, Z12) je

převzato z registrované Územní studie „Severní okraj obce Ratiboř“, zpracoval Ing. arch. Aleš Procházka, 06/2011 (dále jen ÚS Ratiboř).

Odůvodnění návrhu ploch SV - Plochy smíšené obytné- venkovské

identif. ploch:	lokalizace plochy:	odůvodnění vymezení plochy SV:
Z01	východní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Využívá zemědělskou půdu (orná půda) navazující na zastavěné území. Je navržena podél stabilizované plochy veřejných prostranství (místní komunikace) návrhem rozšířené na min. 8 m (plocha Z14) a podél stabilizované plochy dopravní infrastruktury (silnice III/1489), z nichž je možno řešit obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů výroby (možný negativní vliv z dopravy ve východní části plochy navazující na silnici III/1489 - střet se silničním OP bude řešen v navazujících řízeních. Respektování koridoru TK01 je řešeno specifickými podmínkami využití definovanými pro tuto zastavitelnou plochu, viz výrok, kap. C)2. Plocha uzavírá východní okraj obce, doplňuje jednostranné obestavění stávající místní komunikace na oboustranné a využívá tak již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata v plném rozsahu z platného ÚPO.
Z02	východní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Využívá zemědělskou půdu (orná půda) navazující na zastavěné území. Je navržena podél stabilizované plochy dopravní infrastruktury (silnice III/1489), z níž bude obsloužena. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v okrajové části sídla z dosahu negativních vlivů výroby (možný negativní vliv z dopravy v severní části plochy navazující na silnici III/1489 - střet se silničním OP bude řešen v navazujících řízeních. Respektování koridoru TK01 je řešeno specifickými podmínkami využití definovanými pro tuto zastavitelnou plochu, viz výrok, kap. C)2.). Plocha uzavírá východní okraj obce a využívá tak již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata v plném rozsahu z platného ÚPO.

identif. ploch:	lokalizace plochy:	odůvodnění vymezení plochy SV:
Z03	severovýchodní okraj sídla	Plocha pro 1 rodinný dům je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Využívá zemědělskou půdu (orná půda) v návaznosti na zastavěné území - na stabilizovanou plochu SV. Obsluha je řešena ze stabilizované plochy veřejných prostranství (místní komunikace) návrhem rozšířené na min. 8 m (plocha Z14) z nichž je možno řešit obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou. Obsluha budoucího pozemku pro stavbu rodinného domu bude řešena v rámci stabilizované a rozvojové plochy SV podrobnějším řešením. Stanovení nízké intenzity zastavění je z důvodu ochrany krajinného rázu - plocha se nachází v exponované poloze viditelné z dálkových pohledů. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy, plocha uzavírá severovýchodní okraj obce. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata v plném rozsahu z platného ÚPO.
Z04	jihovýchodní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Je vymezena na zemědělské půdě (orná půda) navazující na zastavěné území. Je navržena podél stávající účelové komunikace, která je návrhem rozšířena na min. 8 m jako plocha veřejného prostranství (plocha Z15), ze které je řešena obsluha plochy dopravní a technickou infrastrukturou. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů dopravy. Možný negativní vliv z areálu soukromého zemědělce (zejména zápach) je řešen urbanistickou koncepcí, tj. vymezením mezičlánku ve formě rozvojové plochy izolační zeleně a dále navíc specifickými podmínkami využití definovanými pro tuto zastavitelnou plochu, viz výrok, kap. C)2. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO, ne však v plném rozsahu. Je rozdělena na bydlení a zeleň, a to z důvodu ochrany zdravých životních podmínek před možnými negativními vlivy z výroby (areál soukromého zemědělce s živočišnou výrobou). Plocha pro bydlení je vymezena ve vzdálenější poloze od plochy výroby, ve zbývajících částech plochy je vymezena plocha zeleně ochranné s funkcí izolační (Z20).

identif. ploch:	lokalizace plochy:	odůvodnění vymezení plochy SV:
Z05	východně od sportovního areálu	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Je vymezena na zemědělské půdě (orná půda) navazující na zastavěné území. Je navržena východně od sportovního areálu podél stabilizované plochy dopravní infrastruktury (v níž je trasována dopravou minimálně zatížená místní komunikace vedoucí do sídla Mnich), z níž bude plocha pro bydlení obsloužena. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - z dosahu negativních vlivů výroby (možný negativní vliv ze sportovního areálu je řešen specifickými podmínkami využití definovanými pro tuto zastavitelnou plochu, viz výrok, kap. C)2.). Plocha využívá již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata v plném rozsahu z platného ÚPO.
Z06	západní část sídla za bytovkou	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného ÚPO. Je vymezena na zemědělské půdě (orná půda) navazující na zastavěné území. Je navržena podél stabilizované plochy veřejných prostranství (místní komunikace), z níž je možno řešit obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou. Střet s CHKO Třeboňsko, s oblastí Natura 2000, s biosférickou rezervací UNESCO bude řešen v navazujících řízeních. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů výroby, dopravy a sportu. Plocha doplňuje jednostranné obestavění stávající místní komunikace na oboustranné a využívá tak již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO a návrhem ÚP je rozšířena směrem ke sportovnímu areálu s využitím plochy, která je součástí intravilánu.
Z07	severozápadní okraj sídla u silnice na Mnich	Plocha pro 1 rodinný dům je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Využívá zemědělskou půdu (trvalý travní porost) navazující na zastavěné území. Je navržena podél stabilizované plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace na sídlo Mnich), z níž bude obsloužena. Jedná se o doplnění oboustranného obestavění komunikace. Střet s vedením TI (nezaměřený metalický kabel) bude řešen v navazujících řízeních. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v okrajové části sídla z dosahu negativních vlivů dopravy, výroby a sportu. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO, ne však v plném rozsahu. Je rozdělena na bydlení a veřejnou zeleň, a to z důvodu ochrany krajinného rázu (severní část plochy, která nadměrně zasahovala do krajiny je navržena jako veřejná zeleň - viz plocha Z18).

identif. ploch:	lokalizace plochy:	odůvodnění vymezení plochy SV:
Z08, Z09, Z10, Z11	severozápadní okraj sídla	Plochy jsou vymezeny v souladu s koncepcí platného ÚPO - jsou součástí hlavní rozvojové lokality pro bydlení. Jsou vymezeny na zemědělské půdě (trvalý travní porost) navazující na zastavěné území. Jsou navrženy podél plochy veřejného prostranství (plocha Z16) ze které je řešena obsluha lokality dopravní a technickou infrastrukturou. Střety s vedením TI a přeložky TI budou řešeny v navazujících řízeních. Důvodem vymezení lokality je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů dopravy, výroby a sportu. ❖ Jednotlivé plochy, jejichž hlavní využití je bydlení, jsou součástí hlavní rozvojové lokality z platného ÚPO. Lokalita je dále členěna na jednotlivé plochy (plochy pro bydlení, plochy veřejných prostranství pro obsluhu ploch Z16 a pro veřejnou zeleň Z22, Z23) ❖ Při rozhodování o změnách v této rozvojové lokalitě bude zohledněna registrovaná Územní studie „Severní okraj obce Ratiboř“.
Z12	severozápadní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného ÚPO - jako součást hlavní rozvojové lokality pro bydlení. Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost) nenavazující na zastavěné území - navazující na rozvojovou plochu pro bydlení Z11. Je navržena severně od navazující plochy veřejného prostranství (plocha Z16), ze které je řešena obsluha dopravní a technickou infrastrukturou. Důvodem vymezení plochy je doplnění chybějících ploch pro bydlení v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů dopravy, výroby a sportu. ❖ Plocha, jejichž hlavní využití je bydlení, je součástí hlavní rozvojové lokality z platného ÚPO. ❖ Při rozhodování o změnách v této rozvojové lokalitě, jejíž je plocha Z12 součástí, bude zohledněna registrovaná Územní studie „Severní okraj obce Ratiboř“.

občanské vybavení

Koncepce vychází z rozboru stávajícího stavu zařízení občanského vybavení a spočívá ve stabilizaci stávajících zařízení a ploch občanského vybavení, dále viz odůvodnění, kap. 9.4.3.

výroba

Koncepce spočívá ve stabilizaci stávajících ploch a v doplnění ploch pro drobnou a řemeslnou výrobu.

Pro výrobu jsou v řešeném území vymezeny plochy:

Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VD - stávající plochy nejsou vymezeny. Plocha pro rozvoj výroby typu drobné a řemeslné výroby (netovárního charakteru tj. malého rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy, kde možné negativní vlivy nepřesáhnou hranice pozemku vymezeného pro výrobu) je navržena v západní části obce. Další plochy pro výrobu (VD) nejsou navrženy z důvodu dostatečné kapacity stávající plochy areálu ZD Ratiboř, v rámci níž lze provozovny drobné výroby realizovat. V případě potřeby lze provozovny nerušící drobné a řemeslné výroby dále rozvíjet v rámci ploch se smíšeným využitím - ploch (SV).

Odůvodnění návrhu ploch VD - Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba

identif. ploch:	lokalizace plochy:	odůvodnění vymezení plochy VD:
Z13	u areálu ZD Ratiboř	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost) navazující na zastavěné území. Je navržena podél stávající místní komunikace (plocha DS), ze které je řešena obsluha plochy dopravní a technickou infrastrukturou. Střet s CHKO Třeboňsko, s oblastí Natura 2000, s biosférickou rezervací UNESCO bude řešen v navazujících řízeních. Důvodem vymezení je doplnění chybějící plochy pro podnikání charakteru drobné a řemeslné výroby, která v obci chybí, a to v lokalitě k tomuto účelu vhodná - s využitím rozsáhlé proluky mezi areálem ZD Ratiboř a sportovním areálem. Prostup do krajiny je řešen návrhem - prodloužením stávající místní komunikace formou komunikace účelové (Z24). Možný negativní vliv z výroby je řešen podmínkami využití a urbanistickou koncepcí, tj. vymezením mezičládku ve formě rozvojové plochy sídelní zeleně s funkcí izolační a kompoziční (Z21). ❖ Lokalita je převzata z platného ÚPO, v plném rozsahu. Je však dále členěna - kromě navržené výroby je jižním okrajem lokality trasována účelová komunikace (Z24) a po obvodu lokality vymezena sídelní zeleň s funkcí izolační a kompoziční (Z21). ❖ A to z důvodu zajištění prostupnosti území a zajištění ochrany zdravých životních podmínek a zakomponování plochy do urbanistické struktury a do krajiny. ❖ V jižní části původní plochy je navržena účelová komunikace (plocha Z24); po obvodu plochy je vymezena sídelní zeleň (plocha Z21).

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ) - plochy slouží zejména pro umístění zemědělských areálů rostlinné a živočišné výroby. V řešeném území je zemědělská výroba soustředěna do 2 areálů. Kapacitní zemědělský areál Zemědělského družstva Ratiboř (dále jen ZD Ratiboř) se nachází se na západním okraji obce, kromě rostlinné a živočišné výroby zahrnuje truhlářství, podlahářství, opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů. Plocha je kapacitní a může v případě potřeby pojmout i další podnikatelské aktivity za předpokladu zachování hlavního využití areálu, tj. zemědělská výroba. Areál soukromého zemědělce se nachází na východním okraji obce. Nové plochy nejsou navrženy z důvodu dostatečné kapacity ploch stávajících. V krajině ve vymezených funkčních plochách z důvodu ochrany krajinného rázu se připouští stavby pro zemědělství a lesnictví pouze formou lehkých přístřešků (např. seníky, otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka na sezónní pastvě, včelíny, krmelce, posedy,.....) se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání; dále výběhy a ohrady pro dobytek, koně. Severně od obce je navržena plocha pro agrofarmu Z26, viz XA - plochy specifické - agrofarma.

rekreace

Řešené území má dobré podmínky pro rekreaci, zvláště v letní sezóně. Převažuje forma rekreačního využití území spojeného s pobytem v přírodě díky kvalitnímu přírodnímu prostředí pod ochranou Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, zasahující do celé západní části řešeného území, včetně části urbanizovaného území Ratiboře. Řešené území má ideální předpoklady pro turistiku a cykloturistiku, pro niž slouží v omezené míře značené i neznačené trasy.

Pro rekreaci jsou v řešeném území vymezeny plochy:

Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI) - rekreace rodinná (individuální) je zastoupena několika samostatně stojícími chatami (jsou vymezeny jen ty, které jsou evidovány v mapách KN a jako zastavěná plocha a nádvoří). Tyto samostatně stojící stavby jsou hmotově nevýrazné a jsou obklopeny zelení, pohledově tedy splývají s okolní krajinou.

Další formou individuální rekreace je chalupaření, které je v řešeném území zastoupeno v rámci ploch smíšených obytných - venkovských (15 - 20 chalupářů).

Z důvodů ochrany přírody a ochrany krajinného rázu a zachování stavbami neporušené krajiny se s rozvojem rodinné rekreace - výstavbou nových chat nad rámec stabilizovaných ploch - neuvažuje. Ze stejného důvodu jsou pro stabilizované plochy definovány prostorově omezující regulativy, viz odůvodnění, kap. 9.6.2. Možnosti rodinné rekreace jsou v rámci ploch SV formou chalupaření.

Pro plochy RI jsou ve výroku v kap. F)1. stanoveny podmínky prostorového upořádání, dále viz odůvodnění, kap. 9.6.2.

Plochy rekreace - hromadná rekreace (RH) - hromadná rekreace typu větších areálů rekreačních středisek, kempů apod. se v řešeném území nenachází a s ohledem na ochranu přírody se s rozvojem rekreace tohoto typu nepočítá. Do stabilizovaných ploch RH bylo začleněno rozsáhlé stavení se zázemím v západní části řešeného území, přebudované na Penzion Holenský dvůr, který je stěžejním ubytovacím zařízením v řešeném území (má kapacitu cca 170 lůžek, poskytuje služby stravovací, ubytovací, sportovní a relaxační využití), v současnosti však nefunguje.

Nové plochy nejsou navrženy - důvodem je, že další zařízení hromadné rekreace a cestovního ruchu typu stravovacích a ubytovacích zařízení lze v případě potřeby realizovat v rámci urbanizovaného území např. v plochách občanského vybavení (OV, OS), v plochách smíšených obytných - venkovských (SV), plochách specifických (XA) při dodržení stanovených podmínek. Není tedy důvodu vymezovat nové plochy.

Obec Ratiboř je atraktivní i díky kulturním hodnotám území legislativně chráněným i místním (areál s kostelem sv. Barbory v severní části řešeného území, kaple v obci na návsi, zachovaná urbanistická struktura a architektura - náves obklopená původními staveními s převažující štítovou orientací). Koncepce rekreačního využívání krajiny, viz kap. 9.5.6.

veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství, viz odůvodnění, kap. 9.4.4.

systém sídelní zeleně

Vymezení a založení systému sídelní zeleně v urbanizovaném území s důrazem na zeleň veřejně přístupnou a její vzájemné propojení prostřednictvím ploch veřejných prostranství, vodních ploch a toků, je jedním z cílů koncepce rozvoje řešeného území. Plochy jsou vymezeny a navrženy tak, aby tvořily vzájemně propojený systém, který dále navazuje na plochy zeleně v nezastavěném území. Hlavní koncepční záměr - symbióza osídlení a krajiny - předpokládá posílení vazeb a propojení zeleně sídla s okolní zelení (zvláště prostřednictvím ÚSES - formou interakčních prvků). Plochy sídelní zeleně společně s plochami veřejných prostranství budou plnit funkci kompoziční, izolační, oddychovou a funkci míst pro setkávání obyvatel i návštěvníků sídla.

Sídelní zeleň byla v ÚP zařazena do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití jako:

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - PZ - plochy společně s plochami veřejných prostranství jsou základním kamenem urbanistické struktury sídla a plní funkci kompoziční a místo pro setkávání obyvatel. Podmínky pro využití zastavitelných ploch umožňují řešení dalších ploch veřejných prostranství včetně veřejné zeleně. Dále viz odůvodnění, kap. 9.4.4.

Plochy sídelní zeleně - zeleň zahrad - ZZ - zeleň byla vymezena, aby plnila funkci doplňkově produkční, relaxační a kompoziční pro ochranu hodnot území nebo vytvoření přechodu mezi zástavbou a krajinou. Kompoziční funkce této zeleně spočívá hlavně ve vymezení ploch zeleně bez možnosti výstavby nových rodinných domů, a to z důvodu ochrany hodnot území (viz ochrana hodnoty H1), nebo ochrany krajinného rázu.

Odůvodnění návrhu ploch ZZ - Plochy sídelní zeleně - zeleň zahrad:

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení plochy ZZ:
Z19	severovýchodní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu, avšak ne jako stabilizovaná, jak řeší platný ÚPO, ale dle platné legislativy jako plocha rozvojová. Plocha je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost) navazující na zastavěné území. Je vymezena podél navržené plochy veřejných prostranství Z14, ze které je řešena obsluha plochy dopravní a technickou infrastrukturou. ❖ Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. V platném ÚPO plocha nebyla vymezena jako rozvojová, ale jako stabilizovaná. Jedná se o plochu stávající zahrady se stavbou typu zemědělské stavby (stavba není dosud zapsána v evidenci KN jako zastavěná plocha a nádvoří), dle platné legislativy ji tedy nelze zařadit do zastavěného území.

Plochy sídelní zeleně - zeleň ochranná - ZO - plochy plní zvláště funkci izolační a kompoziční. Stabilizované plochy nejsou vymezeny. Rozvojové plochy jsou vymezeny na jihovýchodním a západním okraji obce z důvodu vytvoření odstupu a odclonění zástavby, zejména obytné, od negativních vlivů výroby. Další požadavky na založení izolační a kompoziční zeleně jsou též definovány pro stabilizované plochy VZ v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, viz výrok, kap. F)1.

Odůvodnění návrhu ploch ZO - Plochy sídelní zeleně - zeleň ochranná:

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení plochy ZO:
Z20	jihovýchodní okraj sídla	Plocha zeleně, která navazuje na plochu bydlení Z04, je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu (v ÚPO je vymezena pro bydlení). Je vymezena na zemědělské půdě (orná půda) navazující na zastavěné území. Je navržena v prostoru mezi rozvojovou plochou bydlení Z04 a stabilizovanou plochou zemědělské výroby VZ (areál soukromého zemědělce). Důvodem vymezení plochy situované mezi rozvojovou plochou pro bydlení Z04 a areálem výroby, je vymezení mezičlánku izolační zeleně a zeleně s omezenou možností budování dalších staveb (i ty však mohou sloužit jako bariéra) pro eliminaci možných negativních vlivů z areálu výroby (hluk, zápach). Pro plochu jsou stanoveny specifické podmínky a podmínky využití definované ve výroku, kap. C)2., F)1. ❖ Plocha je převzata z platného ÚPO, kde je vymezena jako plocha pro bydlení. Změna funkčního využití je řešena z důvodu zajištění zdravých životních podmínek v navazující ploše pro bydlení Z04, vymezené dle platného ÚPO.
Z21	západní část sídla u sportovního areálu	Plocha zeleně je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu (v ÚPO je vymezena pro výrobu - v návrhu ÚP je z výroby vyčleněna jako plocha zeleně s funkcí izolační a kompoziční). Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost) navazující na zastavěné území. Případný střet s CHKO Třeboňsko, s oblastí Natura 2000, s biosférickou rezervací UNESCO bude řešen v navazujících řízeních. Důvodem vymezení plochy, je vymezení mezičlánku izolační zeleně a kompoziční zeleně pro eliminaci možných negativních vlivů z areálu výroby (hluk, zápach) ve vztahu k obytné zástavbě stabilizované a navržené, z důvodu vytvoření optické bariéry mezi výrobou a sportovním areálem, tj. začlenění plochy výroby do obrazu sídla; z důvodu vytvoření přechodu plochy výroby do krajiny. ❖ Plocha je převzata z platného ÚPO, kde je vymezena jako plocha pro výrobu. Změna funkčního využití je řešena z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a jako podpora začlenění plochy výroby Z13 do obrazu sídla a krajiny.

Plochy specifické

Koncepce spočívá v návrhu 1 plochy pro agrofarmu severně od obce; stabilizované plochy nejsou vymezeny.

Odůvodnění návrhu ploch XA - Plochy specifické - agrofarma:

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení plochy XA:
Z26	severně od sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu pro agrofarmu (konkrétní záměr). Plocha, která bude sloužit pro zemědělskou výrobu ve spojení s agroturistikou je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost) v krajině severně od obce při stávající účelové komunikaci, ze které bude dopravně obsloužena. Napojení na TI může být řešeno různými způsoby, např. lokálně (voda, kanalizace, obnovitelné zdroje,..); nebo napojení na elektrickou energii ze stávajícího nadzemního vedení VN,... ❖ Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu, bude sloužit k rozvoji zemědělství ve spojení s žádoucím posílením rozvoje rekreačních aktivit spojených s agroturistikou. Vymezení této plochy v krajině bez návaznosti na zastavěné území zaručí eliminaci případných negativních vlivů zemědělské výroby na obytnou zástavbu.

9.3.2. Vymezení stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch, ploch přestavby

Stabilizované plochy - jedná se o území, které sestává ze souboru převážně zastavěných pozemků a je vymezeno hranicí zastavěného území. Stabilizované plochy jsou jedním z hlavních stavebních kamenů urbanistické struktury sídla, jsou základem „obrazu sídla“, což však neznamená, že v těchto územích nemůže docházet k drobným doplněním a transformacím. V zastavěném území lze umisťovat stavby nebo provádět jejich změny a změny jejich využití, pokud je jejich funkce v souladu s podmínkami využití ploch, s ochranou hodnot území, příp. s dalšími podmínkami.

Plochy změn (rozvojové plochy, lokality), identifikace - rozvojovými plochami v řešeném území jsou zastavitelné plochy a plochy změn v nezastavěném území (krajině). Rozvojové plochy jsou identifikovány písmenem a číselnou řadou. Písmeno před číslem označuje, zda se jedná o plochu zastavitelnou (písmeno Z), nebo plochu změn v nezastavěném území (písmeno K).

Plochy přestavby nejsou navrženy - v obci se plochy vhodné k přestavbě (tj. ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území) nenacházejí.

9.4. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**9.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury**

Je zobrazeno v grafické části ve výkrese I.2 Hlavní výkres a ve výkrese II.1 Koordinační výkres.

Železnice

V řešeném území se nenachází železniční trať, dále viz odůvodnění, kap. 11.

Silnice

Silnice II. třídy, hlavní místní komunikace

Řešeným územím prochází silnice III/1489 Plavsko - Stráž nad Nežárkou, která spojuje obec s Jindřichovým Hradcem. Při průchodu obcí tvoří současně páteřní komunikaci východní části obce. Na této silnici je poměrně malá dopravní zátěž.

Do silnic jsou v ÚP zařazeny i hlavní místní komunikace - komunikace procházející západní částí sídla a dále směřující do sídla Mnich a komunikace sloužící pro obsluhu areálu ZD Ratiboř. Šířkové parametry hlavních místních komunikací v některých úsecích nevyhovují platné legislativě.

Pro průchod silnic III. třídy a hlavních místních komunikací jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - DS. Spoluvytvářejí hlavní dopravní skelet řešeného území, zařazený pro svůj význam do civilizačních hodnot území.

- Silnice III. třídy je stabilizována, s ohledem na velikost, charakter sídla a intenzitu zatížení silnice se s návrhem nových silnic v ÚP neuvažuje - do budoucna se nepočítá s podstatnějším zvýšením dopravní zátěže a tedy ani změnou trasy. Úpravy silnice III. třídy lze řešit v rámci vymezených ploch DS nebo navazujících ploch veřejných prostranství - PV; v případě potřeby v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, dle přípustných, příp. podmíněně přípustných podmínek. Případné úpravy se budou týkat např. zlepšení technického stavu stávající trasy.
- Hlavní místní komunikace budou v případě potřeby upravovány (např. rozšíření vlastní komunikace, doplnění chybějícího chodníku), což lze řešit v rámci ploch DS, v rámci ploch PV a dalších navazujících ploch dle přípustných, příp. podmíněně přípustných podmínek.

Místní komunikace

Stávající místní komunikace jsou v území stabilizovány. Jedná se o obslužné komunikace, charakteru zklidněných komunikací. Pro průchod místních komunikací jsou vymezeny plochy veřejných prostranství - PV. Šířkové parametry komunikací v některých částech obce ve stávající zástavbě nevyhovují platné legislativě.

- Komunikace budou ve stabilizovaném území upravovány dle možností daných pozemkovými hranicemi a polohou zástavby dle zásad ČSN 73 6110. S ohledem na vytvoření podmínek pro příjezd hasičských vozidel je třeba uvažovat při úpravách těchto komunikací s typem alespoň MO1 5/4/30, případně jako zklidněné komunikace v obytné zóně ve funkční skupině D1 s minimálním uličním prostorem šířky 8 m.
- S ohledem na zachování charakteru stávající zástavby není navržena úprava šířkově nevyhovujících veřejných prostranství - rozšíření na min. 8m by znamenalo zásah do historických stavení. Místní komunikace jsou rozšířeny nebo navrženy nové jen v návaznosti na rozvojové plochy z důvodu respektování platné legislativy (šířka 8 m), dále viz odůvodnění, kap. 9.4.4.

Statická doprava

Plohami pro parkování a odstavení vozidel obec nedisponuje. Parkování a odstavení vozidel je řešeno individuálně na soukromých pozemcích. Krátkodobé parkování je provozováno v prostoru veřejných prostranství - místních komunikací. Pro parkování se využívá plocha u Obecního úřadu a u budovy bývalé školy.

Pro statickou dopravu nejsou vymezeny samostatné plochy - nejsou známy konkrétní záměry. Parkování a odstavení vozidel lze řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury (např. podélná stání), ploch veřejných prostranství (parkování na prostranství u bývalé školy) a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní infrastrukturu. Např. chybějící parkoviště pro sportovní areál bude řešeno v rámci stabilizované plochy sportu (OS), parkoviště pro návštěvníky obce bude řešeno v případě potřeby v rámci ploch veřejných prostranství (PV), příp. ploch smíšených obytných - venkovských (SV).

Veřejná doprava (VHD)

Řešené území je vzhledem k počtu obyvatel dopravně obslouženo autobusovou linkou s malou četností spojů pouze do nejbližších cílů - Jindřichův Hradec, Lomnice nad Lužnicí. Zastávka autobusu je situována na hlavní silnici při křižovatce s komunikací vedoucí do západní části obce a dále na Mnich. Doprava je v rámci IDS zajišťována linkami z Jindřichova Hradce přes Novosedly nad Nežárkou do Lomnice nad Lužnicí. Izochrona dostupnosti 400 m pokrývá východní část obce. Nepokrývá však celé zastavěné území - ze západní části obce obsloužené místní komunikací směr sídlo Mnich je k zastávce autobusu 400 - 900 m. S doplněním trasy a zastávky v západní části obce se v současnosti nepočítá. Případné doplnění trasy, nové zastávky včetně zálivu nebo změny polohy stávající zastávky, je možné realizovat v rámci ploch dopravní infrastruktury - DS a ploch veřejných prostranství - PV dle podmínek využití.

Nemotorová doprava

Pěší doprava:

Ve východní části obce je podél hlavní páteřní komunikace - silnice III/1489 vybudován chodník (až na chybějící úsek k zastávce autobusu), v západní části obce chodník chybí stejně tak chodník do západní části obce.

Chodníky a doplnění chybějících úseků lze řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury - DS, ploch veřejných prostranství - PV, PZ a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které budování veřejných prostranství (chodníků) připouštějí.

Cyklisté

Západním okrajem řešeného území prochází značená cyklotrasa č. 1170 od sídla Mnich přes hráz rybníka Velká Holná do Jemčinské obory. Podél severního okraje řešeného území, byla v úseku mezi rozhlednou Děbolín a sv. Barborem vybudována cyklostezka, převážně na k.ú. Děbolín. Cyklotrasy tedy řešeným územím procházejí jen okrajově a přes obec nevede trasa žádná, byť je sídlo a zvláště krajina pro cykloturistiku hojně využívána.

Z důvodu dalšího zatraktivnění sídla a krajiny pro turistický ruch a s ním spojené podnikání, z důvodu rozvoje cyklistiky v neporušené přírodě, ÚP řeší doplnění stávajících cyklotras o nové úseky (vyznačeny překryvnou linií):

- C01 - trasa je navržena v trase stávající turistické cesty, která prochází severozápadním okrajem řešeného území od Jindřichova Hradce a Děbolína kolem areálu kostela sv. Barbory, přes Holenský dvůr (s odbočkou k železniční stanici v sídle Mnich), kolem Holenské hájovny a vně řešeného území k hrázi rybníka Velká Holná, kde se napojí na stávající cyklotrasu s pokračováním do Jemčinské obory a k loveckému záměčku Jemčina. -
- C02 - trasa je navržena přes obec, do které přichází od východu (od sídla Matná a Děbolín) po málo frekventované silnici III. třídy, prochází návsí a v dolní části návsí se odkloňuje po hlavní místní komunikaci podél sportovního areálu, kolem Obecního rybníku s možností koupání a dále směrem na Mnich, kde se napojuje na navrženou cyklotrasu C01.

Další budování cyklostezek, hiposteze, tras pro běžkování, turistických tras je umožněno na základě definovaných podmínek využití urbanizovaného území a krajiny.

Hospodářská doprava, obsluha krajiny

Řešené území je protkáno sítí převážně nezpevněných účelových komunikací, využívaných pro potřeby zemědělství, lesního hospodářství, které zajišťují prostupnost krajiny, obsluhu všech pozemků krajiny a samot, v některých případech i protierozní ochranu (meze, doprovodná zeleň). Účelové komunikace jsou využity pro vedení turistických a cyklistických tras.

Pro průchod účelových komunikací jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace - DU. ÚP stabilizuje a doplňuje chybějící krátké úseky účelových komunikací, pro něž jsou navrženy plochy Z24, Z25.

Další budování účelových komunikací je umožněno na základě definovaných podmínek využití urbanizovaného území a krajiny.

Odůvodnění návrhu ploch dopravní infrastruktury - účelové komunikace - DU:

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení plochy DU:
Z24	u areálu ZD Ratiboř	Plocha pro obsluhu krajiny, je navržena z důvodu doplnění chybějícího úseku komunikace zrušené v rámci oplocení areálu ZD Ratiboř (původně procházela přes areál). Návrh propojuje v krátkém úseku stávající místní komunikaci a stávající účelovou komunikaci v prostoru mezi stabilizovanou plochou (VZ) a rozvojovou plochou Z13 navrženou pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD). Střet s CHKO Třeboňsko, s oblastí Natura 2000, s biosférickou rezervací UNESCO bude řešen v navazujících řízeních. Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost) navazující na zastavěné území. Část plochy je v platném ÚPO součástí rozvojové plochy pro výrobu. ❖ Plocha pro zabezpečení přístupu do krajiny a její obsluhu je částečně převzata z platného ÚPO (východní část plochy je v platném ÚPO navržena pro výrobu).
Z25	jihozápadní okraj sídla	Účelová komunikace je navržena na jihovýchodním okraji obce - komunikace je zaústěna do silnice III/1489. Střet s vedením TI (OP VN), s CHKO Třeboňsko, s oblastí Natura 2000, s biosférickou rezervací UNESCO bude řešen v navazujících řízeních. Je navržena z důvodu zajištění obsluhy areálu ZD Ratiboř mimo zastavěné území, a to částečně s využitím vyježděné trasy; návrh minimalizuje zásah do stabilizovaných pozemků pro bydlení, proto zasahuje do zemědělské půdy. ❖ Nová plocha - pro vybudování části účelové komunikace sloužící pro obsluhu areálu ZD Ratiboř z důvodu vymístění zemědělské dopravy ze zastavěného území.

Ochranná pásma

Silniční ochranné pásmo silnice III. třídy je dáno zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, § 30 a činí (mimo zastavěné území) 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu, mimo souvisle zastavěné území.

Střet rozvojové plochy se silničním OP bude řešen v navazujících řízeních.

Ochrana zájmů letecké dopravy - řešené území je dotčeno zájmy letecké dopravy. Do řešeného území zasahují:

- ochranné pásmo letiště - OP vzletového a přiblížovacího prostoru a OP vnější vodorovné plochy letiště (Jindřichův Hradec)
- vzletové a přistávací plochy letiště (Jindřichův Hradec)
- letecký koridor
- ochranné pásmo radaru

Negativní účinky hluku

Problematika hlukového zatížení bude řešena v navazujících řízeních, což je definováno ve specifických podmínkách pro příslušné zastavitelné plochy, které navazují na silnici III/1489, dále viz odůvodnění, kap. 5. odst. Ochrana ovzduší, ochrana veřejného zdraví - silniční doprava.

9.4.2. Koncepce technické infrastruktury

Je zobrazeno v grafické části ve výkrese I.2 Hlavní výkres a ve výkrese II.1 Koordinační výkres.

Pro situování zařízení technické infrastruktury jsou vymezeny plochy technické infrastruktury - TI, určené pro umístění (ČOV, trafostanice, STL regulační stanice, hrází,...).

Stávající zařízení a trasy jsou zakresleny dle podkladů ÚAP 2014.

Pro situování navržených vedení technické infrastruktury (plyn, vsakovací příkop) jsou navrženy koridory pro technickou infrastrukturu - TK, viz odst. Zásobování plynem (TK01) a odst. Snižování ohrožení území živelními pohromami (TK02). Koridory jsou v grafické části vymezeny jako překryvná funkce a slouží jako ochrana území pro budoucí realizaci záměrů výstavby technické infrastruktury. Minimální šířka koridoru je v rozsahu ochranného nebo bezpečnostního pásma příslušné TI. Jsou definovány podmínky využití koridorů z důvodu zajištění prostoru pro umístění konkrétních staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP) plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení sítí technické infrastruktury končí vydáním územního rozhodnutí, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití.

Zásobování vodou

Zdroje vody, zásobovací systém

Vodní zdroje pitné vody pro obec se nacházejí vně řešeného území. Do řešeného území nezasahují ochranná pásma vodních zdrojů. Jižně od obce na levém břehu toku Ratibořského potoka (již v k.ú. Roseč) se nachází 2 vrty, z nichž je zásobován zemědělský areál ZD Ratiboř, viz Výkres širších vztahů.

V obci je vybudován veřejný vodovod napojený na skupinový vodovod Pleše-Hradec-Hamr - přes odbočku Děbolín (vodojem) a čerpací stanici Matná. Voda je gravitačním řadem vedena z vodojemu "Děbolín" do čerpací stanice "Matná". Z čerpací stanice "Matná" je voda přes zásobovací síť v Matné čerpána do Ratiboře. Vodovod řešeným územím pokračuje propojovacím řadem Ratiboř - Roseč.

Samoty v krajině jsou zásobovány vodou lokálně - vlastní studny.

Dále je vybudován vodovod pro plochu výroby - areál ZD Ratiboř k vrtům nacházejícím se jižně od obce na levém břehu Ratibořského potoka, vně řešeného území na k.ú. Roseč.

Zdůvodnění koncepce

- Zásobování vodou je stabilizované, systém zásobování obce pitnou vodou je vyhovující as dostatečnou kapacitou i pro rozvojové plochy - obec tedy bude i nadále zásobována z veřejného vodovodu ze zdrojů nacházejících se mimo řešené území; nové možnosti zásobování pitnou vodou nebyly tedy prověřovány.
- Rozvojové lokality jsou zásobovány ze stávajícího vodovodu nebo z navrženého vodovodu, který je trasován s využitím ploch veřejných prostranství (PV) nebo ploch dopravní infrastruktury (DS, DU) - v Koordinačním výkrese jsou navržené trasy informativně vyjádřeny překryvnou linií.
- Zásobování vodou (zařízení nebo vodovod) lze dále v případě potřeby řešit s využitím ploch veřejných prostranství - PV a ploch dopravní infrastruktury - DS, DU a dalších ploch, které tyto stavby připouštějí jako související technickou infrastrukturu nebo technickou infrastrukturu.

Samoty v krajině budou i nadále zásobovány vodou lokálně - vlastní studny, stejně tak lze řešit zásobování rozvojové plochy pro agrofarmu Z26.

ochranné pásmo

- Střet s OP vodovodu a případné přeložky vedení budou řešeny v navazujících řízeních.

Voda pro požární účely

Ve východní části obce u bývalé základní školy je vybudována požární nádrž o ploše hladiny cca 0,1 ha, plněná vodou z okolního terénu a z kanalizace; odpad z nádrže je zaústěn do kanalizace.

Druhou vodní plochou sloužící pro požární účely je rybník "Na obci" v západní části obce o ploše hladiny cca 0,2 ha. Rybník je plněn vodou z okolního terénu a z kanalizace; odpad z rybníka je zaústěn do místní vodoteče.

Odkanalizování

Stoková síť

V obci je vybudována nová oddílná, která je zakončena novou ČOV. Původní ČOV byla zrušena a nahrazena čerpací jímkou, která přečerpává odpadní vody ze severozápadní (níže položené) části obce do splaškové kanalizace a nové ČOV.

Hlavní kostru kanalizační sítě tvoří nově vybudovaná kanalizační stoka trasovaná středem obce, dešťová stoka trasovaná v její blízkosti a nově vybudovaný výtlač, který převádí splaškové i dešťové vody z části "Na obci" do stoky, která vede k ČOV. Tyto hlavní stoky se dále větví a odvádějí splaškové a dešťové vody z nemovitostí situovaných v okrajových částech obce. Kanalizační síť je doplněna krátkými dešťovými stokami. Na kanalizační síť je připojeno 100 % obyvatel, trvale i přechodně bydlících v sídle Ratiboř. Vedení stok je převážně na veřejných pozemcích (chodník, komunikace), částečně i na pozemcích soukromých. Součástí systému kanalizace je několik odlehčovacích komor. Technický stav kanalizace je uspokojivý, při přívalových deštích by měla být její kapacita dostatečná.

Pro samoty není vybudována kanalizace s napojením na ČOV.

Čistírna odpadních vod:

V obci je vybudována mechanicko - biologická čistírna odpadních vod na severozápadním okraji obce. ČOV byla uvedena do provozu v lednu roku 2007. Čistírna nemá stanovené pásmo ochrany prostředí. Recipientem je Ratibořský potok.

Zdůvodnění koncepce:

- Odkanalizování a likvidace odpadních vod je stabilizované. Systém odkanalizování obce oddílnou kanalizací zaústěnou na ČOV je vyhovující a s dostatečnou kapacitou i pro rozvojové plochy - nové možnosti odkanalizování obce nebyly tedy prověřovány.
- Rozvojové lokality budou odkanalizovány oddílnou kanalizací, pro jejíž trasy jsou využity plochy veřejných prostranství (PV), příp. plochy dopravní infrastruktury (DS, DU). V Koordinačním výkrese jsou navržené trasy informativně vyjádřeny překryvnou linií.
- Dešťové vody v rozvojových lokalitách - budou odváděny navrženým systémem - přednostně budou uváděny do vsaku, kumulovány na pozemcích pro další využití (hospodaření s dešťovými vodami - HDV - dle platné legislativy), dešťovou kanalizací do vodotečí.
- Kanalizaci lze dále v případě potřeby budovat s využitím ploch veřejných prostranství - PV, ploch dopravní infrastruktury - DS, DU a dalších ploch, které tyto stavby připouštějí jako související technickou infrastrukturu nebo technickou infrastrukturu.
- Protože pásmo ochrany prostředí stávající ČOV není dosud stanoveno, je v ÚP z důvodu ochrany zdravých životních podmínek navržena limitní hranice negativního vlivu ČOV - 50 m od hranice plochy ČOV. Dále viz odůvodnění, kap. 5., odst. Ochrana ovzduší, ochrana veřejného zdraví.
- Samoty v krajině budou i nadále odkanalizovány lokálně (žumpy, domovní ČOV,...), např. tímto způsobem lze řešit likvidaci odpadních vod v rozvojové ploše pro agrofarmu Z26.

ochranné pásmo

- Střet s OP kanalizace a případné přeložky budou řešeny v navazujících řízeních.

Zásobování elektrickou energií**Nadřazené sítě a zařízení**

Řešeným územím neprocházejí nadřazené trasy nadzemního vedení.

Sítě a zařízení VN 22 kV

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z rozvodny R 110/22 kV Jindřichův Hradec z nadzemního vedení s napětím 22 kV.

V řešeném území je v provozu celkem 7 sloupových trafostanic 22/0,4 kV (v obci - 2 sloupové trafostanice pro obytnou zástavbu a občanské vybavení a 1 sloupová trafostanice pro areál ZD Ratiboř; v krajině pro obsluhu samot 3 sloupové trafostanice a u Holenského dvora 1 zděná trafostanice. Tato zařízení jsou dle sdělení obce v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům na zajištění odběrů. V západní části řešeného území je vybudován podzemní kabel VN pro chatovou lokalitu nacházející se na pravém břehu rybníka Velká Holná (mimo řešené území - v k.ú. Hatín).

Zdůvodnění koncepce:

- Zásobování elektrickou energií je stabilizované. Stávající systém zásobování obce elektrickou energií je vyhovující a není třeba hledat jiná řešení. Zásobování obce a samot bude i nadále řešeno z vedení VN a stávajících trafostanic.
- Pro zajištění výhledových potřeb dodávky v řešeném území bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafa vyměnit za výkonnější pokud je to technicky možné, příp. doplnit trafa a vedení nová.

- Pro zajištění zásobování el. energií v rozvojových plochách nejsou v ÚP navržena nová vedení. Nové vedení včetně trafa lze budovat na základě podrobnější dokumentace, aniž jsou navržena v územním plánu, a to dle přípustných podmínek využití ploch (jako technickou infrastrukturu nebo související technickou infrastrukturu). Zajištění dodávky elektřiny v rozvojových lokalitách lze řešit např. takto:
 - Severovýchodní okraj obce - v této lokalitě jsou navrženy plochy pro cca 5 RD (plochy Z01, Z02, Z03) a dalších 5 RD je v tomto území možno dostavět v rámci proluk - zásobování lze např. řešit vybudováním vedení VN od jihu a zakončeného trafostanicí jižně od silnice III/1489.
 - Severozápadní okraj obce - hlavní rozvojová lokalita pro bydlení (plochy Z08 - Z12) bude napojena ze stávající trafostanice a napojena kabelovým vedením NN dle již zpracované podrobnější dokumentace (Územní studie Ratiboř).
 - Agrogarma - v případě potřeby bude navrženo vedení VN ze severu a zakončeno trafostanicí.
 - Ostatní rozvojové plochy budou napojeny prodloužením stávajících kabelových vedení NN.
- Ohrožení hlukem zástavby pro bydlení z v budoucnu navržených trafostanic bude řešeno jejich vhodným umístěním, což je definováno v podmínkách koncepce Zásobování elektrickou energií.
- Obecně je podpořena změna vedení nadzemního na vedení podzemní - převedení nadzemního vedení VN na podzemní je umožněno podmínkami využití ploch v urbanizovaném území i krajině.

ochranné pásmo

- Ochranné pásmo VN je respektováno. V případě, že rozvojová plocha zasahuje do OP VN bude tento střet řešen v navazujících řízeních.

Zásobování plynem

Obec není plynofikována. Východní částí řešeného území prochází VTL plynovod.

zdůvodnění koncepce:

- Je navržena plynofikace obce, která přispěje ke zlepšení kvality ovzduší - celé k.ú. obce Ratiboř je zařazeno do oblastí s výskytem inverzí, kde by neměly být umístovány další aktivity, které mohou přispět ke zhoršení ovzduší v období inverze.
- Zajištění výhledových potřeb dodávky plynu bude řešeno v rámci koridoru pro technickou infrastrukturu - TK01. Koridor, který je vymezený východně od obce oboustranně podél silnice III/1489 v úseku mezi stávajícím VTL plynovodem a zastavěným územím, bude sloužit pro vybudování regulační stanice a přírodního STL plynovodu. Koridor je vymezen v šíři umožňující respektování interakčních prvků a trasování vedení podél vhodnější straně silnice. Rozvody po obci nejsou v Koordinačním výkrese zakresleny - budou řešeny v rámci ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství až podrobnější dokumentací. Podkladem pro řešení byl Generel plynofikace obce Ratiboř (Proplyn CB s.r.o., 06/2002).
- Politika územního rozvoje ČR vymezuje záměr P15 tj. koridor pro VTL plynovodu, který ÚP v současnosti neřeší z důvodu dosud neujasněného průběhu, dále viz odůvodnění, kap. 2.2.

ochranné pásmo

- Ochranné a bezpečnostní pásmo stávajícího VTL plynovodu je respektováno - zastavitelné plochy do něj nezasahují.
- Koridor TK01 je vymezen v šíři, která zahrnuje i budoucí OP STL plynovodu.

Vytápění, obnovitelné zdroje energie

V řešeném území nejsou situovány zařízení obnovitelných zdrojů energie (větrné nebo fotovoltaické elektrárny). Obnovitelné zdroje jsou využívány pouze individuálně pro vlastní potřebu.

Zdůvodnění koncepce

Plochy pro fotovoltaické elektrárny nejsou z důvodu ochrany hodnot území, ochrany zemědělské půdy a ochrany krajinného rázu navrženy. Obnovitelné zdroje budou řešeny pouze lokálně, např. s využitím střech, podmínkou je respektování ochrany hodnot území.

Fotovoltaické panely jsou přípustné pouze k vlastní potřebě na využití provozu objektu; a v území navazujícím na náves pouze za podmínky respektování ochrany hodnot území (H1 - urbanisticky cenný prostor). V tomto území jsou nepřipustné fotovoltaické panely celoplošně zakrývající střechu orientovanou směrem do veřejného prostoru, a to z výše uvedeného důvodu.

Spoje

Telefonní účastníci jsou napojeni na digitální ústřednu v Jindřichově Hradci s dostatečnou kapacitou.

Řešeným územím prochází podzemní sdělovací kabel O2 od Roseče směrem na Mnich; nadzemní sdělovací kabel O2 v trase od Mnichu přes Holenský dvůr, Holenskou hájovnu směr chatová lokalita u rybníka Velká Holná.

Na řešeném území se nenachází telekomunikační zařízení mobilních operátorů.

Řešeným územím procházejí paprsky radioreléových tras veřejné komunikační sítě.

Zdůvodnění koncepce

- V ÚP nejsou navrhovány nové trasy a zařízení, stávající systém je vyhovující, není znám konkrétní záměr pro vymezení nových tras nebo situování zařízení mobilních operátorů.
- Pro nové rozvody kabelové sítě v urbanizovaném území je preferováno využití ploch veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury; v krajině je možné budovat dle podmínek definovaných pro využití ploch.
- Rozvojové plochy budou napojeny na stávající systém v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.
- Výstavba mobilních operátorů se připouští za podmínky nenarušení krajinného rázu; v případě dalšího rozvoje preferovat společný objekt, a to z důvodu ochrany hodnot území.

Meliorace

V řešeném území se nacházejí meliorační zařízení (otevřené a zakryté).

Zdůvodnění koncepce:

- Řešené území je z hlediska odvodnění stabilizováno.
- Na ochranu melioračních zařízení jsou pro dotčené rozvojové plochy definovány podmínky - před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému, a to z důvodu, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch, viz výrok, kap. F)1., odst. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vodní toky a plochy

Viz odůvodnění, kap. 9.5.2., odst. Plochy vodní a vodohospodářské - W.

Snižování ohrožení území živelními pohromami

Přívalové deště ohrožují jihovýchodní okraj zastavěného území obce, které je ohroženo v případě silných srážek deště z navazujících svažitých bloků zemědělské půdy, převážně zorných.

Zdůvodnění koncepce:

- ÚP řeší problém ohrožení zástavby extravilánovými vodami podél jihovýchodního okraje obce:
 - Východní okraj obytné zástavby v severní části sídla je ohrožen přívalovými vodami z navazujících svahů. Pro eliminaci problému je podél stabilizovaných ploch smíšených obytných - venkovských - SV navržen koridor pro technickou infrastrukturu - TK02 pro vybudování vsakovacího příkopu, který je zakončen u příkopu lemující silnici III/1489. Odvedení zbytkových dešťových vod z navrženého vsakovacího příkopu je možno řešit více způsoby, např. zaústěním do plochy pro řešení protierozních opatření E02, v rámci které je možno zbudovat poldr (viz odůvodnění, kap. 9.5.4.), nebo odvedením zbytkových vod až do vodního toku,...což bude řešeno v navazujících řízeních.
 - Pro rozvojovou plochu smíšenou obytnou - venkovskou - SV (Z04), která se nachází v území potenciálně ohroženém extravilánovými vodami, jsou definovány specifické podmínky nařizující řešit ohrožení zástavby např. realizací vsakovacího příkopu na extravilánovými vodami ohrožené straně plochy - tedy nezávisle tak, aby nová zástavba v ploše Z04 nebyla podmíněna realizací koridoru TK02 a ploch protierozních opatření E01, E02; plocha pro průchod koridoru TK02 však musí být zachována.
- Pro využití koridorů jsou v ÚP stanoveny podmínky ve výroku v kap. D)2., které platí až do realizace záměru.
- Další stavby a opatření pro snižování ohrožení území živelními pohromami lze v případě potřeby řešit dle definovaných přípustných podmínek využití v urbanizovaném území (opatření proti přívalovým vodám, stavby protipovodňových opatření) a v krajině (stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof).

Nakládání s odpady:

Obec řeší nakládání s odpady v souladu s legislativou. Obecně závazná vyhláška obce Ratiboř č. 1/2015 stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Při provozování Odpadového systému obce je odpad sbírán a tříděn, dále pak je předáván k recyklaci ve smyslu zákona o odpadech. V řešeném území je odpad tříděn na složky:

- biologické odpady rostlinného původu - pro tyto odpady je na severozápadním okraji obce vymezen oplocený prostor s velkoobjemovým kontejnerem; odpad je odvážen soukromníkem do soukromé kompostárny
- tříděný odpad (papír, plasty, včetně PET lahví a nápojových kartónů, sklo, kovy) - na několika místech obce jsou umístěny zvláštní sběrné nádoby, tříděný odpad lze odevzdat i na hlavní sběrné místo v budově obecního úřadu
- nebezpečné odpady, objemný odpad, elektroodpad - lze odevzdat na hlavní sběrné místo v budově obecního úřadu nebo jednorázově do zvláštních sběrných nádob
- směsný komunální odpad - je shromažďován do typizovaných sběrných nádob a pravidelně svážen na zabezpečenou řízenou skládku

Zdůvodnění koncepce

- Stávající systém nakládání s odpady zůstane zachován. Systém funguje a nebyl důvod hledat jiné řešení nakládání s odpady; návrhem je podpořen a bude aplikován i v rozvojových plochách.
- Sběrný dvůr je možné v případě potřeby řešit v rámci ploch výroby a skladování - zemědělská výroba - VZ (areál ZD Ratiboř) nebo v navazující rozvojové ploše výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VD v západní části obce.

- Stanoviště kontejnerů pro tříděný odpad (shromažďovací místa), včetně stanovišť odpadu inertního. Jejich umístění lze měnit či doplňovat - připouští se v plochách jako související nebo veřejná technická infrastruktura.

9.4.3. Koncepce občanského vybavení

Veřejné občanské vybavení

Obec je vybavena veřejnou občanskou vybaveností v omezené míře. Obecní úřad sídlí v zrekonstruované víceúčelové budově v centru obce. Mateřská škola v obci není a ani v budoucnu se s ohledem na velikost obce s jejím situováním nepočítá; děti jsou vozeny do Jindřichova Hradce nebo Novosedel. Základní škola byla v obci zrušena, budova bývalé školy je využita k jiným účelům. S ohledem na velikost obce se s jejím znovuotevřením nepočítá - děti navštěvují ZŠ v Jindřichově Hradci, převážně veřejnou dopravou.

Hasiči využívají zrekonstruovaný objekt Obecního úřadu, jehož součástí je i hasičská zbrojnice. Služby policie jsou zajišťovány mimo řešené území, nejbližší služebna Policie ČR je v Jindřichově Hradci. Obec disponuje vlastním prostorem pro pořádání kulturních akcí - sálem se zázemím pro cca 200 návštěvníků v budově bývalé školy, knihovna - je provozována v rámci zrekonstruované budovy obecního úřadu.

Zařízení zdravotnická, sociální péče - v obci se samostatné zařízení zdravotnictví nenachází; zdravotní péče je poskytována v Jindřichově Hradci nebo v Českých Budějovicích. Nejbližší domov seniorů a dům s pečovatelskou službou je v Jindřichově Hradci; obec vzhledem k malému počtu obyvatel a krátké dojížděkové vzdálenosti do Jindřichova Hradce s budováním zařízení sociální péče v řešeném území neuvažuje.

Ostatní občanské vybavení

Obyvatelé obce mají dobré podmínky pro sportovní vyžití. V obci není zastoupena organizovaná tělovýchova, sport je provozován formou zájmové činnosti ve sportovním areálu vybudovaném v prostoru mezi východní a západní částí obce. Sportovní areál zahrnuje hřiště na fotbal, tenisový kurt a dětské hřiště a vzhledem k rozloze málo využívaného fotbalového hřiště má kapacitu na intenzivnější využití.

Pošta a bankovní služby jsou zajišťovány mimo řešené území - nejbližší v Jindřichově Hradci.

Ve středu obce na návsi se nachází kaple, v současnosti zrekonstruovaná; bohoslužby zde však nejsou slouženy - Ratiboř je přiřazena do Roseče, kde se nachází kostel (Římskokatolická farnost) a hřbitov

Obchod, služby, ubytování, stravování - výčet těchto zařízení v řešeném území je omezený. Budova s prodejnou potravin na návsi byla přestavěna na víceúčelovou budovu veřejného občanského vybavení; v současnosti se prodejna v obci nenachází. Hospoda, do nedávna provozovaná v budově bývalé školy, je uzavřena. Vyhlášeným stravovacím a ubytovacím zařízením byl donedávna Holenský dvůr - samota rozsáhlé zemědělské usedlosti v západní části řešeného území u rybníku Velká Holná o ubytovací kapacitě cca 60 pokojů. V současnosti služby neposkytuje. Příhodné podmínky pro rekreaci zatím v řešeném území nevyvolaly reakci soukromého sektoru na vybudování nových stravovacích a ubytovacích zařízení.

V obci jsou provozovány spolky - SH ČMS - Sbor dobrovolných hasičů Ratiboř, Myslivecký spolek Ratiboř. Spolky pro provozování činnosti nemají kromě hasičské zbrojnice své prostory, možnosti se naskytají v budově bývalé školy. Obec ve spolupráci se spolky pořádá v kulturním sále ročně min. 2 společenské zábavy.

Zdůvodnění koncepce

- Koncepce veřejného občanského vybavení spočívá ve stabilizaci stávajících ploch a jejich vymezení jako Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura - OV zahrnující plochu víceúčelové budovy s Obecním úřadem v centru obce a budova základní školy ve východní části obce. Důvodem je zachování těchto dvou budov ve vlastnictví obce i nadále pro veřejné využití a případné doplnění chybějících zařízení občanského vybavení, pro jejich zachování jako tzv. rodinného stříbra, což vymezená funkce (OV) toto umožňuje a podporuje.
- Požadavky na rozvoj veřejného občanského vybavení (školy, zdravotnictví, sociální péče) i ostatního občanského vybavení lze v případě potřeby řešit ekonomičtějším využitím stabilizovaných ploch občanského vybavení (např. rekonstrukcí budovy bývalé školy), dále využitím ploch smíšených obytných - venkovských - SV dle definovaných podmínek využití.
- Koncepce ostatního občanského vybavení (které není veřejnou infrastrukturou) spočívá ve stabilizaci stávajícího sportovního areálu vymezeného jako Plochy občanského vybavení - sport - OS. Záměrem obce je vybudování víceúčelového hřiště na úkor části fotbalového hřiště a doplnění chybějícího zázemí - šaten a parkoviště. Nové plochy pro sport nejsou z důvodu dostatečné kapacity ploch stávajících navrženy. V případě potřeby lze hřiště a dětské hřiště budovat i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití - v plochách smíšených obytných - vesnických - SV, v plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň - PZ, dle definovaných podmínek využití. Další možnosti situování občanského vybavení jsou v umožnění podnikat na vlastních pozemcích - v rámci ploch smíšených obytných (SV), které umožňují situování zařízení obchodu, služeb, turistického ruchu, veřejného stravování a ubytování, a to dle v ÚP definovaných podmínek.

9.4.4. Koncepce veřejných prostranství

Veřejná prostranství tvoří základní urbanistickou kostru řešeného území, která sestává z návsi, ulic, ploch veřejné zeleně a z dalších ploch pro pěší. Plochy veřejných prostranství tvoří v urbanizovaném území spolu s plochami sídelní zeleně vzájemně propojený systém, který navazuje na plochy zeleně v krajině, zvláště na skladebné části ÚSES - interakční prvky. Veřejná prostranství jsou v ÚP vymezeny jako plochy veřejných prostranství - PV a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - PZ, tj. prostranství přístupná veřejnosti.

Veřejná prostranství, která slouží pro obsluhu území

Součástí těchto veřejných prostranství jsou místní komunikace, které mají charakter zklidněných komunikací, nebo tento charakter v budoucnu mohou mít, tedy všechny místní komunikace, vyjma těch hlavních, které jsou zařazeny do ploch dopravní infrastruktury (DS); dále parkovací a odstavná stání, chodníky a další menší prostory sloužící pro pohyb pěších.

Zdůvodnění koncepce

- Koncepce veřejných prostranství sloužících zejména pro obsluhu území spočívá ve stabilizaci stávajících ploch a jejich vymezení jako veřejně přístupných ploch. Dále v doplnění ploch nových, navržených z důvodu zajištění obsluhy rozvojových ploch.
- Pro obsluhu rozvojových ploch jsou vymezena prostranství v šíři min. 8 m, která umožňují průchod místních obslužných komunikací, technické infrastruktury, pohyb pěších a zeleně. Jsou navrženy s využitím stávajících místních nebo účelových komunikací nevhodných šířkových parametrů.
- Pro obsluhu rozvojových ploch jsou navrženy tyto plochy:

Odůvodnění návrhu ploch PV - Plochy veřejných prostranství:

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení konkrétní plochy PV:
Z14	východní okraj sídla	Plocha pro obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Je navržena pro obsluhu stabilizovaných ploch SV a rozvojových ploch pro bydlení (Z01, Z03), pro obsluhu rozvojové plochy sídelní zeleně - zeleň zahrad (Z19). Plocha je navržena v trase stávající místní komunikace nevhodných šířkových parametrů, návrhem rozšířené dle platné legislativy na min. 8 m, z tohoto důvodu zasahuje i navazující zemědělskou půdu (včetně části navazujících rozvojových ploch). ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je obsluha území, je převzata v plném rozsahu z platného ÚPO.
Z15	jihovýchodní okraj sídla	Plocha pro obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Je navržena pro obsluhu stabilizovaných a rozvojových ploch pro bydlení (Z04), pro průchod části koridoru pro technickou infrastrukturu TK05 a pro pěší přístup k navržené ploše veřejné zeleně (Z17). Je navržena v trase stávající místní a účelové komunikace nevhodných šířkových parametrů, návrhem rozšířené dle platné legislativy na min. 8 m, z tohoto důvodu zasahuje i navazující zemědělskou půdu. ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je obsluha území, je převzata v plném rozsahu z platného ÚPO.
Z16	severozápadní okraj sídla	Plocha pro obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Je navržena pro obsluhu hlavní rozvojové lokality - rozvojových ploch pro bydlení (Z08, ZZ09, Z10, Z11, Z124). Je navržena v trase stávající účelové komunikace, návrhem rozšířené dle platné legislativy na min. 8 m, z tohoto důvodu zasahuje i navazující zemědělskou půdu. Nad rámec platného ÚPO je rozšířena západním směrem do rozvojové lokality pro bydlení a zakončena rozšířením pro vybudování obratiště, vymezení je převzato z podrobnější dokumentace (ÚS Ratiboř). ❖ Plocha, jejíž hlavní využití je obsluha území je převzata z platného ÚPO, avšak s detailnějším funkčním využitím (západní část plochy Z16 je v platném ÚPO součástí plochy pro rozvoj bydlení).

Veřejná prostranství, která slouží pro odpočinek a setkávání

Základní charakteristikou ploch veřejných prostranství pro odpočinek by měla být jeho obyvatelnost spojená s užitností, tj. měly by sloužit obyvatelům, příp. návštěvníkům obce k provozování nejružnějších činností pohybových a pobytových. Jedná se o plochy umožňující i parkové úpravy s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou, příp. izolační; slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla.

Stěžejní plochou veřejných prostranství v Ratiboři je plocha rozlehlé návsi ve východní části obce. Náves je z velké části zatravněná a doplněná v omezené míře lavičkami v prostoru obecního úřadu a kaple. V západní části obce je stěžejním veřejným prostranstvím plocha zeleně obklopující rybník Na obci.

Zdůvodnění koncepce

- Plochy jsou vymezeny z důvodu vytvoření prostorů pro oddych a setkávání obyvatel obce s převažující funkcí bydlení, a to nejenom v centru na návsi, ale též v dalších částech obce, které tento prostor postrádají, a to v místech pro tento účel vhodných a k tomuto účelu již částečně využívaných a na pozemcích ve vlastnictví obce nebo státu.
- Koncepcí je též podpořena platná legislativa týkající se povinnosti vymezení tohoto typu veřejných prostranství v návaznosti na rozvojové plochy (bydlení, smíšené obytné, občanského vybavení) o výměře větší jak 2 ha - i když rozvojové plochy tuto výměry nepřekračují, jsou plochy pro odpočinek a setkávání vymezeny tak, aby sloužily nejenom obyvatelům rozvojových ploch bydlení, ale i ploch bydlení stabilizovaných.
- Podmínky využití ploch veřejných prostranství umožňují řešení kultivace těchto prostorů (např. doplnění o vzrostlou zeleň, vodní prvky, plochy pro setkávání a odpočinek, mobiliář odrážející polohu a význam místa) tak, aby náves plnila svou hlavní funkci - prostor pro setkávání a sociální kontakty svých obyvatel, případně i návštěvníků a prostor sloužící pro reprezentaci sídla.
- Pro doplnění stabilizovaných ploch veřejné zeleně jsou navrženy:

Odůvodnění návrhu ploch PZ - Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň:

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení konkrétní plochy PZ:
Z17	jihozápadní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu. Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost, orná půda) navazující na zastavěné území. V rámci plochy je vzrostlý strom, který bude respektován. Plocha je navržena podél stávající účelové komunikace, která je návrhem řešena jako plocha veřejného prostranství (plocha Z15) a ze které je řešen přístup k ploše veřejné zeleně. Střet s vedením TI (OP VN) bude řešen v navazujících řízeních. Důvodem vymezení plochy je doplnění ploch pro setkávání a odpočinek v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů dopravy a výroby s využitím již založené zeleně se vzrostlým stromem a kamenem. ❖ Plocha je převzata z platného ÚPO ve zvětšeném rozsahu.

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení konkrétní plochy PZ:
Z18	severozápadní okraj sídla u silnice na Mnich	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu, avšak s detailnějším funkčním využitím (v ÚPO je celá plocha navržena pro bydlení). Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost) navazující na zastavěné území. Je navržena podél stávající místní komunikace s nízkou intenzitou dopravy vedoucí do sídla Mnich, vymezenou jako plocha dopravní infrastruktury, v rámci níž bude řešen přístup k ploše veřejné zeleně. Střet s vedením TI (OP VN) bude řešen v navazujících řízeních. Důvodem vymezení je doplnění ploch pro setkávání a odpočinek v území k tomuto účelu vhodném - v klidové části sídla z dosahu negativních vlivů dopravy a výroby v prostoru navazujícím na vodní tok a plánovaný rybník (není v ÚP konkrétně vymezen) - vytvoření zázemí pro rybník. ❖ Plocha je převzata z platného ÚPO avšak s detailnějším funkčním využitím (v platném ÚPO je součástí plochy pro rozvoj bydlení). Z důvodu ochrany krajinného rázu je v návrhu ÚP pro bydlení vymezena pouze jižní část plochy (plocha Z07). Severní část, která nadměrně vybíhá do krajiny, je vymezena pro veřejnou zeleň (plocha Z18), tedy bez možnosti staveb rodinných domů. Bude tvořit prostřednictvím veřejné zeleně zázemí pro plánovaný rybník.
Z22	severozápadní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu, avšak s detailnějším funkčním využitím (v ÚPO je celá lokalita navržena pro bydlení), a to na základě podrobnější dokumentace (ÚS Ratiboř). Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost), navazuje na zastavěné území. Střet s vedením TI (nezaměřený metalický kabel) bude řešen v navazujících řízeních. Důvodem vymezení plochy je zajištění odstupu mezi stabilizovanými plochami SV a plochami rozvojovými (pro obsluhu záhumenních zahrad, průchod sítí technické infrastruktury včetně umístění stanoviště kontejnerů na tříděný odpad). ❖ Plocha je převzata z platného ÚPO avšak s detailnějším funkčním využitím dle podrobnější dokumentace.
Z23	severozápadní okraj sídla	Plocha je vymezena v souladu s koncepcí platného územního plánu, avšak s detailnějším funkčním využitím (v ÚPO je celá lokalita navržena pro bydlení), a to na základě podrobnější dokumentace (ÚS Ratiboř). Je vymezena na zemědělské půdě (trvalý travní porost). Důvodem vymezení plochy je zajištění přístupu k vodnímu toku a jeho obsluze, pro průchod sítí technické infrastruktury a příp. realizaci plochy pro setkávání a odpočinek. ❖ Plocha je převzata z platného ÚPO, avšak s detailnějším funkčním využitím dle podrobnější dokumentace.

9.5. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

9.5.1. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny - vychází z přírodních podmínek a historických vazeb v území. V řešeném území jsou patrné přírodní kontrasty pestrosti krajinných společenstev.

Obec Ratiboř je obklopena rozmanitým, ekologicky nenarušeným přírodním prostředím se zachovaným přírodním rázem s množstvím luk a pastvin, v nichž se zrcadlí kaskády rybníků (z nichž největší je rybník Velká Holná s ostrovem Naxos), doplněném enklávami lesů. Tato skutečnost byla zohledněna vyhlášením CHKO Třeboňsko, která pokrývá západní část řešeného území. V severní a západní části řešeného území se nachází několik samot, např. areál Sv. Barbory, Holenský dvůr, Holenská hájovna, Holenská bašta.

Zdůvodnění koncepce

- ÚP respektuje přírodní hodnoty území, z důvodu jejich ochrany a z důvodu dalšího posílení ekologické stability řešeného území stanovuje podmínky - stanovuje Hlavní zásady uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1.
- ÚP vytváří územní podmínky pro průchod ÚSES; udržování nebo zvyšování ekologické stability v ostatní volné krajině umožňuje podmínkami využití, včetně podmínek nepřípustných, dále prostřednictvím ochrany hodnot území, kdy v krajině vymezuje lokality jako přírodní hodnoty území a chrání je tak před znehodnocením. ÚP vymezuje skladebné části ÚSES, pro něž definuje podmínky využití. ÚP vymezením ploch v krajině a definováním podmínek jejich využití posiluje podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů, umožňuje přerušování rozsáhlých honů orné půdy, umožňuje zlepšování kvality vod a přirozeného stavu vodních toků, ÚP respektuje stávající hlavní polní a lesní cesty, podmínkami využití ploch umožňuje budování cest nových nad rámec cest v ÚP navržených. Nepřipouští znepřístupnění pozemků - rušení cest bez adekvátní náhrady.
- Stávající struktura krajiny je zachována, její doplnění o další vegetační prvky v územích zemědělsky intenzivně využívaných umožňuje podmínky využití krajiny, nezbytné zábery ZPF jsou vyváženy vytvořením podmínek pro rozvoj obce v oblasti bydlení, výroby, veřejných prostranství a sídelní zeleně.

9.5.2. Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V nezastavěném území - krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy vodní a vodohospodářské - W - plochy jsou součástí urbanizovaného území i krajiny. V řešeném území je harmonický vztah vodních ploch s krajinou, veškeré stávající vodní plochy, toky i svodnice jsou respektovány.

Řešené území náleží do povodí Vltavy. Část řešeného území odvodňuje Ratibořský potok protékající jižním okrajem k.ú. a vlévající se do rybníku Velká Holná, z něhož pokračuje Holenský potok vlévající se do Nežárky. Zbývající část řešeného území je odvodněna sítí bezejmenných toků napájejících kaskádu rybníků a vlévajících se do rybníka Velká Holná o ploše vodní hladiny 229,8 ha.

Rybníky jsou většinou jako průtočné nádrže, často kaskádové na místních malých vodotečích. Přímě v zástavbě Ratiboře jsou vybudovány dvě malé vodní nádrže, plněné dešťovou vodou a vodou z okolního terénu. Největší vodní plochou v těsné blízkosti Ratiboře je průtočný rybník „Charvátů“ o ploše vodní hladiny cca 0,5 ha. Ostatní vodní plochy v blízkém okolí Ratiboře jsou menší, o ploše vodní hladiny do 0,3 ha.

Plochy W nejsou navrženy, jejich realizace či revitalizace je umožněna podmínkami využití definovanými pro plochy v nezastavěném území (i urbanizovaném území).

ÚP řeší využití nezastavěného území (krajiny) v souladu s platnou legislativou - požadavky na ochranu nezastavěného území jsou dále řešeny s ohledem na § 18 zákona č. 183/2006 Sb., a to stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, viz odůvodnění, viz níže v této kapitole 9.5.2.

ÚP pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, viz odůvodnění, kap. 9.6.2.

Plochy zemědělské - NZ - plochy jsou vymezeny pro intenzivní hospodaření na zemědělské půdě. Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován s výjimkou ploch navazujících na zastavěné území, které jsou určeny k rozvoji sídel. Vzhledem k charakteru krajiny jsou vymezeny na většině zemědělské půdy. Vymezení ploch zemědělských koresponduje se současným využitím - orná půda dle veřejného registru půd. Rozsah ploch je stabilizován. Rozvoj ploch zemědělských není navržen. Sady lze realizovat jen jako neoplocené.

Plochy lesní - NL - jedná se o stávající plochy určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) a o plochy charakteru lesa na PUPFL navazující. V řešeném území se rozsáhlejší bloky lesa nacházejí hlavně na sever od obce a pak v formou menších enkláv v celém řešeném území. Rozsah ploch je stabilizován. Rozvoj ploch lesních není konkrétně navržen. Zalesnění je umožněno podmínkami využití krajiny.

Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní - NSp - plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, podmáčené plochy a břehové porosty v návaznosti na plochy vodní a vodohospodářské, postagrární lada, dále plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, ale v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les téměř bez zemědělského využití. U těchto ploch je převažující ekologická funkce nad hospodářskou. Vymezení ploch přispívá k zachování a žádoucímu posílení podílu rozptýlené zeleně v krajině. Rozsah ploch je stabilizován. Rozvoj ploch smíšených nezastavěného území - přírodních není navržen, je umožněn podmínkami využití krajiny.

Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské - NSz - zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu s podmínkami pro neintenzivní hospodaření zejména formou lukaření a pastevectví. Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající k dotváření obrazu místa, krajinnému rázu a ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území - do ploch jsou zahrnuty i zemědělsky využívané plochy drobné držby v návaznosti na zastavěné území. Rozsah ploch je stabilizován. Rozvoj ploch smíšených nezastavěného území - zemědělských není navržen, je umožněn podmínkami využití krajiny, např. při realizaci prvků ÚSES.

Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní - NSs - stabilizované plochy se v řešeném území nenacházejí. Koncepce spočívá ve vymezení rozvojové plochy z důvodu posílení rekreační funkce krajiny.

Odůvodnění návrhu ploch smíšených nezastavěného území - sportovní - NSs:

Identif. ploch:	Lokalizace plochy:	Odůvodnění vymezení plochy NSs
K01	severozápadně od sídla	Plocha pro úpravu levého břehu Obecního rybníka při místní komunikaci na Mnich, za účelem zpřístupnění břehu pro koupání - pláž. Plocha je v KN vedena jako druh pozemku vodní plocha, způsob využití zamokřená plocha. V ploše nejsou umožněny nadzemní stavby vyjma hygienického zařízení. Plocha byla vyhodnocena jako nejvhodnější. Jedná se o záměr obce na zpřístupnění levého břehu rybníka - pozemku ve vlastnictví obce s vhodnou orientací pro slunění (břeh svažující se k jihozápadu). Rybník se nachází v blízkosti obce, je snadno dostupný po minimálně frekventované silnici na Mnich i pro pěši. ❖ Jedná se o novou plochu bez vazby na platný ÚPO.

Podmínky pro využití nezastavěného území:

Řešené území se vyznačuje vysokou kvalitou přírodního prostředí - obec je obklopena rozmanitým, ekologicky nenarušeným přírodním prostředím se zachovaným přírodním rázem s množstvím luk a pastvin, v nichž se zrcadí kaskády rybníků (z nichž největší je rybník Velká Holná s ostrovem Naxos), doplněném enklávami lesů. Tato skutečnost byla zohledněna vyhlášením CHKO Třeboňsko, Biosférické rezervace Třeboňsko, Ptačí oblasti Třeboňsko, které se překrývají a zasahují do celé západní část řešeného území.

Jedná se tedy o území, které není významně změněno a dotčeno stavební činností a je navštěvováno a obdivováno právě kvůli přírodním krásám a krajině neporušené zástavbou. Na této skutečnosti je v daném regionu založen i turistický ruch a též koncepce uspořádání krajiny.

ÚP v souladu s novelou stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci na jedné straně povolit nebo na straně druhé výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření včetně oplocení např. pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití krajiny pro účely rekreace a cestovního ruchu (ekologická a informační centra, hygienické zařízení,...).

V krajině řešeného území se nachází jen několik samot typu původních zemědělských stavení, např. Holenský dvůr, Holenská bašta, hájenka a historický areál sv. Barbory s kostelem a hájenkou, kaplička,..., které s ohledem na tradiční zástavbu neruší a některé naopak pozitivně doplňují obraz krajiny a většina z nich jsou vymezeny jako kulturní hodnota území. Několik samostatně stojících chat, vzhledem k jejich malému počtu, úměrné hmotě (cca 50 m²) a obklopující zeleni, jsou v současnosti již potlačeným rušícím prvkem.

Zpracovatel ÚP z důvodu zachování charakteru stavbami negativně nenarušené krajiny, z důvodu ochrany přírody a zachování jejich kulturních a přírodních hodnot a s ohledem na koncepci krajiny navržené v platném ÚP, této možnosti využil a upravil podmínky využití ploch v nezastavěném území, viz výrok, kap. F)1, kde vyloučil, nebo omezil (včetně omezujícího prostorového uspořádání) některé uvedené záměry. Současně nevymezil v krajině s výjimkou agrofarmy (záměr převzatý z platného ÚPO) nové zastavitelné plochy.

Podmínky jsou definovány tak, aby nevykloučily např. budování nových komunikací, veřejné technické a dopravní infrastruktury a nezbytných zařízení technické infrastruktury, vodních ploch, zalesňování, stavby zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro ochranu přírody, nebo otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka, výběhy pro dobytek, včelíny apod. Naopak definují, které využití v nezastavěném území včetně oplocování je nepřijatelné, např. rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, nad rámec v ÚP vymezených stabilizovaných nebo rozvojových ploch.

Odůvodnění využití § 18 odst. 5 SZ v nezastavěném území včetně odůvodnění definic použitých pojmů (pojmy z § 18 odst. 5 SZ jsou zvýrazněny tučně; pojmy použité a definované navíc územním plánem jsou podtrženy a označeny * a jsou definovány ve výroku, kap. F)3. :

- **Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství** - jsou přípustné v plochách (NZ, NSz), a to dle účelu pouze jako prostorově omezené stavby lehkých přístřešků pro zemědělství* (zahrnující otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka, včelíny, seníky,...), definice viz výrok, kap. F)3. Důvodem vyloučení těchto staveb z ostatních ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v krajině (plochy W, NL, NSp, NSs) je nenarušení přírodně a krajinářsky cenných území a zachování krajiny doposud stavbami neporušené a z důvodu, že charakter plochy situování těchto staveb nevyvolává (plochy {NL, NSs). Důvodem prostorového omezení staveb lehkých přístřešků pro zemědělství do 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky je nenarušení přírodně a krajinářsky cenné krajiny doposud stavbami tohoto charakteru neporušené. Dalším důvodem je, že stavby pro zemědělství lze situovat v urbanizovaném území, a to bez takto definovaného prostorového omezení, v rámci 2 stabilizovaných ploch výroby a skladování - zemědělská výroba - VZ o výměře umožňující intenzivnější využití a v rámci rozvojové plochy specifické - agrofarma - XA (Z26). Z tohoto důvodu nebylo nutné pro tuto funkci vymezovat nové plochy v krajině. Dále, v urbanizovaném území lze v rámci ploch smíšených obytných - venkovských - SV realizovat při splnění stanovených podmínek doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelství a

agroturistiku, např. s využitím hospodářských částí rozsáhlých zemědělských usedlostí.

- **Stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví** - jsou přípustné v plochách (NZ, NL, NSp, NSz), a to dle účelu pouze jako prostorově omezené stavby lehkých přístřešků pro lesnictví a myslivost* (zahrnující stavby pro krmení lesní zvěře, posedy, kazatelny, zařízení pro chov,...), definice viz výrok, kap. F)3. Důvodem vyloučení těchto staveb z ploch (W, NSs), je nenarušení přírodně a krajinářsky cenných území a z důvodu zachování krajiny doposud stavbami neporušené, příp. že charakter plochy situování těchto staveb nevyvolává (NSs).
- **Stavby zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství** - jsou přípustné jako vodní plochy a vodní toky v celém nezastavěném území. Dále jsou v krajině v plochách (W) přípustné prostorově omezené stavby související s obsluhou navazující vodní plochy* - omezení pouze na plochu W je z důvodu zachování krajiny doposud stavbami neporušené a z důvodu nezneužití pro stavby individuální rekreace. Technické objekty související s obsluhou hrází lze budovat v rámci přípustné technické infrastruktury.
- **Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny** - jsou přípustné formou opatření pro ochranu přírody a krajiny* v celém nezastavěném území, např. revitalizace vodních toků, tůň mokřadů, drobné terénní úpravy,... Stavby nejsou připuštěny z důvodu možného zneužití pro stavby pro rodinnou rekreaci apod.
- **Stavby zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu** - jsou přípustné v krajině jako dopravní infrastruktura, vyjma těch, které splňují atributy nadmístního významu - z důvodu souladu s 1. aktualizací ZUR).
- **Stavby zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu** - jsou přípustné nebo podmíněně přípustné v krajině jako technická infrastruktura, vyjma těch, které splňují atributy nadmístního významu - z důvodu souladu s 1. aktualizací ZUR).
- **Stavby zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků** - jsou přípustné v celém nezastavěném území.
- **Technická opatření a stavby, které zlepši podmínky využití krajiny pro účely rekreace a cestovního ruchu** je možno v krajině řešit jako:
 - trasy a stezky pro pěší a cyklisty, lyžaře, odpočívadla, drobná architektura* - s výjimkou omezení týkající se odpočívadel v plochách ÚSES (biokoridory, biocentra), jsou přípustné v celém nezastavěném území, mola a pláže v plochách W, a to z důvodu posílení rekreačního využití krajiny
 - hygienická zařízení* - tyto prostorově omezené stavby jsou v nezastavěném území přípustné pouze v plochách vymezených pro rekreaci v krajině (NSs) pouze v rozvojové ploše pro pláž (K01), a to z důvodu zajištění hygienických podmínek v dané lokalitě a vytvoření vhodných podmínek pro rekreaci a cestovní ruch
 - rekreační louka* - v nezastavěném území přípustná pouze v plochách vymezených pro rekreaci v krajině (NSs) pouze v rozvojové ploše pro pláž (K01), a to z důvodu vytvoření vhodných podmínek pro rekreaci a cestovní ruch
 - drobná architektura - lze ji budovat v celém řešeném území

poznámka:

stavby ekologických a informačních center nejsou v krajině umožněny - a to z důvodu ochrany krajinného rázu a možného zneužití těchto staveb pro výstavbu chat nebo rodinných domů. Navíc lze tyto stavby se zaměřením např. na ochranu přírody a krajiny a prezentaci kulturních a přírodních hodnot území v případě potřeby budovat v urbanizovaném území v rámci ploch rekreace hromadné - RH, ploch občanského vybavení - sport - OS, nebo v rámci ploch smíšených obytných - venkovských - SV jako občanské vybavení, služby
- **Stavby a zařízení pro těžbu nerostů** - jsou vyloučeny z důvodu absence ploch těžby i chráněných ložiskových území v řešeném území.

9.5.3. Územní systém ekologické stability

Je vyznačen v grafické části ve výkrese I.2 Hlavní výkres a v Koordinačním výkrese. Skladebné části ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky) jsou v grafické části vyznačeny překryvnou plochou (biocentra, biokoridory, plošné IP), nebo překryvnou linií (liniové IP).

Vymezené a upřesněné skladebné části regionální úrovně ÚSES respektují vymezené koridory a plochy ÚSES z AZUR - územní plán zpřesňuje trasu regionálního biokoridoru RBK 487.

Nadregionální skladebné části ÚSES se v řešeném území nenacházejí.

Regionální úroveň ÚSES

Regionální úroveň tvoří biokoridor RBK 487, který je vymezen v severní části řešeného území a jsou do něj vložena 4 lokální biocentra. Biokoridor propojuje regionální biocentra RBC 678 Svatá Barbora a RBC 1570 U Vilemínky nacházející se vně řešeného území, viz odůvodnění, kap. 11.

Většina trasy RBK je hodnocena jako existující, funkční. Části vedoucí přes ornou půdu jsou navrženy k založení formou zatravnění - jedná se o 3 úseky severovýchodně od rybníka Velká Holná.

Lokální úroveň ÚSES

Lokální úroveň ÚSES je řešena standardním způsobem, koncepce vychází z platné ÚPO. Skladebné části lokálního ÚSES jsou hodnoceny jako existující, funkční.

Podmínky využití pro ÚSES - pro plochy funkčních i nefunkčních částí ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky) jsou definované podmínky využití, viz výrok, kap. E)2.

Přehled jednotlivých skladebných částí regionálního významu:

Regionální biokoridory:

Ident.	Název	Výměra, délka	Charakteristika
RBK 487	RBK 487 Svatá Barbora - U Vilemínky	3390 m	Regionální biokoridor propojující regionální biocentrum RBC 678 Svatá Barbora a regionální biocentrum RBC 1570 U Vilemínky.

Přehled jednotlivých skladebných částí lokálního významu:

Lokální biocentra:

Ident.	Výměra	Charakteristika
LBC 2	3,1 ha	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 487 v severozápadní části řešeného území v rámci vodní plochy a břehových porostů na severním okraji rybníku Velká Holná.
LBC 4	3,5 ha	Lokální biocentrum vymezené na západní hranici řešeného území v rámci vodní plochy a břehových porostů na západním okraji rybníku Velká Holná.
LBC 6	38,2 ha	Lokální biocentrum vymezené v jižní části řešeného území v rámci vodní plochy a břehových porostů na jižním okraji rybníku Velká Holná.
LBC 8	12,1 ha	Lokální biocentrum vymezené v jižní části řešeného území v rámci vodní plochy a břehových porostů rybníku Mandlov a části rybníku Velká Holná. Část biocentra je vymezena i v rámci PUPFL.
LBC 10	7,4 ha	Lokální biocentrum vymezené v centrální části řešeného území v prostoru tří rybníků a jejich břehových porostů a související nivy.

Ident.	Výměra	Charakteristika
LBC 12	5,7 ha	Lokální biocentrum vymezené na jižní hranici řešeného území v prostoru tří rybníků a jejich břehových porostů a související nivy Ratibořského potoka.
LBC 14	4,8 ha (část v k. ú. Roseč)	Lokální biocentrum vymezené na jižní hranici řešeného území nad Hodovým mlýnem v prostoru tří rybníků a jejich břehových porostů a související nivy Ratibořského potoka.
LBC 16	1,7 ha (zbývající část v k. ú. Matná)	Lokální biocentrum vymezené na jihovýchodní hranici řešeného území. Většina biocentra je vymezena na sousedním k. ú. Matná.
LBC 18	10,5 ha	Lokální biocentrum vymezené na východní hranici řešeného území na sever od Matenského rybníka v prostoru menšího rybníka a nivy bezejmenného přítoku.
LBC 21	5,1 ha	Lokální biocentrum vymezené v severní části řešeného území v prostoru Hlubokého rybníka.
LBC 23	9,5 ha	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 487 v rámci soustavy rybníků u Holenské bašty.
LBC 25	7,2 ha	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 487 v prostoru lesního komplexu Svatá Barbora v severní části řešeného území.
LBC 26	6,1 ha	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 487 v prostoru lesního komplexu Svatá Barbora na severní hranici řešeného území.
LBC 27	10,5 ha	Lokální biocentrum vymezené v západní části řešeného území v prostoru ostrova Naxos v rybníku Velká Holná.

Lokální biokoridory:

Ident.	Délka	Charakteristika
LBK 1	300 m (zbývající část vymezena na sousedním k. ú.)	Lokální biokoridor vymezený v severozápadní části řešeného území podél Mnišského potoka. Biokoridor propojující lokální biocentrum LBC 2 s biocentrem mimo řešené území.
LBK 3	2680 m	Lokální biokoridor vymezený v západní části řešeného území podél hranice rybníka Velká Holná. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 2 a LBC 4. Biokoridor měří více než dva km a mělo by do něj být vloženo LBC na k. ú. Hatín.
LBK 5	1120 m	Lokální biokoridor vymezený v jihozápadní části řešeného území podél hranice rybníka Velká Holná. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 4 a LBC 6.
LBK 7	1560 m	Lokální biokoridor vymezený v jihozápadní části řešeného území podél hranice rybníka Velká Holná. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 6 a LBC 8.
LBK 9	1400 m	Lokální biokoridor vymezený v západní části řešeného území podél hranice rybníka Velká Holná. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 2 a LBC 8.
LBK 11	570 m	Lokální biokoridor vymezený na jižní hranici řešeného území podél Ratibořského potoka. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 12 a

Ident.	Délka	Charakteristika
		LBC 8.
LBK 13	1220 m	Lokální biokoridor vymezený na jižní hranici řešeného území podél Ratibořského potoka. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 14 a LBC 12.
LBK 15	950 m	Lokální biokoridor vymezený na jihovýchodní hranici řešeného území. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 16 a LBC 14.
LBK 17	1210 m	Lokální biokoridor vymezený na východní hranici řešeného území. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 16 a LBC 18.
LBK 20	870 m	Lokální biokoridor vymezený v severní části řešeného území. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 18 a LBC 21.
LBK 22	2650 m	Lokální biokoridor vymezený na východní hranici řešeného území. Biokoridor propojující lokální biocentra LBC 21, LBC 10, LBC 23 a LBC 8. LBK měří téměř 3 km, navazuje na další dvě biocentra, takže respektuje předepsané parametry ÚSES.

Interakční prvky

Zároveň s vymezením biocenter a biokoridorů jsou v řešeném území vymezovány interakční prvky. 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. Liniové interakční prvky byly navrženy i z důvodu krajinotvorných a estetických podél stávající cestní sítě.

Vymezeny jsou interakční prvky:

- plošné interakční prvky s identifikací IP 3, IP 4, IP 5, IP 7, IP 8, IP 9. Jedná se především o stávající samostatné remízy s pestřejší druhovou skladbou.
- liniové interakční prvky s identifikací IP a - IP k. Jedná se o stávající nebo navržené stromořadí podél účelových komunikací v krajině.

Závěr, provedené změny oproti oborové dokumentaci

Základní koncepce vymezení ÚSES je převzata z platného ÚPO. Nadřazená územně plánovací dokumentace (AZUR) je plně respektována. Jednotlivé části ÚSES byly upraveny na stávající polohopis s přihlédnutím na současné využití pozemků. Sít' liniových interakčních prvků byla doplněna o prvky, které navazují na stávající systém sídelní zeleně nebo plochy veřejných prostranství uvnitř obce z důvodu propojení systému sídelní zeleně a veřejných prostranství se zelení v krajině.

S ohledem na nadřazenou dokumentaci byla změněna koncepce vymezení částí ÚSES regionální úrovně. Dle AZÚR prochází řešeným územím pouze regionální biokoridor RBK, který propojuje regionální biocentra v sousedních k.ú. Původní regionální biocentrum v platném ÚPO bylo vypuštěno a byla respektována koncepce z nadřazené dokumentace.

Oproti původní koncepci v platném ÚPO nebyly provedeny v rámci lokálních prvků ÚSES žádné výrazné změny.

ÚP řeší návaznost ÚSES s okolními katastry, viz odůvodnění, kap. 11.

9.5.4. Ochrana před povodněmi a přívalovými vodami, protierozní opatření, zadržení vody v krajině

Ochrana před povodněmi a přívalovými vodami, protierozní opatření

Záplavové území v řešeném území není stanoveno. Zastavěné území není ohrožené záplavou - sídlo bylo založeno ve vyvýšené poloze v dostatečné vzdálenosti od vodních toků.

V zemědělské krajině převažuje intenzivní využití - zornění je průměrné, vzhledem k celkovému průměru v ČR. Problémem v některých místech je využívání zemědělské půdy až po hrany vodních ploch a toků a velké bloky intenzivně využívané orné půdy bez dělení zelení. Zemědělská krajina je z části využívána i extenzivně, zvláště v údolnicích a ve vazbě na vodní toky a plochy.

Obec je na svém jihovýchodním okraji ohrožena přívalovými vodami v návaznosti na problematiku území na rozhraní zástavby a krajiny, které je ohroženo vodní erozí a kde v případě přívalových dešťů dochází k soustředěnému odtoku povrchových vod a následnému zatopení zástavby.

- ÚP vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. bleskové povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému) - řeší opatření nebo definuje podmínky vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
- ÚP řeší ochranu zástavby na jihovýchodním okraji obce před přívalovými (extravilánovými) vodami jednak vymezením koridoru TK05 pro realizaci vsakovacího příkopu, viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Snižování ohrožení území živelními pohromami. Dále v návaznosti na koridor TK05 jsou na zemědělské půdě svažující se k obci navrženy plochy protierozních a protipovodňových opatření - E01, E02, kdy nevsáklé dešťové vody budou zachyceny odvodňovacím příkopem trasovaným v koridoru TK05.
- S ohledem na ochranu přírody a se zřetelem na možné ovlivnění širšího území jsou preferována pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami. Tj. v případě potřeby jsou další opatření proti povodním a extravilánovým vodám, proti půdní a vodní erozi, na udržení vody v krajině (suché poldry, zatravnění, krajinná zeleň, vodní plochy, vodní toky, meliorační stoky a vodní příkopy a jejich revitalizace,...) umožněny Hlavními zásadami uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1., nebo podmínkami využití příslušných funkčních ploch v krajině, viz výrok, kap. F)1, a budou řešeny v případě potřeby podrobnější dokumentací. Pro minimalizaci extravilánových vod lze dále provést změnu organizace povodí - organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická opatření (průlehy, zelené pásy).

Zadržení vody v krajině

Vysoké zastoupení rybníků v řešeném území, zastoupení trvalých travních porostů, lesů, zvláště v západní části řešeného území, snižuje riziko nadměrného odtoku vody z krajiny.

- Podmínky využití ploch v krajině umožňují další zvýšení podílů zatravněných ploch, vodních ploch, lesních ploch. K ochraně vodních toků a vodních ploch a jejich čistoty, k ochraně krajiny před vodní erozí a přívalovými dešti patří i obnova nebo doplnění břehových porostů, podpora vytváření tzv. travnatých bariérových pásů podél obou břehů v šíři 20 a více metrů, což je definováno v Hlavních zásadách uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1.

9.5.5. Prostupnost krajiny

Řešené území je protkáno sítí převážně nezpevněných účelových komunikací. Sít' účelových komunikací zajišťuje prostupnost krajiny, obsluhu všech pozemků krajiny a samot, v některých případech i protierozní ochranu (meze, doprovodná zeleň). Účelové komunikace jsou využity pro vedení turistických a cyklistických tras, viz odůvodnění, kap. 9.4.1., odst. Hospodářská doprava, obsluha krajiny.

- Z důvodu zajištění prostupnosti krajiny - přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot, obsluhu ploch rekreace, využití krajiny pro rekreační aktivity (pěší, cyklisty a běžkaře, případně naučné stezky,.....), jsou v krajině vymezeny hlavní účelové komunikace.
- Podmínky využití ploch v krajině umožňují budování dalších komunikace, které umožní prostupnost krajiny pro výše uvedené účely.

9.5.6. Koncepce rekreačního využívání krajiny

Řešené území má výborné podmínky pro rekreaci, zvláště v letní sezóně. Převažuje forma rekreačního vyžití území spojeného s pobytem v přírodě díky kvalitnímu přírodnímu prostředí (pod ochranou Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, Biosférické rezervace UNESCO, Natury 2000 Ptačí oblasti Třeboňsko), zasahujícího do západní části obce a krajiny. Řešené území má ideální předpoklady pro turistiku a cykloturistiku, pro niž slouží v omezené míře značené i neznačené trasy. Trasy pro pěší a cyklisty řešeným územím procházejí jen okrajově, vlastní obcí neprocházejí, podnikatelské prostředí v oblasti cestovního ruchu se vyvíjí jen omezeně. Stěžejní areál pro rekreaci Holenský dvůr je v současnosti mimo provoz. Problémem je sezónnost cestovního ruchu, v zimních měsících je omezen na minimum - řešeným územím neprocházejí ani běžkařské tratě.

Řešené území v současnosti nedisponuje plochami s možností koupání - původně dobré podmínky se zhoršily intenzivním rybníkářstvím; záměrem obce je vytvořit podmínky pro koupání s využitím Obecního rybníka.

- ÚP vytváří předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu ve formě příznivé pro udržitelný rozvoj - v malebné krajině řešeného území stabilizuje a rozvíjí sít' tras s možností pestrého využití (cyklisté, turisté, běžky, hippo, naučné trasy a stezky,.....) se zapojením zajímavých cílů řešeného území (obec Ratiboř, Obecní rybník, Holenský Dvůr, areál Sv. Barbory,.....), dále viz odůvodnění, kap. 9.4.1., odst. Nemotorová doprava.
- ÚP vytváří podmínky pro koupání severozápadně od obce u Obecního rybníka, kde je navržena úprava levého - k jihozápadu orientovaného - břehu (plocha K01).
- Severně od obce je navržena plocha (agrogarma), která bude sloužit k rozvoji agroturistiky, která v řešeném území není v současnosti zastoupena.

Odůvodnění, proč nejsou vymezeny nové plochy pro rekreaci a zůstávají pouze plochy stabilizované, viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Rekreace, pododst. Plochy rekreace - rodinná rekreace (RI).

9.5.7. Dobývání ložisek nerostných surovin

Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin nejsou v řešeném území vymezeny.

9.6. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

9.6.1. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Území řešené územním plánem je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch). ÚP pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití (stabilizované, rozvojové a pro plochy změn v nezastavěném území) stanovuje podmínky, které jsou definovány ve výroku, v kap. F)1. Je stanoveno:

- hlavní využití (je-li možno jej stanovit)
- přípustné využití a nepřípustné využití a příp. podmíněně přípustné využití
- v případě potřeby podmínky prostorového upořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu (viz kap. 9.6.2.)
- v případě potřeby doplňující podmínky

Stavby a činnosti, které jsou v souladu s definovaným využitím, lze v území umisťovat, pokud jsou v souladu s obecně závaznými předpisy a právními rozhodnutími. Stavby a činnosti, které jsou definovány jako nepřípustné využití, nelze v území umisťovat.

ÚP řeší využití nezastavěného území - krajiny dle § 18, viz odůvodnění, kap. 9.5.2.

ÚP dále definuje **Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, viz výrok, kap. F)1.:

- Ochrana melioračních zařízení - z důvodu zachování funkčnosti systému meliorací (odvodnění), a ochrany navazujících ploch před zamokřením jsou pro rozvojové plochy definovány podmínky využití, které je nutno realizovat před zahájením výstavby, tj. provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch

Ochrana zdravých životních podmínek

- Obcí prochází silnice III. třídy, jsou zde provozovány 2 zemědělské areály (plochy VZ) a navržena plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu (plocha VD) a je provozován sportovní areál (plocha OS). Z důvodu eliminace negativních dopadů hluku, prašnosti na plochy pro bydlení (plochy SV), jsou definovány podmínky ochrany v případě:
 - výstavby v rozvojových plochách pro výrobu VD navrhovaných u stabilizovaných ploch pro bydlení (SV) - jedná se o rozvojovou plochu Z13
 - výstavby v rozvojových plochách pro bydlení SV, navrhovaných u stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury (DS)
 - výstavby ve stabilizovaných a rozvojových plochách pro bydlení SV, navazujících na stabilizované plochy výroby (VZ)
 - výstavby v rozvojových plochách pro bydlení SV, navrhovaných u stabilizovaných ploch občanského vybavení - sport (OS)

V ÚP definované podmínky ochrany požadují (viz výrok, kap. F)1., odst. Ochrana zdravých životních podmínek), aby hluková zátěž nepřekročila hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, což musí být doloženo v navazujících řízeních. Tzn. - bude-li prokázáno v dalších navazujících řízeních, že nejsou překročeny hygienické limity hluku ve venkovním chráněném prostoru. V případě, že by byly tyto hygienické limity překročeny musí být realizována taková opatření, která dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru zajistí.

- Z důvodu eliminace negativních dopadů hluku, prašnosti, zápachu z ploch zemědělských areálů (VZ) je v podmínkách pro plochy VZ definováno, že navýšení rozsahu a kapacity zemědělské výroby a lesnická výroba lze jen za podmínky splnění hygienických limitů s ohledem na navazující stabilizované plochy smíšené obytné (SV).

- Z důvodu eliminace negativních dopadů hluku, prašnosti, zápachu ÚP řeší ochranu prostředí v návaznosti na ČOV nacházející se na západním okraji obce. Na ochranu ČOV, jejíž pásmo ochrany prostředí není dosud stanoveno a na ochranu zdravých životních podmínek v urbanizovaném území nacházejícím se v blízkosti ČOV, je v ÚP okolo plochy ČOV navržena limitní hranice negativního vlivu ČOV (v grafické části vymezena překryvnou linií jen v urbanizovaném území, směrem do krajiny není ČOV hranicí omezena) - jedná se o hranici max. negativního vlivu pro území, které může být provozem ČOV negativně ovlivňováno s tím, že v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo nesmí tuto maximální hranici překročit. Hranice je vymezena tak, aby nezasahovala do nejbližších ploch bydlení (plochy SV) nacházejících se východně od ČOV, tedy vzdálenost 50m od oplocení areálu.
- Z důvodu ochrany ovzduší (řešené území je v inverzní poloze) jsou definovány omezující podmínky týkající se umísťování a provozování činnosti a zařízení, které mohou přispět ke zhoršení ovzduší v období inverze; nepřipustné je umísťovat nové stacionární zdroje znečišťování ovzduší nevybavené technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících nebo pachových látek.

Dále jsou v případě potřeby pro jednotlivé rozvojové plochy definovány další doplňující podmínky - specifické podmínky, které jsou definovány ve výroku, v kap. C)2. a E)1.

9.6.2. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Na územní CHKO Třeboňsko **nej**sou podmínky ochrany krajinného rázu **dohodnuty** s dotčeným orgánem ochrany přírody ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Na území CHKO Třeboňsko jsou stanoveny obecné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, které však nejsou dostatečné pro detailní posouzení stavebních záměrů a jiných činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz na území CHKO Třeboňsko. Nelze je tedy považovat za ty, které by bylo možno s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnout ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona. Jednotlivé záměry na území CHKO Třeboňsko budou Agenturou v souladu s § 12 odst. 1 a 2 zákona z hlediska vlivu na krajinný ráz individuálně posuzovány.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití

ÚP pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, charakter zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Podmínky se stanovují v případě potřeby ochrany obrazu sídla a krajiny (tj. zachování charakteru a struktury zástavby, ochrany krajinného rázu,...). Stanovují se jak pro plochy stabilizované, tak pro plochy rozvojové. Zachování pohledů a průhledů na dominantu sídla, zachování urbanistické struktury je řešeno vlastní urbanistickou koncepcí a ochranou hodnot území.

ÚP je řešen s ohledem na ochranu tradičního charakteru a struktury zástavby, která není narušena stavbami a stavebními prvky netypickými pro řešené území jako jsou například stavby typu kanadských srubů, typu alpských a přímořských staveb s mírným sklonem střechy, např. bungalovy, stavby „podnikatelského baroka“ s balustrádami, arkádami, lodžii, balkóny, věžičkami; stavby městského charakteru s rovnou střechou (s výjimkou např. teras). Důvodem omezujících podmínek na ochranu krajinného rázu je ochrana charakteru krajiny, která není významně změněna a dotčena stavební činností a narušena měřítkově vymykajícími se stavbami a prvky a je navštěvována a obdivována právě kvůli těmto hodnotám.

Dále je nepřipustné umísťování výrobků plnicích funkcí stavby – mobilheimy, karavany, maringotky apod. nebo mobilních domků. Jedná se o typově odlišné objekty, které do charakteru stávající zástavby nezapadají a jejich umístěním by došlo k narušení zdejší stávající zástavby. Jsou v rozporu s podmínkami definovanými v územním plánu a v rozporu s dosavadní praxí pro ochranu krajinného rázu území.

Výšková regulace zástavby - je definována max. počtem nadzemních podlaží, případně realizací podkroví.

V případě, že je k max. počtu podlaží uvedeno „včetně využitelného podkroví“, znamená, že bude vybudováno podkroví k účelovému využití např. k bydlení nebo jako půdní prostor se střechou

odpovídající tradičnímu charakteru zástavby (druh střechy - sedlová, sklon střechy - v rozmezí 38 - 45°), což vyplývá z definice stanovené ve výroku v kap. F)3. Tato regulace může zahrnovat i možnost stavby bez podkroví, avšak za podmínky střechy odpovídající tradičnímu charakteru zástavby (střecha sedlová, sklon střechy - v rozmezí 38 - 45°).

V případě, že je uvedeno „s možností využitelného podkroví“ - jedná se buď o stavbu přízemní bez podkroví nebo stavbu jednopodlažní s podkrovím; střecha však musí odpovídat tradičnímu charakteru zástavby. Tato regulace zahrnuje tedy možnosti realizace staveb:

- stavba 1 podlažní, která je zakončena podkrovím, kdy střecha musí odpovídat tradičnímu charakteru zástavby (druh střechy - sedlová, příp. valbová, sklon střechy - v rozmezí 38 - 45°)
- stavba 1 podlažní (přízemní) bez podkroví, kdy střecha nemusí odpovídat tradičnímu charakteru zástavby; střecha může být sedlová, příp. valbová, pultová se sklonem do 45° - může mít tedy i mírnější sklon, než však sklon vyšší

Odůvodnění stanovení výškové regulace zástavby v plochách s rozdílným způsobem využití:

- Plochy rekreace - rodinná rekreace - RI - výšková regulace zástavby je navržena maximálně 1 nadzemní podlaží s možností využitelného podkroví (definice viz výše), a to s ohledem na stabilizované plochy, v rámci nichž jsou některé stavby pro rodinnou rekreaci (chaty) vybudovány i s podkrovím. Z regulativů vyplývá, že jednopodlažní stavba bez podkroví, kterou ÚP umožňuje, nemusí být (na rozdíl od staveb s využitelným podkrovím) řešena s tradiční sedlovou střechou o příslušném sklonu.
- Plochy rekreace - hromadná rekreace - RH - jedná se o 1 stabilizovanou plochu (Holenský dvůr) nacházející se v krajině. Výšková regulace zástavby je stanovena max. 2 nadzemní podlaží včetně využitelného podkroví, a to s ohledem na stávající stav objektu (v současnosti dvoupodlažní objekt s podkrovím využitým pro ubytování ve střechě tradičního charakteru). V případě nové zástavby ve vymezené ploše se předpokládá max. jednopodlažní zástavba včetně využitelného podkroví - plocha se nachází v exponované poloze v krajině.
- Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura - OV - jedná se o 2 stabilizované plochy (dvoupodlažní objekt bývalé ZŠ a jednopodlažní objekt Obecního úřadu se sedlovou střechou). Výšková regulace zástavby je stanovena max. 2 nadzemní podlaží včetně využitelného podkroví (je respektována stávající podlažnost bývalé ZŠ, kde je umožněno využití půdního prostoru, dále je umožněno budoucí navýšení a ekonomičtější využití objektu obecního úřadu) při řešení střechy tradičního charakteru - s ohledem na polohu objektů v centru sídla a zachování obrazu sídla.
- Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport - OS - jedná se o 1 stabilizovanou plochu (sportovní areál) propojující východní a západní část sídla. Výšková regulace zástavby je stanovena max. 1 nadzemní podlaží s možností využitelného podkroví. Tato regulace zahrnuje tedy i možnost stavby bez podkroví, kdy střecha nemusí odpovídat tradičnímu charakteru zástavby; střecha může být sedlová, příp. pultová se sklonem do 45° - může mít tedy i mírnější sklon, než však sklon vyšší. Důvodem je poloha plochy v návaznosti na plochy výroby, kde existují a jsou přípustné přízemní stavby se střechou o mírnějším sklonu.
- Plochy smíšené obytné - venkovské - SV - jedná se o zástavbu, která v sídle převládá, kde je umožněna max. 1 podlažní zástavba včetně využitelného podkroví při respektování stávajících dvoupodlažních staveb (např. bytový dům,...). Respektování tradičního charakteru a struktury zástavby je z důvodu zachování obrazu sídla prioritou. Tato regulace umožňuje ekonomičtější využití stabilizovaného území - využití půdního prostoru např. pro bydlení.
- Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VD, Plochy výroby a skladování zemědělská výroba - VZ) je umožněna max. 1 podlažní zástavba s možností využitelného podkroví; v případě halových objektů není max. výška udaná - halové objekty budou řešeny tak, aby nevytvářely dominanty a nenarušovaly obraz sídla a krajinný ráz, např. budou situovány po vrstevnici; střecha nemusí odpovídat tradičnímu charakteru zástavby - bude sedlová, může mít i mírnější sklon, než však sklon vyšší jak 45°. Tato regulace však nevylučuje, aby byla realizována zástavba tradičního charakteru.
- Plochy sídelní zeleně - zeleň zahrad - ZZ a plochy sídelní zeleně - ochranná zeleň - ZO (plocha Z20) - v těchto plochách vymezených v okrajových částech obce v území přechodu zástavby do krajiny jsou umožněny stavby související s aktivitami typu zahrádkaření a doplňkové stavby pro

chovatelství a pěstitelství a pro agroturistiku o maximálně 1 nadzemním podlaží s možností využitelného podkroví, tedy v případě realizace podkroví se střechou odpovídající druhem a sklonem tradičnímu charakteru zástavby, Důvodem této regulace je ochrana obrazu sídla a krajinného rázu. Tato regulace zahrnuje i možnost stavby bez podkroví, kdy střecha nemusí odpovídat tradičnímu charakteru zástavby; střecha může být sedlová, příp. pultová se sklonem do 45° - může mít tedy i mírnější sklon, než však sklon vyšší.

- Plochy specifické - agrofarma - XA - jedná se o rozvojovou plochu situovanou v krajině severně od obce, kde je umožněna max. 1 podlažní zástavba včetně využitelného podkroví se střechou odpovídající druhem a sklonem tradičnímu charakteru zástavby, Důvodem této regulace je ochrana obrazu sídla a krajinného rázu.

ÚP nepřipouští novou vícepodlažní výstavbu a neumožňuje stavby s plochou střechou (vyjma staveb technické infrastruktury, např. ČOV, regulační stanice plynu, vodojem,...), vše z důvodu zachování stávajícího venkovského - pro sídla řešeného území typického charakteru, a z důvodu zachování krajinného rázu v území CHKO Třeboňsko - krajinářsky cenném území.

Intenzita využití stavebních pozemků - je definována v případě, že to charakter dané plochy s rozdílným způsobem využití nebo konkrétní rozvojová plocha vyžaduje v těchto plochách a z těchto důvodů:

- Plochy rekreace - rodinná rekreace - RI - z důvodu ochrany krajinného rázu, zabránění nadměrného zahuštění ploch a velikosti staveb (jedná se o stabilizované plochy chat v krajině) jsou definovány podmínky na intenzitu využití 1 stavebního pozemku rodinné rekreace, a to maximálně 20% s tím, že zastavěná plocha stavbou pro rodinnou rekreaci bude max. 60 m² (včetně verand, vstupů a podsklepených teras a zpevněných ploch). Stanovené podmínky vycházejí z prostorových regulativů stávajících staveb pro rodinnou rekreaci (těch o největší výměře).
Návrh tedy počítá s možností přístavby staveb pro rodinnou rekreaci do 60 m² s intenzitou využití do max. 20%. Stavby o větší hmotě (blíží se hmotě rodinných domů) nejsou v krajině umožněny - pro stavby rodinných domů jsou vymezeny dostatečně kapacitní plochy v návaznosti na zastavěné území obce.
- Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport - OS - ve stabilizované ploše (sportovní areál) - z důvodu zachování stavbami nezastavěného území mezi dvěma prostorově oddělenými částmi obce - východní a západní, a z důvodu zachování prostupnosti území.
- Plochy smíšené obytné - venkovské - SV - omezující podmínky prostorového uspořádání jsou definovány v rozvojových plochách (Z02, Z03) - z důvodu zabránění nadměrného zahuštění ploch nacházejících se v exponované vyvýšené poloze na okraji sídla z důvodu zachování urbanistické struktury obce v okrajových polohách sídla v místě přechodu zástavby do krajiny, kde je deklarován požadavek na extenzivní zastavění a vytvoření přechodu zástavby do krajiny prostřednictvím zeleně zahrad. Intenzita využití pro plochu Z02 (max. 40%) a Z03 (max. 15%) je stanovena tak, aby v této ploše bylo možno realizovat pouze 1 stavbu hlavní, např. rodinný dům - plochy se nacházejí na horizontu pozorovatelném z širokého okolí a jejich zahuštění by mělo negativní dopad na krajinný ráz.
- Plochy specifické - agrofarma - XA - v rozvojové ploše XA (Z26) - plocha se nachází v krajině, nízká intenzita zastavění je navržena z důvodu ochrany krajinného rázu.
- Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VD - pro rozvojovou plochu Z13 nebyla intenzita využití stanovena, omezení intenzity využití plochy je řešeno jiným způsobem, a to vymezením sídelní zeleně Z13 s izolační a kompoziční funkcí v rámci daného pozemku.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků - je definováno v případě, že to charakter konkrétní rozvojové plochy vyžaduje z těchto důvodů:

- Plochy smíšené obytné - venkovské - SV - omezující podmínky prostorového uspořádání jsou definovány v rozvojových plochách (Z01, Z04, Z05, Z06) - tyto rozvojové plochy pro bydlení se nacházejí v okrajových částech obce, rozmezí výměry stavebních pozemků je stanoveno s ohledem na stanovení optimálního využití vymezených ploch při navázání na venkovský charakter stávající zástavby vyznačující se většími parcelami a z důvodu zabránění před nadměrným zahuštěním zástavby v těchto rozvojových plochách. Např. rozmezí výměry pro

vymezování stavebních pozemků pro plochu Z01 (cca 1500 - 2300 m²) je stanovena tak, aby v této ploše bylo možno realizovat max. 3 stavební pozemky, např. 3 RD), v ploše Z04 max. 2 stavební pozemky, v ploše Z05 max. 3 stavební pozemky a v ploše Z06 max. 3 stavební pozemky. Plochy se nachází v lokalitách pozorovatelných z širokého okolí a jejich zahuštění by mělo negativní dopad na krajinný ráz.

Charakter a struktura zástavby je definováno z těchto důvodů:

- Plochy smíšené obytné - venkovské - SV - podmínky týkající se charakteru zástavby jsou definovány pro stabilizované plochy smíšené obytné - venkovské (SV), z důvodu zachování tradičního charakteru a struktury zástavby, který je typický pro řešené území a danou oblast, tj.:
 - o půdorys - stavby tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením; stavby obdélníkového půdorysu s poměrem stran min. 1:2 a více, půdorys je složený převážně z více obdélníků např. jako čtyřboký, ve tvaru písmene L, U, T,....
 - o střecha - hlavní stavby - sedlové střechy, hřeben střechy rovnoběžný s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby, sklon střechy - v rozmezí cca 38° - 45°; u vedlejších staveb střechy i pultové nebo rovné
 - o struktura zástavby - pro řešené území je charakteristické seskupení hlavních a doplňkových (vedlejších) staveb na pozemku (např. staveb pro bydlení a staveb hospodářských) tak, že vznikne uzavřený či polouzavřený dvůr obvykle obklopený zahradou, nízká intenzita zastavění

V rozvojových plochách smíšených obytných - venkovských - SV, plochách sídelní zeleně - zeleň zahrad - ZZ, plochách sídelní zeleně - ochranná zeleň - ZO, je požadováno navázat na tradiční charakter zástavby, čímž je myšleno, že hmota stavby bude respektovat zejména definici týkající se tvaru půdorysu a tvaru střechy, viz výše v tomto odstavci a viz výrok, Definice pojmů - tradiční charakter zástavby. Tj. aby typologicky vycházela z charakteru zástavby typické pro řešené území a danou oblast a nenarušovala obraz obce a krajinný ráz. Architektonicky kvalitní nová zástavba by měla přispět k zachování charakteristického rázu obce jako kulturní hodnoty, nikoliv k jeho popření a navázat na historii a tradice v tomto regionu. Objemové i architektonické řešení zástavby bude vycházet z obvyklých regionálních forem stavitelství s ohledem na současný standard.

Podmínky prostorového uspořádání pro rozvojové plochy SV (Z08, Z09, Z10, Z11, Z12) budou řešeny dle zaregistrované „Území studie „Severní okraj obce Ratiboř“.

Stanovení obecných podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Podmínky jsou definované obecně pro celé řešené území, a to z důvodu - zachování venkovského charakteru zástavby typického pro řešené území (nejen pro plochy SV), zachování jedinečného výrazu kulturní krajiny, zachování přechodu zástavby do volné krajiny prostřednictvím zeleně, zachování význačných solitérních stromů a stromořadí v sídle i v krajině, liniové zeleně podél vodních ploch a toků, podél komunikací,....

Důvodem stanovení omezujících a nepřípustných podmínek prostorového uspořádání je zejména zachování obrazu sídla a krajiny s dochovanou historickou architekturou.

Z důvodu nenarušení charakteru krajiny nejsou v řešeném území (s výjimkou plochy pro agroturistiku) navrženy zastavitelné plochy a stavby a zařízení, které umožňuje v krajině platná legislativa jsou funkčně a prostorově omezeny, dále viz odůvodnění, kap. 9.5.2., odst. Podmínky pro využití nezastavěného území.

9.7. ZDŮVODNĚNÍ 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

ÚP navrhuje tyto veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a veřejná prostranství, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel:

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury byly vymezeny z důvodu:

- VT01 - pro napojení obce na plyn (STL plynovod s regulační stanicí - od VTL plynovodu směrem do obce)

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury ke snižování ohrožení území živelními byly vymezeny z důvodu:

- VK01 - z důvodu ochrany jihovýchodního okraje obce před negativními účinky přívalových vod.

Veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení území živelními pohromami byly vymezeny z důvodu:

- VE01, VE02 - budování protierozních opatření a opatření proti přívalovým vodám jihovýchodně od obce, tj. vytvoření podmínek pro řešení problému v tomto erozi a přívalovými vodami ohroženém území

Vymezené plochy pro VPS a VPO byly vyhodnoceny pro realizaci záměru jako nejvhodnější.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Nejsou vymezeny.

9.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou vymezeny.

9.9. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

9.10. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Koncepce urbanistického řešení ÚP nevyžaduje vymezení územních rezerv.

9.11. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Koncepce urbanistického řešení ÚP nevyžaduje vymezení ploch pro stanovení podmínek dohodou o parcelaci, územní studií nebo regulačním plánem. Důvodem je, že kapacitní rozvojová lokalita, navržená v platném ÚPO pro bydlení na severním okraji obce, byla z důvodu svého rozsahu územní studií již prověřena (Územní studie „Severní okraj obce Ratiboř“). Do ÚP bylo převzato podrobnější řešení lokality (veřejné prostranství a veřejná zeleň). Při rozhodování o změnách v této lokalitě bude registrovaná územní studie použita jako podklad.

9.12. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Koncepce urbanistického řešení ÚP nevyžaduje stanovení pořadí změn v území.

9.13. ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY

Varianty nebyly navrženy. Variantním řešením se zhotovitel zabýval v souvislosti s ochranou ZPF, a to při vymezování rozvojových ploch pro bydlení. Ty byly do nového ÚP převzaty z platného ÚPO a zabírají i zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany. Proč nebyly variantní lokality s horší kvalitou zemědělské půdy pro rozvoj bydlení využity, je popsáno v odůvodnění, kap. 14.1., odst. Odůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami.

9.14. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK

pojem / zkratka	definice
ČOV	čistírna odpadních vod
JČK	Jihočeský kraj
KN	katastr nemovitostí
k. ú.	katastrální území
LBC / LBK	místní (lokální) biocentrum / biokoridor
OP	ochranné pásmo
PÚR	Politika územního rozvoje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
RBC / RBK	regionální biocentrum / biokoridor
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSKP	ústřední seznam nemovitých kulturních památek
VKP	významný krajinný prvek
VN / VVN	elektrická vedení vysokého / velmi vysokého napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
ZD	zemědělské družstvo
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro účelné využití zastavěného území - např. plochy se smíšeným využitím (SV) umožňují intenzivnější využití zastavěného území - umožňují polyfunkční využití ploch nejen pro bydlení, ale např. pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity. Do zastavěného území bylo zahrnuto cca 12 proluk, jejichž postupné zastavění přispěje k účelnému využití zastavěného území, stejně tak jsou rezervy v plochách VZ a OS, které lze ekonomičtěji využít.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V tomto vyhodnocení se zhotovitel soustředil zejména na rozvojové plochy pro bydlení, protože z výčtu funkčních ploch jsou nejvíce zastoupeny; při vyhodnocení vycházel z údajů ČSÚ sčítání lidu a bytů 1991, 2001, 2011 a Historického lexikonu obcí.

Výpočet potřeby nových bytů:

Řešené území má výměru 1169 ha. V řešeném území žije 193 obyvatel (dle údajů k roku 2013), což představuje hustotu 0,16 obyvatel/ha, což - ve srovnání s Jihočeským krajem, který má průměrnou hustotu 0,63 obyvatel/ha - je hustota osídlení nízká.

Velikost a dynamika růstu obce - historická demografické řady

rok	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1990	2012	2013
počet obyvatel	576	535	439	327	302	232	211	185	187	193

Počet obyvatel a jeho vývoj v letech 2008 - 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008 nárůst	2009	2010	2011	2012	2013
	181	182	176	186	187	193	0	+0,6	-2,8	+2,8	+3,3	+6,6

Z přehledu je patrné, že v posledních 20ti letech došlo k zastavení úbytku obyvatel a naopak k příznivému jevu - jeho mírnému nárůstu. Projevuje se zde nový trend, a to požadavek na bydlení v neporušeném přírodním prostředí v dosahu města automobilovou dopravou (blízkost Jindřichova Hradce). Od roku 2008 do roku 2014 zaznamenala obec nárůst počtu obyvatel o 6,6%

Věk obyvatelstva - v obci v roce 2011 převládalo starší obyvatelstvo. **Věkový index*** je 0,5. **Index stáří** byl v roce 2001 - 133,3 a v roce 2011 - 195, tzn., že v roce 2011 na 1 dítě ve věku 0 - 14 připadali téměř 2 senioři ve věku 65 a více let. V SO ORP Jindřichův Hradec byl index stáří v roce 2011 podstatně nižší - 103,4. V obci se tedy jedná o velmi nepříznivý trend. Ideální situace nastává v případě, kdy mladá část obyvatelstva je ve vyváženém vztahu k obyvatelstvu staršímu.

* - věkový index je poměr počtu obyvatel v předproduktivním věku (0-14 let) k počtu obyvatel v poproduktivním věku (nad 65 let)

** - index stáří je poměr počtu obyvatel v poproduktivním věku (nad 65 let) k počtu obyvatel v předproduktivním věku (0-14 let)

Index vzdělanosti* je v obci 9,3%, ve srovnání s SO ORP Jindřichův Hradec je úroveň vzdělanosti shodná s průměrem, který je 9,5%.

* - index vzdělanosti - ukazatel, který je konstruován jako podíl obyvatel se středním a vysokoškolským vzděláním na dospělé populaci. Při jeho konstrukci je vysokoškolskému stupni dávana dvojnásobná váha ve srovnání se středoškolskou úrovní

Migrační přírůstek - migrační přírůstek je projevem atraktivity obce, podmíněně faktory jako například cenová dostupnost, atraktivita a kvalita prostředí, napojení na veřejnou infrastrukturu, pobídky pro migrující ze strany obce apod. Dle údajů z roku 2011 se z obce vystěhovalo 63 obyvatel a přistěhovalo se 76 obyvatel, migrační saldo +13 obyvatel je tedy příznivé.

Domovní fond © Český statistický úřad 2011

Počet domů v rozmezí let 2001 - 2011

bytové domy v roce 2001	1
bytové domy v roce 2011	2
rodinné domy v roce 2001	57
rodinné domy v roce 2011	61

Z tabulek vyplývá, že v obci převládá starší domovní fond. V posledních sledovaných 10ti letech bylo postaveno několik rodinných domů. Z rozvojových lokalit pro výstavbu rodinných domů, navržených v platném ÚPO, se připravuje lokalita na severozápadním okraji obce pro výstavbu 11ti rodinných domů a v dalších menších lokalitách cca 14 RD; dalších cca 12 RD lze v budoucnu postavit v prolukách.

Bydlení je v obci na dobré úrovni - domy jsou připojeny na vodovod, elektřinu a kanalizaci zakončenou ČOV. Obložnost bytu, která je 3,00 obyvatel/1byt, je vyšší, než celostátní průměr, který je 2,64 osob/1 byt, ale je ve shodě se sídly obdobného charakteru. Vlivem celostátního trendu snižování počtu obyvatel, žijících v jednom bytě a díky další plánované výstavbě lze očekávat postupné snížení obložnosti na cca 2,6 osob/1 byt.

Návrh ploch pro bydlení (orientační údaj):

Identifikace lokality	Kód využití lokality*	Výměra lokality v ha	Předpokládaná výměra stavebního pozemku cca (m ²)**	Max. počet bytů
Z01	SV	0,47	1500 - 2300 m ²	max. 3
Z02	SV	0,27	2700	1
Z03	SV	0,37	3700	1
Z04	SV	0,21	1000 - 2100	max. 2
Z05	SV	0,24	800 - 1200	max. 3
Z06	SV	0,27	900 - 1350	max. 3
Z07	SV	0,09	900	1
Z08	SV	0,25	1200 - 1300	2
Z09	SV	0,45	1100 - 1200	4
Z10	SV	0,22	1100	2
Z11	SV	0,21	1100	2
Z12	SV	0,14	1400	1
celkem				25

* - SV - plochy smíšené obytné - venkovské

** - výměra pozemku v zastavitelné ploše

Pro rozvoj obce je počítáno s výstavbou cca 25ti bytů v rodinných domech, přičemž na 1 byt v rodinném domě je počítáno v rozsahu cca od 800 m² do 1600 m² pozemku, výjimečně i více (2700 m², 3700 m²); v průměru cca 1300 m²/1 RD.

vyhodnocení:

- ÚP vytváří podmínky pro podpoření příznivých a potlačení nepříznivých výše uvedených trendů, avšak s ohledem na ochranu a zachování kulturních a přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území nacházejícího se v CHKO Třeboňsko, což je prioritou.
- ÚP vytváří podmínky pro podpoření příznivého trendu - mírného nárůstu počtu obyvatel - pro udržení a příchod mladých rodin do obce - zabezpečuje plochy pro bydlení s důrazem na rozšíření možnosti sportovního vyžití, vytváří podmínky pro pracovní příležitosti, napojení na veřejnou dopravu.
- ÚP zohledňuje skutečnost vzdělanostní struktury obyvatel (převládají vyučení) a vytváří podmínky pro možnosti podnikání v řešeném území na vlastních pozemcích (plochy se smíšeným využitím).
- ÚP vytváří podmínky pro zvrácení velmi nepříznivého trendu týkající se věkové struktury obyvatel - vymezením ploch pro rodinné domy dojde k příchodu zvláště mladých rodin s dětmi a tím ke zlepšení poměru mezi počtem mladých obyvatel (v předproduktivním věku) a starších obyvatel (v poproduktivním věku).

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení a bytů do r. cca 2030

počet obyvatel v roce 2011	187
počet trvale obydlených bytů v roce 2011	62
obložnost bytů v roce 2011	3,0

Při návrhu počtu nových bytů je třeba vzít v úvahu stáří a kvalitu stávajícího bytového fondu, nárůst počtu obyvatel, počet cenových domácností, přebydlenost bytů a předpokládaný úbytek bytů (asanace). Dle celostátních prognóz lze očekávat tyto tendence v bydlení:

- počet domácností se bude zvyšovat
- budou tendence na zvýšení počtu domácností jednotlivců
- průměrnou velikost cenové domácnosti lze očekávat **2,6** osob (dle celorepublikových tendencí)
- předpokládá se odpad bytového fondu cca 0,6%, čemuž odpovídá cyklus obnovy 170 let
- Do roku 2030 se předpokládá nárůst na **250** obyvatel (na úroveň kolem roku 1970)
- Obložnost* **2,6** osob/byt
- potřeba bytů pro **250** obyvatel při 10% soužití cenových domácností: **85** bytů
 $250 : 2,6 = 96$; $10\% \text{ z } 96 \text{ je } 9$; $96 - 9 = 85$
- předpokládaná potřeba nových bytů do r. 2030 **23** bytů
- *- lze předpokládat snižování obložnosti bytů v řešeném území až na průměrnou hodnotu cca 2,6 (k roku 2025). Navržená hodnota 2,6 je v souladu s trendem ČR i EU, kde dochází k setrvalému poklesu obložnosti bytů. Nižší hodnota navíc vyplývá z předpokládaného zvyšování standardu bydlení - průměrná obložnost bytů v ČR je cca 2,6 (zdroj MMR)

Tyto údaje, které jsou orientační. ÚP s nimi počítá s ohledem na výše uvedené přednosti řešeného území. Pro rozvoj obce jsou navrženy plochy pro cca 25 bytů, což pokryje s mírným navýšením předpokládaný nárůst počtu obyvatel do roku 2030 na 250 obyvatel (nárůst o cca 63 obyvatel). Rezervu v navýšení počtu rodinných domů v případě změny podmínek lze hledat ve využití proluk, kterých je v obci cca 12 a ve využití neobydlených domů.

vyhodnocení

- Zastavitelné plochy jsou řešeny v přiměřeném rozsahu odpovídajícím skutečnosti, že řešené území není součástí žádné rozvojové osy a rozvojové oblasti, že v obci není základní vybavenost týkající se školství. Na druhé straně bylo přihlédnuto k poloze obce vůči spádovému sídlu Jindřichovu Hradci - jeho dobré dostupnosti avšak s ohledem, aby nadměrný rozsah ploch nevyvolal proces suburbanizace.
- Pro rozvoj sídla nezbytné zábory zemědělské půdy využívají území v návaznosti na zastavěné území tak, aby uzavíraly stávající urbanistickou strukturu a účelně využívaly již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce (rozšíření nabídky ploch bydlení, doplnění ploch pro podnikání, sídelní zeleně).
- Rozvoj samot včetně chat nacházejících se v západní části řešeného území není navržen a je omezen na využití zastavěného území.
- V řešeném území se nejsou vymezeny zastavitelné plochy převyšující 10 ha.
- Rozsah zastavitelných ploch (bydlení, výroba, sídelní zeleně) dále vychází z rozsahu ploch platného ÚPO, z urbanistické koncepce navržené projektantem ÚP v úzké spolupráci se zástupci obce a s pořizovatelem ÚP v rámci pracovní porady konané dne 25. 7. 2016 na MěÚ Jindřichův Hradec.
 - Rozvojové plochy pro bydlení byly převzaty z platného ÚPO, nové plochy nad rámec ÚPO nejsou navrženy. Hlavním argumentem pro jejich podporu je vytvoření podmínek pro zvrácení velmi nepříznivého trendu týkající se věkové struktury obyvatel.
 - Rozvojová plocha pro výrobu typu drobné a řemeslné výroby byla převzata z platného ÚPO, nové plochy nad rámec ÚPO nejsou navrženy. Důvodem vymezení plochy je i reakce na vzdělanostní strukturu obyvatel - podporu na vytvoření pracovních míst pro absolventy učňovských oborů.
 - Plochy sídelní zeleně byly navrženy z důvodu vytvoření větší nabídky ploch pro setkávání a odpočinek, dále z důvodu vytvoření pásů izolační a kompoziční zeleně pro vytvoření odstupu zástavby bydlení od ploch výroby, dále pro průchod technické infrastruktury, příp. vytvoření odstupu zástavby od vodoteče.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Zobrazeno ve výkrese II.2 Výkres širších vztahů.

Poloha sídla ve struktuře osídlení

Řešené území - obec Ratiboř, má ve struktuře osídlení Jihočeského kraje výhodnou polohu. Nachází se v centrální části kraje v prostoru mezi Jindřichovým Hradcem a Českými Budějovicemi. Dojížděková vzdálenost z obce do krajského města Českých Budějovic je cca 47 km, dojížděková vzdálenost do okresního města Jindřichova Hradce je cca 8 km.

Obec spádově zejména do Jindřichova Hradce - obce s rozšířenou působností a do Českých Budějovic - sídla Jihočeského kraje; dále do Třeboně, Kardašovy Řečice, ... tedy do sídel, kde je soustředěna vyšší občanská vybavenost, správa, kultura a především pracovní příležitosti.

Obec patří ve struktuře osídlení k sídlům plnících zejména funkci bydlení, dále funkci výrobní, funkci občanského vybavení - zejména sportu, funkci rekreační,

Správní území obce hraničí s katastry těchto obcí:

k. ú.	obec	umístění
Mnich u Kardašovy Řečice	Kardašova Řečice	sever
Kardašova Řečice	Kardašova Řečice	severozápad
Děbolín	Jindřichův Hradec	sever
Matná	Jindřichův Hradec	východ
Roseč	Roseč	jih
Hatín	Hatín	jihozápad

Dopravní infrastruktura - širší vztahy

Železnice řešeným územím neprochází. Nejbližší trať prochází severně řešeného území s nejbližší železniční stanicí Děbolín nebo Mnich - jedná se o jednokolejnou elektrizovanou železniční trať Havlíčkův Brod - Veselí nad Lužnicí č. 225.

Automobilová doprava - na hlavní silniční síť je obec napojena prostřednictvím hlavní páteřní komunikace - silnice III/1489, přicházející do řešeného území od východu a umožňující napojení obce na Jindřichův Hradec. V průběhu průchodu obcí se silnice stáčí k jihu na sousedící Roseč a pokračuje směr Stráž nad Nežárkou, Třeboň a České Budějovice. V jižní části návsi se ze silnice III. třídy odpojuje místní komunikace, která spojuje Ratiboř přes sousedící sídlo Mnich s Kardašovou Řečicí a Veselím n /L.

Ratiboř je spojena se sousedícími sídly a s okresním a krajským městem veřejnou autobusovou dopravou.

Technická infrastruktura - širší vztahy

Obsluha řešeného území technickou infrastrukturou má vazby na sousední obce a zájmové území:

Zásobování vodou - obec je napojena na vodní zdroj nacházející se vně řešeného území - na skupinový vodovod Pleše-Hradec-Hamr - přes odbočku Děbolín (vodojem) a čerpací stanici Matná. Vodovod řešeným územím prochází do Roseče, pomocí tohoto řadu je stávající vodovod v Roseči propojen do systému skupinového vodovodu Horusice-J. Hradec. Areál zemědělského družstva Ratiboř je zásobován vodou z vrtů ležících na k.ú. Roseč.

Zásobování el. energií - obec je zásobována hlavním napájecím vedením z rozvodny R110/22 kV Jindřichův Hradec.

Plyn - východní částí řešeného území prochází VTL plynovod, z něhož lze obec v budoucnu napojit.

Rekreace, cestovní ruch

Spádovost do řešeného území je především za rekreací a cestovním ruchem. Krajina rybníků, luk a lesů vybízí k turistice a cykloturistice - je zpřístupněna trasami pro pěší a cyklisty a novou cyklostezkou přicházející od Jindřichova Hradce, přes rozhlednu v Děbolíně a míjející severní okraj řešeného území v blízkosti areálu Svaté Barbory. ÚP řeší doplnění tras pro pěší a cyklisty, což má dopad na sousední obce:

- trasa C01 částečně zasahuje do k.ú. Mnich u Kardašovy Řečice (obec Kardašova Řečice):
 - v krátkém úseku na místní komunikaci Ratiboř - Mnich
 - v pokračování propojení od areálu Holenský dvůr do sídla Mnich k železniční stanici Mnich
- trasa C02 zasahuje do k.ú. Matná (obec Jindřichův Hradec)
 - je vedena po silnici III/1489 od Jindřichova Hradce přes sídlo Matná do Ratiboře

Územní systém ekologické stability - širší vztahy

Návaznost prvků ÚSES je v ÚP zachována, podrobněji viz následující tabulka:

Obce sousedící s k.ú. Ratiboř	k. ú. sousedící s k.ú. Ratiboř	označení prvku ÚSES
Kardašova Řečice	Mnich u Kardašovy Řečice	LBC 23 navazuje na LBK v sousedním k. ú. LBK 1 pokračuje do sousedního k. ú.
Jindřichův Hradec	k. ú. Děbolín	RBK 487 pokračuje přes vložená biocentra v sousedním k. ú do RBC 678 Svatá Barbora
Jindřichův Hradec	k. ú. Matná	LBC 18 navazuje na LBK v sousedním k. ú. LBC 16 navazuje na LBK v sousedním k. ú. LBK 17 jde po hranici se sousedním k. ú. LBK 15 jde po hranici se sousedním k. ú.
Roseč	k. ú. Roseč	LBC 6 navazuje na LBK v sousedním k. ú. LBC 12 je vymezeno zčásti na sousedním k. ú. LBC 14 je vymezeno zčásti na sousedním k. ú. LBK 13 jde po hranici se sousedním k. ú. LBK 15 jde po hranici se sousedním k. ú.
Hatín	k. ú. Hatín	RBK 487 pokračuje přes vložená LBC v sousedním k. ú. do RBC 1570 U Vilemínky LBK 3 navazuje v místě hráze Velké Holné lokálním biokoridorem v sousedním k. ú.

Z obce směřují vazby na sousední obce:

Spádovost z Ratiboře je zejména do spádového sídla Jindřichova Hradce, a to za občanským vybavením, školstvím, za pracovními příležitostmi. Do kostela jezdí obyvatelé obce do sousedící Roseče, kde je i hřbitov.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Požadavky zakotvené v Zadání (viz text kurzívou) byly v zásadě splněny. Odůvodnění, jak byly požadavky řešeny a proč některé z požadavků byly řešeny jiným způsobem, viz následující text (text tučně):

požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

požadavky na základní koncepci rozvoje území obce:

- *Respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (priority pro zajištění příznivějšího životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje a zajištění sociální soudržnosti); - Je respektováno, viz odůvodnění, kap. 2.2.4.*
- *Rozvojové plochy vymezit s ohledem na rozvojový potenciál řešeného území a zároveň vytvořit podmínky pro konkurenceschopnost a prosperitu obce. - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.2.1.*
- *Stanovit podmínky pro citlivé využití rekreačního potenciálu Specifické oblasti nadmístního významu Třeboňsko - Novohradsko (N-SOB2) s ohledem na únosné zatížení krajiny a najít rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy. - Je respektováno, viz odůvodnění, kap. 2.2.1.*

- Najít řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinující ochranu přírodních hodnot se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit. Je respektováno, viz odůvodnění, kap. 2.2.1.
- Nepřipustit nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace se zatížením břehových partií rekreačně využívaných rybníků. - Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy.
- Zohlednit zásady charakteru vývoje a růstu sídla. Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 10.
- Umožnit dostatečně široké možnosti využití odpovídající tradičnímu venkovskému stylu života, míšení funkcí, podpořit využití území pro služby, cestovní ruch. Vše s ohledem na ochranu zdravých životních podmínek. Je řešeno - jsou vymezeny plochy se smíšeným využitím SV, které kromě bydlení umožňují další využití, např. Občanské vybavení komerční (ubytování, stravování, služby, nerušící drobná a řemeslná výroba (negativní účinky na okolí nepřekročí hranice budovy nebo pozemku - viz pojmy); ochrana zdravých životních podmínek je dále zajištěna definováním nepřipustného využití ploch SV (nepřipustné jsou činnosti, děje a zařízení, které svými negativními vlivy překračují na sousedních pozemcích limity uvedené v příslušných právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně).
- Podporovat a hledat řešení vytvářející předpoklady pro zvyšování zaměstnanosti a stabilizaci životní úrovně obyvatel formou vytváření nových pracovních příležitostí. - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 2.2.4., odst. Zajištění hospodářského rozvoje; kap. 9.2.1., odst. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území.
- Podporovat a prověřit možnosti pro volnočasové aktivity. Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 2.2.4., odst. Zajištění sociální soudržnosti.
- Najít řešení pro dostatečné možnosti využití rozsáhlých budov zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí. - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.2.1., odst. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území
- Řešit protipovodňové opatření a zadržování vody v krajině. Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.5.4.
- Zachovat stabilní části nezastavěného území a prověřit doplnění zejména chybějící části důležitých pro funkčnost celku. Jako hlavní nezastavěný prostor a před zastavěním ochráněný je vymezen prostor návsi. Rozvojová plocha navržená v platném ÚPO pro bydlení na severozápadním okraji obce zůstane nezastavěná - v ÚP je začleněna do ploch sídelní zeleně (plocha Z18), a to z důvodu její polohy neúměrně zasahující do krajiny.
- Vytvořit podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Podporovat propojení atraktivních míst z hlediska cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika). Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.5.6.
- Rozvojové plochy řešit v návaznosti na zastavěné území a více méně se vyvarovat rozšiřování enkláv osídlení v nezastavěném území. Respektováno, vyjma plochy pro agrofarmu (převzato z platného ÚPO); jinak nejsou navrhovány zastavitelné plochy, které nenavazují na zastavěné území.
- Podkladem pro vymezení zastavitelných ploch bude schválený územní plán obce Ratiboř. Bude prověřen a přehodnocen rozsah v něm vymezených rozvojových ploch. Budou vyhodnoceny z hlediska aktuálnosti (např. prostor mezi zem. areálem a hřištěm; záměr agrofarmy). V případě potřeby budou plochy rozvoje změněny, omezeny či dále rozšířeny. - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Posouzení kontinuity návrhu ÚP s platným územním plánem obce. Prostor mezi zem. areálem a hřištěm a záměr agrofarmy byl po prověření (ve spolupráci s obcí) do nového ÚP zapracován.
- Požadavky na plochy bydlení - prověřit aktuálnost vymezených zastavitelných ploch v územním plánu obce Ratiboř z hlediska rozvojového potencionálu řešeného území a jejich výsledek převzít do návrhu územního plánu. - Po prověření rozvojového potenciálu řešeného území, viz odůvodnění, kap. 10, byly všechny plochy pro bydlení vymezené v platném ÚPO převzaty do nového ÚP.
- Požadavky na plochy výroby a skladování - Hlavní rozvoj těchto ploch požadujeme orientovat zejména do stávajícího areálu (areál ZD Ratiboř). Bude prověřena možnost rozvoje areálu soukromého zemědělce na jihovýchodním okraji obce - Areál ZD Ratiboř je respektován, stejně tak areál soukromého zemědělce, areály byly zařazeny do stabilizovaných ploch VZ - plochy výroby a skladování - zemědělské výroba.
- Prověřit další možnosti rozšíření ploch pro provozovny drobné a řemeslné výroby, příp. umožnit jejich existenci v zastavěném území; mít na zřeteli hygienické zátěže a případně navrhnout jejich řešení; U výrobních ploch bude prověřena účelnost vymezení ploch zeleně.

- Po prověření a ve spolupráci s obcí, byla rozvojová plocha výroby z platného ÚPO, navržená jižně od sportovního areálu, převzata do návrhu ÚP. Plocha byla začleněna do ploch VD - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (Z13). Možný negativní vliv z výroby je řešen podmínkami využití a urbanistickou koncepcí, tj. vymezením mezičlánku ve formě rozvojové plochy sídelní zeleně. Viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Výroba. Nerušící drobná a řemeslná výroba (negativní vliv nesmí přesáhnout hranici pozemku - viz pojmy) je umožněna v plochách smíšených obytných - venkovských - SV v celém urbanizovaném území.
- Budou prověřeny negativní vlivy z ploch výroby a skladování ve vztahu k plochám, které vyžadují ochranu před hlukem. Případně bude navrženo řešení těchto střetů či případný způsob ochrany. Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.6.1., odst. Ochrana zdravých životních podmínek.
- **Požadavky na plochy rekreace** - rekreaci představují plochy individuální rekreace roztroušené jednotlivě v různých částech krajiny. Za hromadnou rekreaci lze považovat urbanizované území „penzion Holenský dvůr“ se zázemím. s ohledem na vysokou hodnotu přírodního prostředí se neuvažuje s rozvojem ploch pro rodinnou nebo hromadnou rekreaci. možnosti rekreace hledat v rámci využití stávajících i navrhovaných ploch bydlení (smíšených obytných) stanovením víceúčelových podmínek využití ploch; individuální rekreaci podpořit formou chalupaření, Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Rekreace.
- Zaměřit se na další rozvoj rekreace v nezastavěném území formou turistiky a cyklistiky s využitím atraktivních míst řešeného území - genia loci rybníků s ústředním rybníkem Velká Holná, umožnit budování odpočívadel, hledat další propojení tras pro turisty a cyklisty i přes obec, řešit možnosti koupání, bruslení; prověřit podmínky pro realizaci koupání s využitím Obecního rybníka. Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.5.6.
- Na základě prověření projektantem mohou být v návrhu vymezeny i další zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení nebo pro rozvoj jiného využití. Nové plochy pro rozvoj bydlení nebyly navrženy. Rozvojová plocha navržená v platném ÚPO pro bydlení na severozápadním okraji obce, byla v ÚP začleněna do ploch sídelní zeleně (plocha Z18), a to z důvodu její polohy neúměrně zasahující do krajiny.

požadavky na ochranu hodnot území

- Požadavky byly respektovány, byly vymezeny kulturní, přírodní a civilizační hodnoty a definovány podmínky na jejich ochranu, viz odůvodnění, kap. 9.2.2.

požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:

- navrhnout komplexní urbanistickou koncepci, kterou budou vytvořeny předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území; - **Řešeno**, viz odůvodnění, kap. 9.2.1., 9.2.2.
- návrh urbanistické koncepce bude obsahovat zásady uspořádání území, zásady pro další vývoj řešeného území apod.; - **Řešeno**, viz odůvodnění, kap. 9.3.1.
- rozvojové plochy řešit v návaznosti na zastavěné území a více méně se vyvarovat rozšiřování enkláv osídlení do nezastavěného území, sídlo nadále rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek. - **Řešeno**, viz odůvodnění, kap. 9.3.1.
- podpořit přechod zástavby do nezastavěného území, zachovávat siluety a charakter okrajů obce, - **Řešeno**, viz výrok, kap. F)2. Stanovení obecných podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.
- požadujeme stanovení takových podmínek využití území, které vytvoří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení. Do urbanistické koncepce je účelné zařadit i možnou modernizaci území. Jedná se zejména o možnost např. rekonstrukcí starých nevyužívaných stodol a podobných objektů, ale vždy s ohledem na ochranu hodnot. - **Řešeno**, viz odůvodnění, kap. 9.3.1.
- v prostorovém uspořádání řešit diferenciaci území s ohledem na ochranu hodnot území (hlavní dominanty, místa pohledů na hlavní dominanty, místa výhledů), tzn. využít kulturně-historický potenciál území, - Hlavní místní dominanty jsou respektovány definováním podmínek na ochranu kulturních hodnot území, viz odůvodnění, kap. 9.2.2.
- požadujeme prověřit a případně vymezit plochy ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území - plochy přestavby nebo asanace, - Plochy nebyly vymezeny - řešené území těmito plochami nedisponuje.

- klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu. V rámci výstavby soukromých obytných objektů podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení. - Respektováno. V převažující části urbanizovaného území byly vymezeny plochy se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné - venkovské), v rámci nichž lze provádět rekonstrukce domovního fondu a budovat občanské vybavení při splnění definovaných podmínek.

Plošné a prostorové uspořádání

- stanovit plošné a prostorové uspořádání pro plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách s ohledem na charakter a hodnoty území včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu tak, aby určovaly v dostatečné podrobnosti parametry pro územní plán (např. stanovit výškovou hladinu zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovit rozmezí velikosti budoucích parcel pro stavební pozemky a intenzity jejich využití, objem zástavby, nenarušit pohledové osy), které bude nutné respektovat při využití území; - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.6.2., odst. Stanovení podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití
- hmotovou strukturu v sídlech navrhnout tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny. Respektovat tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb s cílem potlačit městský ulicový urbanismus. Podpořit přechod zástavby do nezastavěného území, zachovávat siluety a charakter okrajů sídla, Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.6.2., odst. Stanovení obecných podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu
- pokud podmínky využití budou obsahovat možnosti výškových staveb, staveb tvořících dominanty v území, vysílače apod. bude pro ně stanovena max. možná výška. - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.6.2., odst. Stanovení obecných podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Zastavitelné plochy:

- jejich vymezení by nemělo významně měnit sídelní strukturu obce, budou zohledněny hodnoty území; - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce
- rozsah zastavitelných ploch vymezovat s ohledem na vývojový potenciál řešeného území a demografickou skladbu obyvatel; lze prověřit i jejich mírnou rezervu; - Je zohledněno, viz odůvodnění, kap. 9.3.1
- budou vymezovány tak, aby v převážné většině navazovaly na zastavěné území obce a ctily urbanistickou strukturu sídla, upřednostnit využití proluk v zastavěném území; - Je zohledněno, viz odůvodnění, kap. 9.3.1
- vymezovat s ohledem na možné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (zejména zohlednit možnost napojení na veřejnou kanalizaci), zvážit radonové riziko; - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce. Radonové riziko je popsáno v odůvodnění, kap. 5, odst. Radonové riziko.
- vymezovat se zřetelem na případné přívalové vody a splachy ze zemědělských pozemků. Bude navrženo opatření chránící stavby proti tomuto nebezpečí anebo budou tato území z možnosti zastavění vyloučena. Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce
- zohlednit, že řešené území je součástí Specifické oblasti nadmístního významu Třeboňsko - Novohradsko (v AZUR označené N-SOB2) - Je zohledněno, viz odůvodnění, kap. 2.2.1.
- zastavitelné plochy vymezovat tak, aby co nejméně narušovaly organizaci zem. půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, - Zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a výrobních aktivit jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, tak, že nevytvářejí zbytkové neobhospodařovatelné plochy a tím nenarušují organizaci zem. půd. fondu. // V rámci koncepce vymezování zastavitelných ploch nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů viz odůvodnění, kap 14.1.
- při vymezování zastavitelných ploch budou zohledňovány půdy s I. a II. třídou ochrany. - Tento požadavek byl respektován jen částečně - plochy navržené pro bydlení zabírají zemědělskou půdu I. a II. bonitní třídy. Je to z těchto důvodů - obec je z převážné části obklopena zemědělskou půdou I. a II. bonitní třídy. Zemědělská půda horší kvality obklopuje obec v několika lokalitách, jejichž využití pro rozvoj bydlení je problematické z těchto důvodů:
 - Lokalita v podobě dlouhého pásu obklopujícího jihovýchodní okraj obce - ÚP pro rozvoj využívá severní část tohoto pásu při silnici III/1489 (plocha Z02 včetně možné zástavby 2

proluk). Střední část pásu zemědělské půdy horší kvality pro rozvoj bydlení nelze využít, protože se zde nachází areál soukromého zemědělce s živočišnou výrobou a navazující území je z tohoto důvodu pro bydlení nevhodné - je zde navržena pouze 1 plocha pro 2 RD převzatá z platného ÚPO). Jižní část lokality nelze využít z důvodu nemožnosti zajištění obsluhy území - příjezd do lokality je možný pouze přes stabilizované území, kde je šířka veřejného prostranství mezi budovami cca 3m a nesplňuje tak požadavky na nejmenší šířku veřejného prostranství zpřístupňující pozemek RD (min. 8m) a jiné dopravní napojení této části lokality nelze realizovat z důvodu výškových rozdílů lokality a silnice III/1489. Dalším problémem této lokality jako celku je její exponovaná poloha nad obcí, kdy v případě realizace zástavby více rodinných domů (jako náhrada za všechny plochy pro bydlení navržené na kvalitní půdě), by došlo k narušení krajinného rázu.

- Lokalita na severním okraji obce - jedná se o vyvýšené území nad obcí na kamenitém vrcholu porostlém vzrostlými stromy (PUPFL), kde pravděpodobně stávala v historii tvrz - lokalita je ve své západní níže položené části využita pro rozvoj bydlení (plocha Z05); zbývající část lokality je k zástavbě zcela nevhodná s ohledem na morfologii terénu, geologii, ochranu PUPFL, ochranu krajinného rázu a případné archeologické nálezy.
- Lokalita podél severozápadního okraje obce - lokalita je pro rozvoj bydlení z části využita (část plochy Z06 a možnost zastavění proluky); do zbývající části lokality zasahuje OP lesa.

Z tohoto důvodu nový ÚP respektuje urbanistickou koncepci založenou v platném ÚPO (tj. plochy pro bydlení rozdělené do více lokalit v přímé vazbě na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu) a přebírá všechny zastavitelné plochy z platného ÚPO. Z výše uvedených důvodů se nový ÚP nevyhnul záborům kvalitních půd. Navíc je respektována skutečnost, že hlavní rozvojová lokalita pro bydlení (plochy Z08 - Z12) na severozápadním okraji obce (též zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany), je již prověřena zaevidovanou územní studií a je před realizací.

Ochrana veřejného zdraví

- Při vymezování zastavitelných ploch budou projektantem zohledněna ochranná pásma komunikací. Budou-li vymezeny plochy, které vyžadují ochranu před hlukem do území dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem apod.) u komunikace III. tříd nebo u výrobních ploch, bude projektantem navržen způsob jejich ochrany před hlukem nebo toto navrhované funkční využití bude zaneseno do podmíněně přípustného využití, kde bude uvedena podmínka pro jejich realizaci. To znamená, že využití ploch vyžadující ochranu před hlukem by mohlo být realizováno tehdy, bude-li prokázáno v dalších navazujících řízeních, že nejsou překročeny hygienické limity hluku ve venkovním chráněném prostoru. V případě, že by byly tyto hyg. limity překročeny musí být realizována taková opatření, která dodržení hyg. limitů hluku v chráněném venkovním prostoru zajistí. - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.6.1., odst. Ochrana zdravých životních podmínek.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

- Návrh ÚP bude řešit požadavky civilní obrany - navrhne plochy pro požadované potřeby dle § 20 písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb., v rozsahu předaných podkladů od HZS (krizový plán). - Požadavky jsou řešeny, viz odůvodnění, kap. 5., odst. Požadavky na civilní ochranu. Z hlediska obrany a bezpečnosti státu nejsou žádné požadavky na řešené území.

Zásady pro vyhodnocení záborů půdního fondu (ZPF a PUPFL)

- navrhnout a zdůvodnit řešení, které je nejvýhodnější, vyhodnotit kvalitu ZPF dle BPEJ, provést plošné vyhodnocení navrženého záboru, každá zastavitelná plocha bude zanesena do záboru půd, bude vyhodnocena a zdůvodněna; vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF zpracovat ve smyslu přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb., rozlišit plochy, které byly již orgánem ZPF pro potřeby rozvoje obce v ÚPO odsouhlaseny od ploch nového záboru půdy; - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 14.1.

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

Koncepce uspořádání krajiny

- Vytvořit územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES, udržovat nebo zvyšovat ekologickou stabilitu a zajišťovat ekologickou funkci krajiny i v ostatním nezastavěném území, tedy mimo plochy ÚSES; - Je respektováno definováním koncepce krajiny - „Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů, zvláště v plochách orné půdy podél vodních ploch a toků a v plochách pro navržený ÚSES; podpořit vytváření tzv. travnatých bariérových pásů v rámci údolních niv a podél obou břehů v šíři 20 a více metrů“, viz výrok, kap. E)1., odst. Hlavní zásady uspořádání krajiny .
- Prověřit možnosti zalesňování vhodných ploch (např. zemědělsky nevyužívaných, erozně ohrožených, s nízkou hodnotou pro ochranu přírody). - Je respektováno definováním podmínek ploch v krajině NZ, NSz, ve zbývajících plochách vymezených v krajině není realizace zalesnění vhodná s ohledem na ochranu přírody a krajinného rázu, proto není umožněna.
- Posilovat ekologickou stabilitu území, zlepšovat estetickou hodnotu krajiny např. posoudit a navrhnout řešení pro snížení erozního rizika a posílení podílu zeleně v rámci rozsáhlých honů orné půdy; - Doplnění podílu zeleně ve velkých honech zemědělské půdy není konkrétně navrženo, je však podpořeno Hlavními zásadami uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1. Jsou navržena opatření na snížení erozního rizika, viz odůvodnění, kap. 9.5.4.
- Budou koordinovány vazby rozpracovaných komplexních pozemkových úprav s řešením zpracovávaného návrhu územního plánu, - Pozemkové úpravy (zahájení prací 06/2016) nebyly ještě ve fázi konkrétních návrhů. Z tohoto důvodu jsou pro ÚSES definovány podmínky umožňující zpřesnění ploch a hranic, např. zpřesnění polohy prvků ÚSES na základě vypracovaných pozemkových úprav za podmínky zachování funkčnosti systému.
- V rámci utváření krajinného rázu prověřit možnosti posílení vyššího podílu vegetačních krajinných prvků v krajině, břehových a lučních porostů podél vodních toků, liniové zeleně podél účelových komunikací. - Doplnění podílu zeleně v krajině není konkrétně navrženo, je však podpořeno podmínkami definovanými pro koncepci krajiny, viz výrok, kap. E)1. Podél části účelových komunikací jsou stabilizovány a navrženy interakční prvky, další liniovou zeleň lze realizovat dle Hlavních zásad uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1.
- Prostupnost krajiny je relativně dobrá. Části účelových komunikací jsou vedeny cyklistické a turistické trasy. Při navrhovaných úpravách zachovat prostupnost krajiny pro turistiku, cyklo a zemědělskou účelovou dopravu; Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.4.1., odst. Hospodářská doprava, obsluha krajiny a kap. 9.5.5
- Mít na zřeteli stanovení podmínek pro využití nezastavěného území tak, aby nevyloučily např. budování nových komunikací, technickou infrastrukturu a nezbytných zařízení technické infrastruktury, vodních ploch, zalesňování a další. Prověřit další stanovení podmínek, které budou v nezastavěném území výslovně vyloučeny i včetně oplocování. Vazba na § 18 odst. 5 stavebního zákona; - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.5.2.
- Respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny v ZÚR a plnit jejich stanovené zásady pro využívání území jednotlivých vymezených základních typů krajiny (zde krajina převážně lesoplná a rybníční); Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 2.2.5.
- Zachovat místa pohledů do krajiny a nepodporovat zastavitelnost novými samotami, - Řešené území oplývá krásnými výhledy do malebné krajiny CHKO Třeboňsko. Místa pohledů do krajiny, nejsou vymezena - jejich ochrana je řešena koncepcí krajiny - v krajině nejsou navrženy nové samoty. Výjimkou je plocha pro agrofarmu, navržena severně od obce. S ohledem na její polohu vně CHKO Třeboňsko a v údolnici potoka, nejsou místa pohledů ohrožena.

Územní systém ekologické stability

- zpřesnit a vymezit plochy regionálního biokoridoru RBK 487 Svatá Barbora - U Vilemínky. Při vymezování těchto prvků ÚSES budou zohledněny zásady pro jejich vymezování např. zachovávat jejich funkčnost a vymezený charakter, nesmí být narušena jejich kontinuita, vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušování. Je řešeno, viz výrok, kap. E)2., F)1.
- bude provedena kritická revize autorizovaným projektantem pro zpracování ÚSES stávajících podkladů ÚSES (ÚSES ve stávajícím územním plánu, vrstva v ÚAP dle AOPK ČR, tabulkové popisy skladebných částí ÚSES ve stávajícím ÚP a/nebo v původním generelu/plánu) a aktualizaci ÚSES v nezbytném rozsahu, zejména pokud jde o úpravy hranic BC a BK, výjimečně doplnění nových částí - zejména interakčních prvků. - Regionální větev ÚSES byla převzata z AZÚR a upravena s ohledem na parcelaci. Lokální ÚSES byl převzat včetně identifikace z vrstvy ÚAP, která koresponduje s platným ÚPO. Vymezení jednotlivých prvků bylo upřesněno s ohledem na parcelaci a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
- řešit návaznost a koordinaci s prvky ÚSES na navazující území okolních kat. území (obcí); Je řešeno, viz odůvodnění kap. 11 a Výkres širších vztahů II.2.
- další podmínky využití území ploch ÚSES stanovovat tak, aby v území byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených rostlin a živočichů. Je zohledněno definováním Hlavních zásad uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- prověřit plochy pro vhodná krajinná revitalizační opatření ke zlepšení zadržení vody v krajině, podporovat její zasakování; - Je řešeno - jihovýchodně od obce jsou navrženy plochy protierozních opatření, které přispějí k zadržení vody v krajině. Plochy vhodné pro krajinná revitalizační opatření ke zlepšení zadržení vody v krajině, podporující zasakování nejsou navrženy. Jejich realizace je podpořena definováním hlavních zásad uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1.
- vytvořit podmínky pro obnovu nebo budování nových drobných nádrží k zadržování vody v území a pro omezování rozsahu povodní posilováním retenční a akumulací kapacity území, podporovat rozvoj mokřadních ekosystémů, umožnit revitalizaci vodních toků a ploch, - Konkrétní podmínky nejsou navrženy, realizace záměrů je podpořena definováním Hlavních zásad uspořádání krajiny, viz výrok, kap. E)1.
- prověřit a případně navrhnout řešení přívalových vod ohrožující jižní okraj zástavby lemuující jižní stranu návsi v době silných srážek, - Respektováno, je navržen systém složený ze staveb a opatření, viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Snižování ohrožení území živelními pohromami a kap. 9.5.4.

požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**Dopravní infrastruktura**

- prověřit možnost rozšíření šířkových parametrů stávajících místních komunikací; - Bylo prověřeno. Místní komunikace (v ÚP jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství, příp. jako plochy dopravní infrastruktury) byly navrženy k rozšíření ve spojení s rozvojem bydlení na šířku min. 8m, a to jen v případě, že bylo možno místní komunikace rozšířit bez zásahu do stávajících budov. Rozšíření stávajících místních komunikací v sídle a krajině je umožněno řešit v případě potřeby (např. komunikace na Mnich) dle podmínek definovaných pro příslušné funkční plochy.
- v sídle prověřit možnosti doplnění chybějících propojení pro pěší, prověřit možnosti doplnění chodníků; - Po prověření nebyly konkrétní plochy navrženy - chybějící chodníky lze řešit dle podmínek definovaných pro příslušné funkční plochy připouštějící veřejná prostranství. Např. chybějící chodník mezi návsi, podél sportovního areálu a jeho další pokračování obcí směrem Na Mnich je možno řešit v rámci ploch DS nebo OS, plochy jsou navíc ve vlastnictví obce.
- řešit obsluhu zastavitelných ploch - případně vymezit pouze hlavní vstupy do rozvojových lokalit, v návrhu územního plánu se snažit vyvarovat vymezování místních a účelových komunikací uvnitř zastavitelných ploch, v zastavitelných plochách umožnit realizaci komunikací či veřejných prostorů; - Koncepce rozmístění rozvojových ploch v sídle umožňuje řešení obsluhy všech zastavitelných ploch v sídle. Vymezení pouze hlavních

vstupů do území nebylo po prověření využito - tento požadavek by se mohl týkat pouze rozvojové lokality na severozápadním okraji obce. ÚP zde vychází z již zpracované a zaevidované územní studie, proto bylo možno vymezit komunikace pro obsluhu lokality s větší podrobností.

- prověřit plochy pro parkování a odstavování vozidel v území s kumulací obyvatel, návštěvníků např. u hřiště; - Samostatné plochy pro parkování nebyly navrženy, dále viz odůvodnění, kap. 9.4.1., odst. Statická doprava.
- v návrhu podmínek využití ploch bude zohledněna existence limitů letiště a leteckého koridoru. - Jedná se o limit využití území zakreslený v Koordinačním výkrese, který nezasahuje do rozvojových ploch, z tohoto důvodu není ve výrokové části zmíněn.

Technická infrastruktura

- Koncepce zásobování vodou je v současné době stabilizována. Sídlo je napojeno na skupinový vodovod (Pleše - Hamr přes odbočku Děbolín). Samoty v krajině jsou zásobeny vlastními studnami. Tento systém je v návrhu ÚP respektován a v obci rozšířen i na rozvojové plochy (viz informační zákres v Koordinačním výkrese), dále viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Zásobování vodou - Zdůvodnění koncepce
- Bude navržena hranice negativních vlivů čistírny odpadních vod. Tento systém je v návrhu ÚP respektován a v obci rozšířen i na rozvojové plochy (viz informační zákres v Koordinačním výkrese). Je navržena limitní hranice negativního vlivu ČOV, dále viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Odkanalizování - Zdůvodnění koncepce.
- Bude prověřeno a případně navrženo řešení, které zajistí potřebné množství elektrické energie pro navrhované plochy. Případný návrh ploch trafostanic řešit s ohledem na ochranu před hlukem. - Je respektován stávající systém, nový není navržen, dále viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Zásobování elektrickou energií.
- Řešeným územím prochází VTL plynovod. Sídlo není plynofikováno, Bude prověřeno a případně navrženo připojení sídla na plynárenskou soustavu. - Po prověření byla obec napojena na plyn, dále viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Zásobování plynem.
- Spoje - respektovat stávající komunikační vedení v řešeném území - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Spoje.
- Bude navržena koncepce odpadového hospodářství v návaznosti na předpokládaný rozvoj řešeného území, - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.4.2., odst. Nakládání s odpady.

Požadavky na plochy občanského vybavení (občanské vybavení, sport, sociální služby)

- V návaznosti na stávající sportovní plochy prověřit možnost víceúčelového hřiště a zázemí pro sport (šatny) - Nové plochy nejsou navrženy, záměr lze řešit účelnějším využitím stabilizovaných ploch OS.
- Další možnosti hledat v rámci využití stávajících i navrhovaných ploch bydlení návrhem víceúčelových regulativů; - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 9.4.3.
- Prověřit řešení s cílem prodloužení rekreační sezóny na ostatní roční období; - Je řešeno - v případě Ratiboře se může jednat o celoroční využití areálu hromadné rekreace Holenský dvůr, nebo využití krajiny pro zimní sporty formou tras pro běžkování, což podmínky definované pro funkční plochy v krajině umožňují.

Požadavky na veřejná prostranství a veřejnou zeleň

- Prověřit potřebu vymezení nových ploch veřejných prostranství pro obsluhu rozvojových ploch (chodníky a pěší propojení), bude kladen důraz na vymezení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v lokalitách nad 2 ha; - Plochy veřejných prostranství byly navrženy pro místní komunikace pro obsluhu rozvojových ploch pro bydlení. V rámci těchto rozvojových ploch o šířce min.8m lze realizovat v případě potřeby i chodníky, stejně tak v rámci stabilizovaných ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury a dalších ploch připouštějících veřejná prostranství - z tohoto důvodu nebyly nové chodníky navrženy. Rozvojové lokality o výměře nad 2 ha se v řešeném území nenacházejí (hlavní rozvojová lokalita na severozápadním okraji obce má výměru 1,7 ha). Územní plán, aniž by to ukládala platná legislativa, navrhuje v návaznosti na obytnou zástavbu nové plochy pro veřejnou zeleň, viz odůvodnění, kap. 9.4.4.

- *Provéřit vymezení ploch ochranné i izolační zeleně z důvodu potlačení negativních vlivů (např. prašnosti, hluku a exhalací např. z ploch výroby a další), které např. odcloní plochy bydlení nebo potlačí negativní dominanty apod.; - Po prověření byla navržena plocha sídelní zeleně s izolační funkcí v prostoru mezi rozvojovou plochou pro bydlení a areálem soukromého zemědělce. Dále byla navržena plocha sídelní zeleně s funkcí izolační a kompoziční odcloňující navrženou plochu výroby u areálu ZD Ratiboř od stávající obytné zástavby, od sportovního areálu a krajiny, dále viz odůvodnění, kap. 9.3.1., odst. Systém sídelní zeleně.*

Širší územní vztahy

- *Zajistit koordinaci se zpracovanou, případně rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí tj. zejména řešit návaznost všech prvků ÚSES, zohlednit nebo řešit vazby na okolní obce vyvolané návrhem územního plánu; - Je řešeno, viz odůvodnění, kap. 11.*

požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- **Koridory územních rezerv nebyly vymezeny.**

požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- *Po posouzení potřeby byly vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS) a opatření (VPO) Možnosti předkupního práva nebylo využito, dále viz odůvodnění, kap. 9.7.*

požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

- *Rozhodování o změnách v lokalitě ve směru na Mnich, podmínit registrovaným územně plánovacím podkladem - územní studie „Severní okraj obce Ratiboř“. - Je řešeno, viz výrok, kap. C)1., odst. Bydlení.*
- *Další konkrétní požadavek není, je možné některé plochy a koridory podmínit vydáním podrobnější úz. plánovací dokumentace, podkladem či uzavřením dohody o parcelaci. - Není řešeno z důvodu malého rozsahu a jednoznačné obsluhy rozvojových ploch.*

požadavek na zpracování variant řešení

- **Variantní řešení nebylo po prověření navrženo, důvod, viz odůvodnění, kap. .**

požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- **Návrh ÚP je zpracován dle platné legislativy se strukturou a obsahem textové části a výčtem výkresů grafické části v souladu se Zadáním.**
- **V ÚP byly respektovány další požadavky na zpracování návrhu.**
 - *rozvojové plochy jsou identifikovány písmenem a číselnou řadou s rozlišením ploch zastavitelných - Z01,... ploch navržených v krajině - K01,*
 - *plochy s rozdílným způsobem využití - jsou rozlišeny kódem, např. SV,.....*
 - *pro rozvojové plochy (zastavitelné, plochy změn v krajině) jsou v kap. výroku C)2., E)1. v případě, že si to charakter a umístění plochy vyžaduje, stanoveny specifické podmínky využití, např. obsluha plochy, koncepční podmínky, odkaz na podmínky ochrany hodnot území nebo ochranu zdravých životních podmínek,... (prověření územní studií, etapizace,..... není v ÚP požadována)*
 - *plochy s rozdílným způsobem využití - uvedené v § 4-19 vyhlášky 501 jsou dále členěny, odůvodnění, viz kap. 4.*
- *Kapitola F. výroku bude obsahovat základní definice uváděných pojmů v ÚP jako jsou např. seníky, včelíny, lehké přístřešky, sklady krmiva u rybníků. Bude definován charakter a struktura zástavby či sídla. V důsledku přijatého řešení nebo podmínek využití pro nezastavěné území budou při potřebě definice použitých pojmů více rozepsány v odůvodnění. – Je řešeno, kapitola s výkladem pojmů je zařazena do, kap. F)3. výroku., kapitola s vysvětlením zkratk do kap. 9.14. odůvodnění.*

požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- **Viz odůvodnění, kap. 6.**

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁŠADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu neuvedené v ZÚR.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

14.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bude provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky a příslušného metodického pokynu.

Třídy ochrany, do kterých jsou zařazeny jednotlivé kódy BPEJ byly aktualizovány dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb.

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky.

Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona ČNR č. 334/1992 Sb. (příloha A).

Z půdních jednotek jsou zastoupeny HPJ 29, 32, 37, 40, 50, 64, 65, 67, 68 a 69.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Jednotlivé lokality s navrženou změnou způsobu využití jsou označeny kódem Z nebo K a číselnou řadou („Z“ - plochy zastavitelné a „K“ - plochy změn v krajině).

Údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF

Viz tabelární vyhodnocení jednotlivých lokalit na konci této kapitoly.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V řešeném území se nachází dva areály zemědělské výroby. V západní části obce se nachází areál ZD Ratiboř a na východním okraji obce se nachází areál soukromého zemědělce.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území je započata komplexní pozemková úprava. ÚP nastavuje podmínky využití ploch a ÚSES tak, aby v budoucnu mohly být případné úpravy v krajině realizovány.

Opatření k zajištění ekologické stability

ÚP vymezuje soustavu prvků ÚSES včetně interakčních prvků, které jsou předpokladem pro zajištění ekologické stability v území. ÚP dále vymezuje plochy protierozních opatření E01 a E02 na východním okraji obce. Realizace protierozních opatření je přípustná v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Plochy ÚSES se jako zábor ZPF nevyhodnocují.

Investice do půdy

V řešeném území jsou realizovány odvodňovací systémy převážně v nivách vodních toků.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany:

V návaznosti na zastavěné území se nacházejí z velké části zemědělské půdy v I. a v II. třídě ochrany. V rámci rozvoje zastavitelných ploch jsou využity i zemědělské půdy III. a V. třídy ochrany. Z výkresu II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu je zřejmé, že územní rozvoj v některých částech by nebyl možný, aniž by byly dotčeny zemědělské půdy vyšší bonity.

Odůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

Při vymezování zastavitelných ploch se ÚP nevyhnul zásahu do zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany, které zabírají zejména plochy navržené pro bydlení. Důvodem je, že je obec z převážné části obklopena zemědělskou půdou I. a II. bonitní třídy (viz výkres II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu). Zemědělská půda horší kvality obklopuje obec v několika lokalitách, jejichž využití pro rozvoj bydlení je problematické z těchto důvodů:

- Lokalita v podobě dlouhého pásu obklopujícího jihovýchodní okraj obce - ÚP pro rozvoj využívá severní část tohoto pásu při silnici III/1489 (plocha Z02 včetně možné zástavby 2 proluk). Střední část pásu zemědělské půdy horší kvality pro rozvoj bydlení nelze využít, protože se zde nachází areál soukromého zemědělce s živočišnou výrobou a navazující území je z tohoto důvodu pro bydlení nevhodné - je zde navržena pouze 1 plocha pro 2 RD převzatá z platného ÚPO). Jižní část lokality nelze využít z důvodu nemožnosti zajištění obsluhy území - příjezd do lokality je možný pouze přes stabilizované území, kde je šířka veřejného prostranství mezi budovami cca 3m a nesplňuje tak požadavky na nejmenší šířku veřejného prostranství zpřístupňující pozemek RD (min. 8m) a jiné dopravní napojení této části lokality nelze realizovat z důvodu výškových rozdílů lokality a silnice III/1489. Dalším problémem této lokality jako celku je její exponovaná poloha nad obcí, kdy v případě realizace zástavby více rodinných domů (jako náhrada za všechny plochy pro bydlení navržené na kvalitní půdě), by došlo k narušení krajinného rázu.
- Lokalita na severním okraji obce - jedná se o vyvýšené území nad obcí na kamenitém vrcholu porostlém vzrostlými stromy (PUPFL), kde pravděpodobně stávala v historii tvrz - lokalita je ve své západní níže položené části využita pro rozvoj bydlení (plocha Z05); zbývající část lokality je k zástavbě zcela nevhodná s ohledem na morfologii terénu, geologii, ochranu PUPFL, ochranu krajinného rázu a případné archeologické nálezy.
- Lokalita podél severozápadního okraje obce - lokalita je pro rozvoj bydlení z části využita (část plochy Z06 a možnost zastavění proluky); do zbývající části lokality zasahuje OP lesa.

Z tohoto důvodu nový ÚP neuvažuje s variantou přesunu rozvojových ploch pro bydlení navržených v platném ÚPO do lokalit s horší kvalitou zemědělské půdy. Respektuje urbanistickou koncepci založenou v platném ÚPO (tj. plochy pro bydlení rozdělené do více lokalit v přímé vazbě na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu) a přebírá všechny zastavitelné plochy z platného ÚPO. Z výše uvedených důvodů se nový ÚP nevyhnul záborům kvalitních půd. Navíc je respektována skutečnost, že hlavní rozvojová lokalita pro bydlení (plochy Z08 - Z12) na severozápadním okraji obce (též zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany), je již prověřena zaregistrovanou územní studií a je před realizací.

Popis koncepce řešení a odůvodnění navrhovaného řešení:

Územní plán vychází z koncepce platného územního plánu a nenavrhuje výrazné koncepční změny.

Návrh rozvojových lokalit je přizpůsoben zejména možnostem rozvoje obce z hlediska přírodních a civilizačních bariér a předchází zpracované dokumentaci - územnímu plánu obce (vč. změny č. 1).

Zastavitelné plochy jsou vymezeny s výjimkou plochy pro agrofarmu striktně v návaznosti na zastavěné území, což je hlavní koncepční záměr, který má oporu i v nadřazené dokumentaci AZUR, která klade důraz na to, aby nové zastavitelné plochy byly vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu.

Většina zastavitelných ploch je převzata z platného ÚPO a byly již orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny - tyto plochy jsou označeny (zvýrazněny) v grafické části ve výkrese II. 3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu a popsány v následujících tabulkách.

Plochy pro bydlení

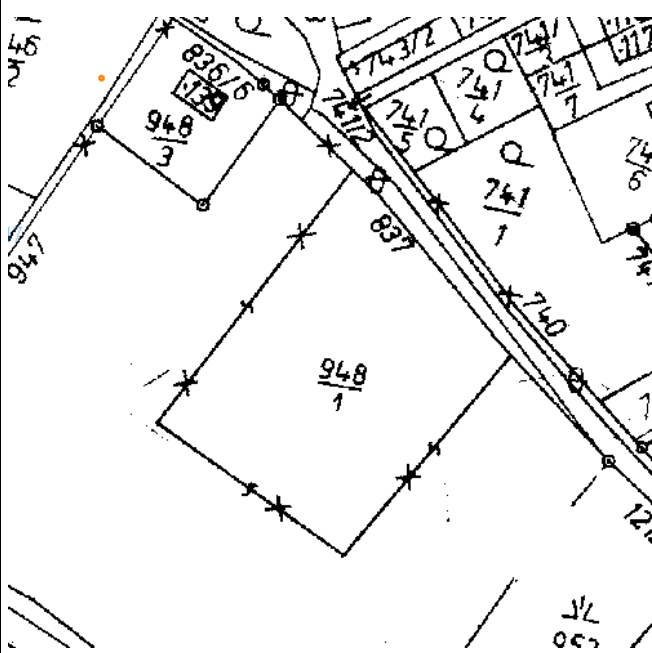
Plochy, navržené v platném ÚPO pro bydlení jsou všechny převzaty do návrhu ÚP. V návrhu ÚP jsou s ohledem na vesnický charakter obce zařazeny do ploch smíšených obytných - venkovských - SV, jejichž primární využití je **bydlení**.

plochy smíšené obytné - venkovské - SV

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
Z01	SV	I.	3	Plocha se nachází ve východní části sídla. Plocha je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné funkční využití plochy (v platném ÚPO je plocha navržena pro bydlení; v návrhu ÚP je navržena plocha smíšená obytná, jejíž hlavní využití je bydlení). • Plocha je převzata v plném rozsahu. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná. Nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území a z dosahu negativních vlivů výroby. Plocha je vymezena na I. třídě ochrany. Řešení koncepce nového ÚP provázela obecně snaha vymezit zastavitelné plochy mimo půdy vyšší bonity, ale z důvodů uvedených v oddíle výše „Odůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami“, zůstala tato plocha ponechána. Ze všech zvažovaných hledisek se jeví jako vhodná pro daný účel využití. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO.
Z02	SV	I./V.	1	Plocha se nachází ve východní části sídla. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné funkční využití plochy (v platném ÚPO je navržena též pro bydlení). • Plocha je převzata v mírně upraveném (zmenšeném) rozsahu, viz níže. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná. Nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území a z dosahu negativních vlivů výroby. Využívá plochu charakteru proluky mezi hranicí zastavěného území a stávající polní cestou. Plocha je vymezena převážně na zemědělské půdě horší kvality. Menší část plochy (trojúhelníkový pozemek podél silnice III. třídy) je vymezena na I. třídě ochrany. V porovnání s platným ÚPO je zmenšena o cca 20% z důvodu ochrany ZPF I. bonitní třídy a tak, aby navazovala na zastavitelnou plochu navrženou na protější straně silnice. Řešení koncepce nového ÚP provázela obecně snaha vymezit zastavitelné plochy mimo půdy vyšší bonity, ale z důvodů uvedených v oddíle výše „Odůvodnění

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
				vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami“, zůstala tato plocha ponechána. Ze všech zvažovaných hledisek se jeví jako vhodná pro daný účel využití. Na ploše se předpokládá pouze jeden dům, což je zajištěno stanovenou nižší intenzitou využití pozemků; zbývající část pozemku kvalitní zemědělské půdy bude tedy využitý jako zahrada. Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Další zmenšení plochy o půdu I. bonitní třídy, která se nachází podél silnice, by nepřispělo k žádoucímu využití kvalitní půdy - zbytkový trojúhelníkový pozemek by byl složitě obhospodářovatelný. Předpokládá se, že tato kvalitní půda bude využita pro vybudování zahrady plánovaného rodinného domu (RD bude s ohledem na silniční ochranné pásmo odsunut od silnice).
Z03	SV	I.	1	Plocha se nachází v severovýchodní části sídla. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO: - Je zachováno stejné funkční využití plochy (v platném ÚPO je plocha navržena též pro bydlení). - Plocha je převzata v plném rozsahu. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy. Plocha je vymezena na I. třídě ochrany. Řešení koncepce nového ÚP provázela obecně snaha vymezit zastavitelné plochy mimo půdy vyšší bonity, ale z důvodů uvedených v oddíle výše „Odůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami“, zůstala tato plocha ponechána. Ze všech zvažovaných hledisek se jeví jako vhodná pro daný účel využití. Na ploše se předpokládá pouze jeden rodinný dům, což je zajištěno stanovenou nízkou intenzitou využití pozemků; zbývající část pozemku kvalitní zemědělské půdy bude tedy využitý jako zahrada. - Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO.
Z04	SV	V.	2	Plocha se nachází v jihovýchodní části sídla jihozápadně od areálu soukromého zemědělce. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO: - Je zachováno stejné funkční využití plochy (v platném ÚPO je plocha navržena pro bydlení ve zvětšeném rozsahu), v návrhu ÚP jen její jihozápadní část (viz níže). - Plocha je převzata ve zmenšeném rozsahu (viz

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
				níže). Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů dopravy a výroby (po realizaci plochy izolační zeleně Z20). Plocha využívá zemědělskou půdu nejhorší kvality - V. třídu ochrany. Plocha je v platném ÚPO navržena v území mezi stávající účelovou komunikací a plochou výroby (areál soukromého zemědělce). V novém ÚP je plocha rozdělena na 2 části - na bydlení (plocha Z04) a na izolační zeleň (plocha Z20) z důvodu ochrany bydlení před negativními vlivy z navazující výroby. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO, vymezenou plochu podrobněji člení z důvodů ochrany zdravých životních podmínek.
Z05	SV	I./V.	3	Plocha se nachází východně od sportovního areálu. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné využití plochy (v platném ÚPO je plocha navržena též pro bydlení). • Plocha je převzata v plném rozsahu. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy. Plocha je vymezena převážně na zemědělské půdě horší kvality (V. třída ochrany). Menší část plochy (2 trojúhelníkové pozemky podél silnice směr sídlo Mnich) je vymezena na půdě I. třídy ochrany. Řešení koncepce nového ÚP provázela obecně snaha vymezit zastavitelné plochy mimo půdy vyšší bonity, ale z důvodů uvedených v oddíle výše „<i>Odůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami</i>“, zůstala tato plocha ponechána. Ze všech zvažovaných hledisek se jeví jako vhodná pro daný účel využití. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Zmenšení plochy o půdu I. třídy ochrany, která se nachází podél silnice, by nepřispělo k žádoucímu využití kvalitní půdy - zbytkové pozemky trojúhelníkového tvaru by nebyly pro zemědělské účely využitelné.
Z06	SV	I./V.	3	Plocha se nachází v západní části sídla za „bytovkou“. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné využití plochy (v platném ÚPO je plocha navržena též pro bydlení). • Plocha bydlení z platného ÚPO je převzata v plném

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
				rozsahu a návrhem ÚP je rozšířena východním směrem, viz níže. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy, východní část plochy se nachází uvnitř hranice intravilánu. Plocha je vymezena z poloviny na zemědělské půdě horší kvality a z poloviny na zemědělské půdě I. třídy ochrany. Plocha doplňuje jednostranné obestavění stávající místní komunikace na oboustranné a využívá tak již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Rozšíření plochy nad rámec platného ÚPO jihovýchodním směrem je určeno pouze pro jeden rodinný dům. Část plochy z platného ÚPO a její další rozšíření je sice navrženo na zemědělské půdě I. třídy ochrany, avšak s využitím zemědělské půdy nacházející se v intravilánu obce. S ohledem na slabou stránku obce (přestárle obyvatelstvo) a její snahu přivést do obce mladé rodiny nabídkou pozemků pro bydlení (z důvodu zlepšení pilíře hospodářského a sociálního), je vymezení pozemků pro rozvoj bydlení veřejným zájmem. Zejména těch, které lze realizovat bez větších investic na dopravní a technickou infrastrukturu a těch, které se nacházejí v intravilánu obce, což je tento případ (viz výřez z mapy KN, pozemek parc. č. 948/1): 

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
Z07	SV	I./II/III.	1	Plocha je vymezena na severozápadním okraji sídla u silnice na Mnich. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné využití plochy (v platném ÚPO je plocha navržena též pro bydlení); bydlení je však zachováno pouze v jižní části plochy (plocha Z07), severní část je navržena pro veřejnou zeleň (plocha Z18 - odůvodnění v této kapitole). • Plocha je převzata ve zmenšeném rozsahu, je převzata jižní část plochy, severní část plochy je navržena pro veřejnou zeleň (plocha Z18 - odůvodnění v této kapitole). Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy. Plocha Z07 je s ohledem na velikost určena pro jeden rodinný dům. Převážná část plochy je vymezena na zemědělské půdě horší kvality (III. třída ochrany). Okrajová část plochy je vymezena na I. a II. třídě ochrany - jedná se o malý pozemek tvaru trojúhelníku při silnici na sídlo Mnich, který s ohledem na velikost a umístění nelze již zemědělsky optimálně využít. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Zmenšení plochy o zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany, která se nachází podél silnice, by nepřispělo k žádoucímu využití kvalitní půdy - zbytkový trojúhelníkový pozemek by nebylo možné pro zemědělské účely optimálně využít.
Z08	SV	I./III.	2	Plocha je vymezena na severozápadním okraji sídla. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení je převzata z platného ÚPO, kde je vymezena též pro bydlení: • Plocha Z08 (společně s plochami pro bydlení Z09, Z10, Z11, Z12) je součástí hlavní rozvojové lokality bydlení z platného ÚPO, která je již prověřena registrovanou územní studií (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011) a je před realizací. Nový ÚP tuto ÚS přebírá - lokalitu doplňuje o plochy veřejných prostranství (Z16, Z22, Z23), které původně celistvou plochu bydlení podrobněji člení z důvodu zabezpečení obsluhy lokality dopravní a technickou infrastrukturou. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy.

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
				Převážná část plochy Z08 je vymezena na půdě I. třídy ochrany, avšak na tuto plochu navazují rozvojové plochy využívající půdu horší kvality (III. bonitní třídu) - kvalitní půda je tedy zbytkovou enklávou zemědělské půdy mezi zastavěným územím a rozvojovými plochami pro bydlení (nekonfliktními s ohledem na zábor ZPF), kterou by nebylo možno optimálně k obhospodařování využít. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO - lokalita je před realizací.
Z09	SV	I./III.	4	Plocha je vymezena na severozápadním okraji sídla. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO, kde je též navržena pro bydlení: Plocha Z09 je součástí hlavní rozvojové lokality bydlení z platného ÚPO (společně s plochami Z08, Z10, Z11, Z12), která je již prověřena registrovanou územní studií (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011) a je před realizací. Nový ÚP tuto ÚS přebírá - lokalitu doplňuje o plochy veřejných prostranství (Z16, Z22, Z23), které původně celistvou plochu bydlení podrobněji člení z důvodu zabezpečení obsluhy lokality dopravní a technickou infrastrukturou. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy. Převážná část plochy Z09 je vymezena na I. třídě ochrany, avšak na tuto plochu navazují rozvojové plochy využívající půdu horší kvality (III. třídu ochrany) - kvalitní půda je tedy zbytkovou enklávou zemědělské půdy mezi zastavěným územím, stávající účelovou komunikací a rozvojovými plochami pro bydlení (nekonfliktními s ohledem na zábor ZPF), kterou by nebylo možno optimálně k obhospodařování využít. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO - lokalita před realizací.
Z10	SV	III.	2	Plocha je vymezena na severozápadním okraji sídla. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO, kde je též navržena pro bydlení: Plocha Z10 je součástí hlavní rozvojové lokality bydlení z platného ÚPO (s plochami Z08, Z09, Z11), která je již prověřena registrovanou územní studií (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011) a je před realizací. Nový ÚP tuto ÚS přebírá - lokalitu doplňuje o plochy veřejných prostranství (Z16, Z22, Z23), které původně celistvou plochu bydlení podrobněji člení z důvodu zabezpečení obsluhy

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
				lokality dopravní a technickou infrastrukturou. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy. Plocha využívá půdy nižší bonity - III. třídu ochrany. Je určena pro cca 2 RD. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO - lokalita před realizací.
Z11	SV	III.	2	Plocha je vymezena na severozápadním okraji sídla. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO, kde je též navržena pro bydlení: Plocha Z11 je součástí hlavní rozvojové lokality bydlení z platného ÚPO (s plochami Z08, Z09, Z10, Z12), která je již prověřena registrovanou územní studií (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011) a je před realizací. Nový ÚP tuto ÚS přebírá - lokalitu doplňuje o plochy veřejných prostranství (Z16, Z22, Z23), které původně celistvou plochu bydlení podrobněji člení z důvodu zabezpečení obsluhy lokality dopravní a technickou infrastrukturou. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná - nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy. Plocha využívá půdy nižší bonity - III. třídu ochrany. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO - lokalita před realizací.
Z12	SV	III.	1	Plocha je vymezena na severozápadním okraji sídla. Plocha, jejíž hlavní využití je bydlení, je převzata z platného ÚPO, kde je též navržena pro bydlení: Plocha Z12 je součástí hlavní rozvojové lokality bydlení z platného ÚPO (s plochami Z08, Z09, Z10, Z11), která je již prověřena registrovanou územní studií (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011) a je před realizací. Nový ÚP tuto ÚS přebírá - lokalitu doplňuje o plochy veřejných prostranství (Z16, Z22, Z23), které původně celistvou plochu bydlení podrobněji člení z důvodu zabezpečení obsluhy lokality dopravní a technickou infrastrukturou. Navrhuje se z důvodu doplnění ploch bydlení v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako vhodná, nachází se v okrajové části sídla v návaznosti na zastavěné území, z dosahu negativních vlivů výroby a dopravy.

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	orientační počet RD/BJ	Popis a odůvodnění vymezení
				Plocha je dle ÚS určena pouze pro jeden dům. Plocha využívá půdy nižší bonity - III. třídu ochrany. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje bydlení založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO - lokalita před realizací.

Plochy výroby a skladování

Plocha, navržená v platném ÚPO pro výrobu, je převzata do návrhu ÚP. S ohledem na charakter obce je zařazena do ploch výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VD.

plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VD

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z13	VD	I./III.	Plocha se nachází v západní části sídla v území mezi areálem ZD Ratiboř a sportovním areálem. Plocha, jejíž hlavní využití je výroba, je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné využití plochy (v platném ÚPO je plocha navržena též pro výrobu). • Plocha je převzata ve zmenšeném rozsahu - je zmenšena o plochu izolační zeleně a účelovou komunikaci (viz níže). Navrhuje se z důvodu doplnění ploch výroby v této lokalitě, která se z hlediska polohy jeví k tomuto účelu jako nejvhodnější - nachází se v návaznosti na zastavěné území a v návaznosti na stávající plochu výroby (areál ZD Ratiboř) v okrajové části obce. V návrhu ÚP je původní plocha výroby rozdělena na více částí a funkcí: - plocha pro výrobu (Z13) - plocha pro izolační zeleň (Z21) - jedná se o plochu, která bude součástí areálu výroby - plocha dopravní infrastrukturu (Z24) pro doplnění chybějícího úseku účelové komunikace zpřístupňující zemědělskou krajinu, dále viz tato kapitola, odst. Dopravní infrastruktura, plocha Z24 Plocha využívá rozsáhlou enklávu zemědělské půdy charakteru proluky, která je vklíněná do zastavěného území. Východní část plochy Z13 je vymezena na I. třídě ochrany, jedná se však o plochu, která navazuje na zastavěné území. Západní část plochy Z13 využívá půdu horší kvality (III. třída ochrany). Kvalitní půda ve východní části plochy Z13 je tedy zbytkovou enklávu zemědělské půdy, kterou by nebylo možno optimálně k obhospodařování využít - nachází se mezi zastavěným územím a západní částí rozvojové plochy pro výrobu (části, která je nekonfliktní s ohledem na zábor ZPF). Variantní řešení bylo zvažováno, ale z koncepčního hlediska se nenašla vhodnější poloha pro výrobu na půdách nízkých bonit ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje výroby založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO a dále ji rozvíjí s ohledem na ochranu zdravých životních podmínek, ochranu krajinného rázu a zpřístupnění krajiny. Zmenšení plochy o zemědělskou půdu I. třídy

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
			ochrany, která se nachází v návaznosti na zastavěné území, by nepřispělo k žádoucímu využití kvalitní půdy - tato zbytková plocha by byla po realizaci západní části plochy (z pohledu ochrany ZPF méně konfliktní) pro zemědělské účely složitě využitelná - nacházela by se uvnitř urbanizovaného území.

Plochy rekreace

Plochy pro rozvoj rekreace nejsou vymezeny.

Plochy občanského vybavení

Plochy pro rozvoj občanského vybavení nejsou vymezeny.

Plochy veřejných prostranství

Rozvojové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny formou ploch PV (vymezených zejména pro průchod komunikací) a formou ploch PZ (vymezených pro veřejnou zeleň):

Plochy veřejných prostranství - PV (Z14, Z15 a Z16) jsou navrženy z důvodu nezbytnosti obsluhy dopravní i technickou infrastrukturou jak stabilizovaných, tak i rozvojových ploch. V platném ÚPO jsou tyto plochy vymezeny jako „komunikace místní“ (až nový stavební zákon zavedl pro komunikace pojem „plochy veřejných prostranství nebo plochy dopravní infrastruktury“).

plochy veřejných prostranství - PV

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z14	PV	I.	Plocha se nachází ve východní části sídla. Plocha je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné využití plochy (v platném ÚPO je plocha vymezena jako místní komunikace). • Plocha je převzata ve stejném rozsahu. Navrhuje se z důvodu zajištění obsluhy dopravní i technickou infrastrukturou jak stabilizovaných, tak i rozvojových ploch pro bydlení na východním a severovýchodním okraji obce. Veřejné prostranství je vymezeno s využitím stávající účelové komunikace, která je návrhem rozšířena dle platné legislativy na min. 8 m do navazujících pozemků zemědělské půdy (část plochy je vymezena na zemědělské půdě I. třídy ochrany, ale vzhledem k výměře této části plochy nedojde k výraznému záboru ZPF. Převážná část plochy je vymezena na nezemědělské půdě - účelové komunikaci). ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO.

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z15	PV	V.	Plocha je vymezena v jihozápadní části sídla. Plocha je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné využití plochy (v platném ÚPO je plocha vymezena jako místní komunikace). • Plocha je převzata ve zmenšeném rozsahu (v platném ÚPO je komunikace protažena až na silnici III/1489 přes pozemky zemědělské půdy, čemuž se návrh ÚP vyhnul). Navrhuje se z důvodu zajištění obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou jak stabilizovaných, tak rozvojových ploch pro bydlení a pro zpřístupnění navržené plochy veřejné zeleně Z17. Veřejné prostranství je vymezeno s využitím stávající účelové komunikace, která je návrhem rozšířena dle platné legislativy na min. 8 m do navazujících pozemků zemědělské půdy (část plochy je vymezena na zemědělské půdě horší bonitní třídy - V. třídy ochrany, část plochy je vymezena na nezemědělské půdě - účelové komunikaci). ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO.
Z16	PV	I./III.	Plocha je vymezena v severozápadní části sídla. Plocha je převzata z platného ÚPO - plocha je součástí hlavní rozvojové lokality z platného ÚPO a vychází z registrované územní studie (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011) a je před realizací. • Je zachováno stejné využití plochy (v platném ÚPO je plocha vymezena jako místní komunikace). • Plocha místní komunikace je na rozdíl od platného ÚPO zvětšena (prodloužena) směrem západním tak, aby obsloužila všechny budoucí stavební pozemky bydlení; trasování komunikace je převzato z výše uvedené podrobnější dokumentace. Navrhuje se z důvodu nezbytnosti obsluhy dopravní i technickou infrastrukturou rozvojových ploch pro bydlení. Východní část plochy Z16 je vymezena s využitím stávající účelové komunikace, která je návrhem rozšířena dle platné legislativy na min. 8 m do navazujících pozemků zemědělské půdy horší kvality (V. třída ochrany). Západní část plochy (Veřejné prostranství má tvar písmene T) je též vymezena na zemědělské půdě horší kvality (V. bonitní třída). Tato část plochy je v platném ÚPO součástí rozvojové plochy pro bydlení. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Tuto koncepci dále rozvíjí v souladu se zpracovanou podrobnější dokumentací - územní studií z důvodu zajištění všech rozvojových ploch bydlení dopravní a technickou infrastrukturou.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň PZ (Z17, Z18, Z22, Z23) - jsou navrženy zejména pro odpočinek a setkávání obyvatel obce, příp. pro zajištění odstupu zástavby, např. od vodních toků apod.:

plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - PZ

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z17	PZ	V.	Plocha je vymezena v jihozápadní části sídla. Plocha je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné funkční využití plochy (v platném ÚPO je plocha zařazena do ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň). • Plocha z platného ÚPO je převzata v upraveném rozsahu - do plochy byl navíc zařazen trojúhelníkový pozemek ve vlastnictví ČR (druh pozemku ostatní plocha). Navrhuje se z důvodu doplnění ploch pro setkávání a odpočinek v klidové části obce mimo dosah negativních vlivů dopravy a výroby. Plocha využívá půdu nižší bonity (V. třída ochrany). Plocha je ke svému účelu již částečně využívána - součástí plochy je zatravněný prostor s mohutným vzrostlým stromem a velkým plochým kamenem. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci veřejných prostranství - veřejné zeleně založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO.
Z18	PZ	II./III.	Plocha je vymezena na severozápadním okraji obce u silnice na Mnich. Plocha je převzata z platného ÚPO: • Není zachováno stejné funkční využití - plocha je převzata z platného ÚPO, kde je součástí plochy pro rozvoj bydlení. V návrhu ÚP je plocha detailněji funkčně členěna. Je rozdělena na jižní a severní část. Jižní část, která navazuje na zastavěné území, je určena pro bydlení (plocha Z07). Severní část, která neúměrně zasahuje do krajiny, je navržena pro veřejnou zeleň (plocha Z18). • Plocha je z platného ÚPO převzata ve zmenšeném rozsahu - do veřejné zeleně je zařazena pouze severní část plochy původně určené v platném ÚPO pro bydlení. Plocha se navrhuje z důvodu doplnění ploch pro setkávání a odpočinek v klidové části obce, mimo dosah negativních vlivů dopravy a výroby; Plocha pro bydlení z platného ÚPO, je navržena v území mezi komunikací na sídlo Mnich a vodotečí - zasahuje tedy do krajiny budoucím jednostranným obestavením komunikace. V novém ÚP je tato plocha bydlení rozdělena na 2 části - na plochu pro bydlení (plocha Z07), která navazuje na zastavěné území a na plochu pro veřejnou zeleň (plocha Z18), která zasahuje do krajiny. Původní využití plochy z platného ÚPO pro bydlení není v této části plochy respektováno z důvodu ochrany krajinného rázu v území, které leží na hranici s přírodními hodnotami chráněnými legislativně (CHKO Třeboňsko, Natura 2000 Ptačí oblast Třeboňsko, biosférická rezervace UNESCO). Zástavba v tomto prostoru by narušila krajinný ráz a obraz sídla. Navržené využití plochy pro veřejnou zeleň na ploše, která je k tomuto účelu již používána a není již tedy zemědělsky obhospodařována, se jeví z možných variant jako nejvhodnější řešení. Pozemek je navíc v majetku obce.

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
			Převážná část plochy je vymezena na zemědělské půdě s nižší bonitou (III. třída ochrany). Okrajová část plochy je vymezena na II. třídě ochrany - jedná se o malý pozemek tvaru trojúhelníku při silnici na sídlo Mnich, který s ohledem na velikost a umístění by nebylo možné již zemědělsky optimálně využít. ■ Návrh ÚP potvrzuje koncepci rozvoje obce založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO na severozápadním okraji obce, avšak s úpravou. Návrh ÚP ve <u>veřejném zájmu</u> mění severní část rozvojové plochy bydlení na plochu pro veřejnou zeleň pro vybudování chybějícího prostoru pro setkávání a odpočinek, který v této části obce chybí (bude sloužit i pro hlavní lokalitu pro bydlení, která je navržena v blízkosti tohoto prostoru). Další <u>veřejný zájem</u> podporující tuto změnu souvisí s přírodními hodnotami území s legislativní ochranou - ÚP v prostoru, který neúměrně zasahuje do stavbami neporušené krajiny (na hranici CHKO Třeboňsko, Natura 2000 Ptačí oblast Třeboňsko a biosférické rezervace UNESCO) nenavrhuje plochu pro bydlení v plném rozsahu dle platného ÚPO - plochu detailněji člení a v její severní části vymezuje plochu pro veřejnou zeleň (prostor pro setkávání a odpočinek) a navíc s využitím plochy, která je pro tento účel již využívána. Z výše uvedeného vyplývá i odůvodnění, proč je do rozvojové plochy veřejné zeleně Z18 zahrnutý zbytkový trojúhelníkový pozemek (zemědělská půda II. třídy ochrany) při silnici na sídlo Mnich a proč není plocha navržena v této lokalitě v platném ÚPO využita pro bydlení v plném rozsahu.
Z22	PZ	I./III.	Plocha pro veřejnou zeleň je vymezena na severozápadním okraji obce. Plocha je převzata z platného ÚPO: • Není zachováno stejné funkční využití - plocha je převzata z platného ÚPO, kde je součástí plochy pro rozvoj bydlení. Plocha je již prověřena registrovanou územní studií (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011). V návrhu ÚP je dle této ÚS detailněji funkčně členěna, viz níže. • Plocha Z22 je převzata ve zmenšeném rozsahu dle podrobnější dokumentace (viz výše). Nový ÚP tuto ÚS přebírá a lokalitu doplňuje o plochy veřejných prostranství (Z22, Z23), které původně celistvou plochu bydlení podrobněji člení. Navrhuje se z důvodu zajištění přístupu ke stabilizovaným plochám a z důvodu trasování vedení technické infrastruktury - plocha je vymezena tak, aby podél hranice zastavěného území byl zachován odstup pro zachování přístupu do zahrad stávající zástavby. Plocha je vymezena převážně na zemědělské půdě I. a okrajově III. třídě ochrany, ■ Návrh ÚP potvrzuje koncepci rozvoje v této lokalitě založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Tuto koncepci dále rozvíjí v souladu se zpracovanou podrobnější dokumentací - územní studií. Vypuštění zemědělské půdy I. třídy ochrany, která se nachází podél zastavěného území, by nepřispělo k žádoucímu využití kvalitní půdy - lineární zbytkový pozemek by nebylo možno zemědělsky využívat, protože je obklopen rozvojovými pozemky s nižší třídou ochrany, které jsou z pohledu záboru ZPF nekonfliktní a budou realizovány.

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z23	PZ	III.	Plocha pro veřejnou zeleň je vymezena na severozápadním okraji obce. Plocha je převzata z platného ÚPO: - Není zachováno stejné funkční využití - plocha je převzata z platného ÚPO, kde je součástí plochy pro rozvoj bydlení. Plocha je již prověřena registrovanou územní studií (ÚS severní okraj obce Ratiboř, 06/2011). V návrhu ÚP je plocha dle této ÚS detailněji funkčně členěna tak, aby podél vodního toku byl zachován odstup. - Plocha Z23 je převzata ve zmenšeném rozsahu dle podrobnější dokumentace (viz výše). Nový ÚP tuto ÚS přebírá a lokalitu doplňuje o plochy veřejných prostranství (Z22, Z23), které původně celistvou plochu bydlení podrobněji člení. Plocha se navrhuje z důvodu zajištění přístupu k vodnímu toku, pro průchod sítí technické infrastruktury a příp. pro realizaci plochy pro setkávání a odpočinek. Plocha využívá zemědělskou půdu nižší bonity (III. třída ochrany). ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje v této lokalitě založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Tuto koncepci dále rozvíjí v souladu se zpracovanou podrobnější dokumentací - územní studií.

Plochy sídelní zeleně

Plochy jsou vymezeny a navrženy z důvodu vytvoření vzájemně propojeného systému, který dále navazuje na plochy zeleně v nezastavěném území. Hlavním koncepčním záměrem je propojení zeleně sídla s okolní zelení (zvláště prostřednictvím ÚSES - formou interakčních prvků). Součástí systému sídelní zeleně jsou i plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - PZ (Z17, Z18, Z22, Z23) - odůvodnění, viz tato kapitola, odst. Plochy veřejných prostranství.

Pro rozvoj ploch sídelní zeleně byly dále navrženy plochy Z19, Z20 a Z21.

plochy sídelní zeleně - zeleň zahrad - ZZ

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z19	ZZ	I.	Plocha sídelní zeleně - zeleň zahrad je vymezena na severovýchodním okraji sídla v návaznosti na zastavěné území, v exponovaném místě přechodu zástavby do krajiny. Plocha je v souladu s platným ÚPO: - Není zachováno stejné funkční využití (v platném ÚPO se jedná o plochu pro bydlení) - vymezení této plochy pro zeleň zahrad v návrhu ÚP je v souladu s koncepcí platného ÚPO, kdy zahrady jsou nedílnou součástí a přípustnou funkcí ploch pro bydlení. - Plocha je vymezena ve stejném rozsahu - v platném ÚPO se nejedná o rozvojovou plochu, plocha je v platném ÚPO zařazena do stabilizovaných ploch. Plocha je navržena z důvodu zohlednění stávajícího využití pozemku parc.č. 244/3, k.ú. Ratiboř. Jedná se o oplocený pozemek zahrady se zemědělskou stavbou typu stodoly (v evidenci KN trvalý travní porost, stavba není dosud do KN zanesena), nacházející se vně hranice zastavěného území (i vně hranice intravilánu). Tento pozemek je v platném ÚPO zařazen do zastavěného území s funkčním využitím pro

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
			bydlení. I když není aktuální využití dosud zaneseno do map KN, je v souladu s platným ÚPO. Platná legislativa však neumožňuje začlenit do zastavěného území stavby a související pozemky, které se nacházejí mimo zastavěné území nebo intravilán, které nejsou zanesené v evidenci KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Plocha je vymezena na půdě I. třídy ochrany. ■ Návrh ÚP potvrzuje koncepci definovanou v platném ÚPO, i když se jedná o pozemek vedený jako zemědělská půda I. třídy ochrany. Z důvodu zohlednění stávajícího využití pozemku (oplocená zahrada se stodolou) a zohlednění platné legislativy však nevymezuje stabilizovanou plochu pro bydlení dle platného ÚPO, ale rozvojovou plochu pro zeleň zahrad s možností doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelství. Upřesnění funkčního využití z bydlení na zeleň zahrad je navrženo z důvodu ochrany krajinného rázu - pozemek se nachází v exponované poloze nad obcí v místě přechodu zástavby do krajiny. S ohledem na zachování obrazu sídla a krajinného rázu není umožněna výstavba rodinného domu (stávající přízemní stodola bez podkrovní o malé výměře svou hmotou obraz sídla a krajinný ráz nenarušuje).

plochy sídelní zeleně - ochranná zeleň - ZO

Z20	ZO	V.	Plocha je vymezena na jihovýchodním okraji sídla podél areálu soukromého zemědělce. Plocha je v souladu s platným ÚPO: • Není zachováno stejné funkční využití plochy, viz níže. • Plocha je vymezena ve zmenšeném rozsahu, viz níže. Navrhuje se z důvodu eliminace negativních vlivů areálu výroby na plochu bydlení (Z04). Plocha je převzata z platného ÚPO, kde je vymezena jako plocha pro bydlení. V návrhu ÚP je tato plocha detailněji členěna - její severovýchodní část, která navazuje na zastavěné území (areál soukromého zemědělce), je vymezena pro izolační zeleň (Z20). Plocha je vymezena na půdách nižší bonity - V. třída ochrany. ■ Návrh ÚP potvrzuje koncepci rozvoje v této lokalitě založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Tuto koncepci dále rozvíjí v souladu s ochranou zdravých životních podmínek - v návaznosti na areál soukromého zemědělce vymezuje plochu pro izolační zeleň (Z20), která odcloní rozvojovou plochu bydlení (Z04) od negativních vlivů výroby.
Z21	ZO	I./III.	Plocha je vymezena v západní části sídla jako součást rozvojové plochy pro výrobu Z13. Je navržena v návaznosti na zastavěné území a při přechodu zástavby do krajiny. Plocha je v souladu s platným ÚPO: • Je zachováno stejné funkční využití plochy (v ploše výroby je v ÚPO izolační zeleň vyznačena překryvnou linií stromů - v návrhu ÚP z důvodu jednoznačnosti jako samostatně vymezená plocha izolační zeleně Z21). • Plocha je vymezena ve zmenšeném rozsahu - je vymezena pouze po obvodu plochy pro výrobu. Navrhuje se z důvodu eliminace negativních vlivů plochy výroby na

			okolní zástavbu a z důvodu začlenění plochy výroby do krajiny. Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany (v návaznosti na zastavěné území) a III. třídy ochrany (v odstupu od zastavěného území). ■ Návrh ÚP potvrzuje koncepci rozvoje v této lokalitě založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO. Tuto koncepci dále podrobněji rozvíjí z důvodů ochrany zdravých životních podmínek - v rámci plochy výroby (Z13) vymezuje plochu pro izolační zeleň (Z20), která odcloní stávající a navržené plochy pro bydlení a stávající plochy občanského vybavení (sport) od negativních vlivů výroby a plochu výroby současně začlení do krajiny. Vypuštění části plochy zemědělské půdy I. třídy ochrany, která se nachází podél zastavěného území, by nepřispělo k žádoucímu využití kvalitní půdy - lineární zbytkový pozemek by nebylo možno zemědělsky využívat, protože je obklopen rozvojovými pozemky s nižší třídou ochrany, které lze i z pohledu záboru ZPF realizovat.
--	--	--	--

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy pro rozvoj silniční dopravy nejsou vymezeny. ÚP řeší doplnění chybějících úseků účelových komunikací.

Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace - DU:

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z24	DU	I./III.	Plocha je vymezena podél severního okraje areálu ZD Ratiboř. Plocha Z24 pro účelovou komunikaci je částečně vymezena ve shodě s platným ÚPO: • Plocha je vymezena s jiným - detailnějším funkčním využitím, viz níže. • Plocha využívá jižní část plochy pro výrobu, která je vymezena v platném ÚPO; v západní části je dále prodloužena, viz níže. Záměrem návrhu ÚP je vymezit chybějící část účelové komunikace z důvodu obnovení komunikačního propojení na západním okraji obce, tj. propojení stávající místní komunikace se stávající účelovou komunikací lemující severozápadní okraj areálu ZD Ratiboř. Toto propojení bylo v minulosti přerušeno realizací areálu ZD Ratiboř, který je z bezpečnostních důvodů oplocený a obnovený úsek komunikace již nelze areálem trasovat. Plocha pro účelovou komunikaci je vymezena jako doplňková k ploše výroby Z13 a je trasována s využitím původní účelové komunikace, dále s využitím jižní části plochy výroby Z13. Nad rámec platného ÚPO je účelová komunikace v krátkém úseku lemujícím zastavěné území prodloužena až po stávající účelovou komunikaci - v současnosti na obec nenapojenou a tedy svému účelu nesloužící komunikaci. Plocha pro účelovou komunikaci je vymezena na půdách I. třídy ochrany (v návaznosti na zastavěné území a v západní části plochy) a III. třídy ochrany (v odstupu od zastavěného území ve střední části plochy). ■ Doplnění chybějícího úseku účelové komunikace z důvodu zpřístupnění krajiny pro člověka v souladu s republikovými prioritami s využitím omezené výměry kvalitní zemědělské půdy (jedná se o úzký pruh podél zastavěného území v šířce max. 4 m), lze považovat za veřejný zájem.

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z25	DU	I./III.	Plocha je vymezena na jihozápadním okraji sídla ve vazbě na zastavěné území. Plocha není vymezena v platném ÚPO. Navrhuje se z důvodu zajištění obsluhy areálu ZD Ratiboř mimo zastavěné území a využívá částečně již vyježděnou trasu. Plocha je vymezena na I. a III. třídě ochrany. ■ Je ve veřejném zájmu, aby zemědělská doprava do areálu ZD Ratiboř ze západního směru (od Roseče - směru s největší intenzitou dopravního zatížení zemědělskou dopravou) byla trasována mimo zastavěné území sídla Ratiboř. Tento veřejný zájem, týkající se zajištění ochrany zdravých životních podmínek obyvatel obce, převažuje nad zábohem omezené výměry kvalitní zemědělské půdy (jedná se o úzký pruh podél zastavěného území v šířce max. 4 m).

Plochy specifické

Plochy specifické - agrofarma - XA

ozn. v ÚP	kód využití plochy	třída ochrany ZPF	Popis a odůvodnění vymezení
Z26	XA	I./III.	Plocha je vymezena na sever od sídla v krajině. Plocha je převzata z platného ÚPO: • Je zachováno stejné funkční využití - v platném ÚPO je vymezena jako „agrofarma“. • Plocha je vymezena ve stejném rozsahu. Navrhuje se z důvodu požadavku soukromého subjektu na vymezení plochy pro agrofarmu, která bude sloužit pro zemědělskou výrobu ve spojení s agroturistikou. Vymezení v krajině bez návaznosti na zastavěné území v tomto případě zaručí eliminaci případných negativních vlivů zemědělské výroby na obytnou zástavbu. Plocha je vymezena z malé části na půdách I. třídě ochrany, pouze 0,02 ha. Zbývající část je vymezena na půdách nižší bonity - III. třída ochrany. ■ Nový ÚP potvrzuje koncepci rozvoje výroby založenou a odsouhlasenou již v platném ÚPO.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území:

Nezemědělská půda využitelná pro rozšíření zastavitelných ploch není ve větší míře využita u žádné z ploch. V návaznosti na zastavěné území se zemědělské půdy ve větší míře nenacházejí.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci:

Územní plán vychází z platného ÚPO Ratiboř. Téměř všechny zastavitelné plochy jsou převzaté z platného ÚPO. Plochy jsou označeny v grafické části ve výkrese II. 3. Výkres předpokládaných

záborů půdního fondu. Pouze plochy Z06, Z17 a Z24 byly převzaty z ÚP částečně. Nově byly vymezeny pouze plochy Z19 a Z25. Plocha Z19 je však v platném ÚP vymezena v rámci zastavěného území. Z25 je nově vymezená plocha pro účelovou komunikaci.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk

Budovy k odstranění se v řešeném území nenacházejí. V rámci zastavitelných ploch byla využita proluka mezi zemědělským družstvem ZD Ratiboř a sportovním areálem v ploše Z13.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území

zemědělská půda na nezastavěných částech stavebních pozemků je využívána především jako samozásobitelské zahrady a sady, enklávy velkovýrobně obhospodařované zemědělské půdy se v zastavěném území nevyskytují.

Sít' zemědělských komunikací

Územní plán respektuje stávající zemědělské komunikace a jejich obslužnou funkci. Navrhovány jsou účelové komunikace pro zlepšení dopravní dostupnosti a průchodnosti krajiny. Jedná se o plochu Z24 a Z25.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce:

Navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. Plochy pro rozvoj bydlení a výrobních aktivit jsou umístěny v návaznosti na současně zastavěné území sídla. Nejsou vytvářeny samostatné enklávy osídlení s výjimkou zastavitelného území v rámci plochy pro agrofarmu. Tento účel však koresponduje s vymezením bez návaznosti na zastavěné území.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

V řešení návrhu územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dořešit v podrobnější dokumentaci.

Vedení směrových a liniových staveb ve vztahu k možnému eroznímu ohrožení, ohrožení zástavby extravilánovými vodami, pozemkovým úpravám

Nejsou navrhována opatření, která by vedla ke zvýšenému riziku eroze nebo ohrožení zástavby. Jsou navrženy stavby a opatření pro eliminaci erozí a extravilánových vod, viz odůvodnění, kap. 9.5.4.

Etapizace výstavby:

Etapizace není navržena.

Tabelární vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Katastrální území Ratiboř u Jindřichova Hradce

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				celkový zábor ZPF (ha)	nezemědělská půda (ha)	investice do půdy (ano/ne)
			orná půda	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	V.			
Z01	SV	0,4735	0,4735				0,4735				0,4735		ne
Z02	SV	0,2692	0,2692				0,0648			0,2044	0,2692		ne
Z03	SV	0,37	0,37				0,37				0,37		ano
Z04	SV	0,2103	0,2103							0,2103	0,2103		ne
Z05	SV	0,241	0,241				0,062			0,1789	0,241		ne
Z06	SV	0,2709	0,2709				0,1163			0,1545	0,2709		ne
Z07	SV	0,0891		0,0891			0,0009	0,0221	0,0661		0,0891		ne
Z08	SV	0,2518		0,2518			0,2098		0,042		0,2518		ne
Z09	SV	0,4543		0,4543			0,4315		0,0226		0,4543		ne
Z10	SV	0,2194		0,2194					0,2194		0,2194		ne
Z11	SV	0,214		0,214					0,214		0,214		ne
Z12	SV	0,1409		0,1409					0,1409		0,1409		ne
suma	SV	3,2044	1,8349	1,3695	0	0	1,7288	0,0221	0,705	0,7481	3,2044	0	
Z13	VD	0,5291		0,5291			0,2534		0,2757		0,5291		ne
suma	VD	0,5291	0	0,5291	0	0	0,2534	0	0,2757	0	0,5291	0	
Z14	PV	0,145	0,0776				0,0776				0,0776	0,0674	ne
Z15	PV	0,2617	0,0236	0,1598						0,1835	0,1835	0,0782	ne
Z16	PV	0,2444		0,1922			0,0223		0,1699		0,1922	0,0522	ne
suma	PV	0,6511	0,1012	0,352	0	0	0,0999	0	0,1699	0,1835	0,4533	0,1978	
Z17	PZ	0,1537		0,1206						0,1206	0,1206	0,0331	ne

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				celkový zábor ZPF (ha)	nezemědělská půda (ha)	investice do půdy (ano/ne)
			orná půda	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	V.			
Z18	PZ	0,2042		0,2035				0,0053	0,1982		0,2035	0,0007	ne
Z22	PZ	0,115		0,115			0,107		0,008		0,115		ne
Z23	PZ	0,1036		0,1036					0,1036		0,1036		ne
suma	PZ	0,5765	0	0,5427	0	0	0,107	0,0053	0,3098	0,1206	0,5427	0,0338	
Z19	ZZ	0,1459		0,1459			0,1459				0,1459		ano
suma	ZZ	0,1459	0	0,1459	0	0	0,1459	0	0	0	0,1459	0	
Z20	ZO	0,1989	0,1989							0,1989	0,1989		ne
Z21	ZO	0,1601		0,1601			0,086		0,0742		0,1601		ne
suma	ZO	0,359	0,1989	0,1601	0	0	0,086	0	0,0742	0,1989	0,359	0	
Z24	DU	0,0882	0,0272	0,0482			0,0403		0,035		0,0754	0,0128	ne
Z25	DU	0,0721	0,0574				0,0291		0,0283		0,0574	0,0148	ne
suma	DU	0,1603	0,0846	0,0482	0	0	0,0694	0	0,0633	0	0,1328	0,0276	
Z26	XA	0,8499		0,8499			0,0219		0,828		0,8499		ano
suma	XA	0,8499	0	0,8499	0	0	0,0219	0	0,828	0	0,8499	0	
K01	NSs	0,2819										0,2819	ano
suma	NSs	0,2819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,2819	
celková suma všech navržených ploch		6,7379	2,2432	4,1572	0	0	2,5123	0,0274	2,4259	1,4346	6,4006	0,3374	
celková suma zastavitelných ploch		6,7581	2,2196	3,9974	0	0	2,5123	0,0274	2,4259	1,2511	6,2171	0,5411	

14.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

Všeobecné údaje o lesích

Výměra PUPFL v řešeném území činí cca 180 ha. Lesnatost v území je spíše podprůměrná, avšak v širším územním obvodu je zastoupení lesních porostů vysoké a je soustředěno do rozsáhlých lesních celků.

Do pozemků PUPFL nezasahuje žádná plocha.

Do vzdálenosti 50m od okraje lesa nezasahují žádné zastavitelné plochy.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky uplatněné k návrhu územního plánu (úplné znění námitek je součástí spisu):

Miroslav Turaz a Filipa Turazová, Chodská 792, 272 01 Kladno

Nesouhlasí s navrženou rozvojovou plochou Z13 určenou jako plocha výroby a skladování - drobná a neřemeslná výroba. Považují se být dotčeni návrhem uvedené plochy a to z hlediska možných negativních vlivů vyplývajících z dopravy, která vznikne dopravní obsluhou navrhované plochy. Hlavní problém je, že se jedná o stávající komunikaci, která ale neumožňuje svými parametry obousměrný provoz a jedná se o jediný navržený dopravní přístup.

Námítce se **nevyhovuje**.

Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z13 je navrhována pro využití výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD) nikoli *neřemeslná* jak uvedeno v námitce.

Podkladem pro vymezení zastavitelných ploch byl schválený územní plán obce Ratiboř. Úkolem vyplývajícím ze zadání ÚP Ratiboř bylo prověřit vymezené zastavitelné plochy z hlediska jejich aktuálnosti. Návrh ÚP, až na některé výjimky, tyto plochy přebírá a převzaté plochy případně upravuje nebo podrobněji člení. Tak to je např. v případě plochy Z13, která je doplněna o plochy ochranné zeleně a o plochu pro doplnění úseku účelové komunikace zpřístupňující nezastavěné území.

S ohledem na skutečnost absence plochy pro podnikání charakteru drobné a řemeslné výroby byla chybějící plocha výroby doplněna. Jedná se o okrajovou část obce, o lokalitu, která se z hlediska polohy jeví k danému účelu jako nejvhodnější. Nachází se v návaznosti na zastavěné území, využívá rozsáhlou proluku vklíněnou mezi zemědělský areál a hřiště a je dopravně obsloužena ostatní komunikací ve vlastnictví obce.

Územní plán je koncepční dokument, který je v souladu s cíli a úkoly územního plánování zpracován s určitou podrobností. To znamená, že např. plochy výroby a skladování ve svých podmínkách využití připouští různá využití s rozdílnými nároky na dopravní obsluhu. Jednotlivá odvětví mají různé nároky na zásobování a provoz a v územním plánu nelze bez konkrétního záměru jednoznačně negativní účinky z dopravy vyloučit nebo potvrdit. V navazujících řízeních, kdy bude znám konkrétní záměr a zpracovaná projektová dokumentace, bude záměr v rámci územního a stavebního řízení posouzen. Z toho plyne, že k danému budou uplatněna stanoviska dotčených orgánů, rovněž mohou být uplatněny námítky účastníků řízení, o kterých bude rozhodnuto. Pakliže bude prokázáno, že plánované činnosti nebo děje narušují kvalitu prostředí, nebo budou shledány nepřijatelné hodnoty, bude hledáno řešení, které eliminuje možné negativní vlivy způsobené povolovanou činností, rovněž tak nemusí být daná činnost povolena.

Plochy smíšené obytné jsou před samotným využíváním plochy výroby a skladování chráněny. Rozvojová plocha Z13 má ve svých podmínkách využití uvedenou podmínku ochrany, která ji zavazuje, že celková hluková zátěž nepřekročí hlukové limity pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb. Tyto musí být prokázány v navazujících řízeních. Nelze tedy konstatovat, že jsou uplatňována jednostranná hlediska a požadavky, které zhorší stav v území.

Zastavitelná plocha využívá rozsáhlou enklávu zemědělské půdy charakteru proluky, která je vklíněna do zastavěného území. Východní část je vymezena na I. třídě ochrany, jedná se však o plochu, která navazuje na zastavěné území. Západní část plochy využívá půdu horší kvality tj. III. třídy. Kvalitní půda je tedy zbytkovou enklávou zemědělské půdy, kterou by nebylo možno optimálně k obhospodařování využívat. Navíc plocha potvrzuje koncepci rozvoje výroby založenou a odsouhlasenou v platném územním plánu obce Ratiboř a byl k ní vydán souhlas s odnětím dotčeným orgánem za oblast ochrany zem. půdního fondu.

Na závěr konstatujeme, že nemovitost čp. 100 v Ratiboři, která je ve vlastnictví namítajících, byla rekonstruována v 2009. To je v době platného současného územního plánu obce Ratiboř, kde byla plocha výroby již vymezena. Nejedná se o nový jev v území nebo nové řešení. Jak výše zmíněno rozpracovaný územní plán v souladu s navrhovanou koncepcí platného územního plánu obce zastavitelnou plochu Z13 přebírá.

Pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek k návrhu na rozhodnutí. Dotčené orgány neměly k návrhu rozhodnutí o námitkách žádné připomínky.

Pořizovatel vyhodnotil předloženou námitku ze všech relevantních aspektů zásad územního plánování. Při řešení námitek vycházel z ustanovení stavebního zákona, koncepce řešení v územním plánu a dalších zákonných předpisů. Pro ověření vlastnických práv k pozemkům využil správní orgán nahlížení do katastru nemovitostí k datu 8.1.2018.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Nebyly uplatněny žádné připomínky.

Grafická část odůvodnění je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy (příloha č. 2) skládající se z níže uvedených výkresů:

II.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II.2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II.3	Výkres širších vztahů	1 : 50 000

Poučení :

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

Přílohy:

1. grafická část územního plánu
2. grafická část odůvodnění

Ing. Marta Voldánová

místostarostka

Václav Trepka

starosta

razítko obce

Zakázka:	Územní plán Ratiboř
Pořizovatel:	Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování
Objednatel:	obec Ratiboř
Zhotovitel:	Ing. arch. Petr Goleš
Projektanti:	Ing. arch. Ivana Golešová
	Mgr. Tereza Slavík Golešová
	Ing. arch. Petr Goleš
Datum:	Brno, 01 / 2018