

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

---

Studijní program: B Zemědělská specializace

Obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

## BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vývoj územně plánovacích podkladů a dokumentace ve vybrané lokalitě

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Jana Moravcová, Ph.D.

Autor:

Markéta Čabelová

České Budějovice 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Fakulta zemědělská  
Akademický rok: 2015/2016

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Markéta ČABELOVÁ**  
Osobní číslo: **Z14049**  
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Vývoj územně plánovacích podkladů a dokumentace ve  
vybrané lokalitě**  
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Volba vhodné lokality se schválenými územně plánovacími podklady a dokumentací.  
Shromáždění podkladů o historických formách územního plánování.  
Zhodnocení změn v územně plánovacích podkladech a dokumentaci .  
Posouzení účelnosti a vhodnosti provedených změn v dokumentaci.  
Rozbor udržitelnosti rozvoje v jednotlivých etapách plánování.  
Vyhodnocení současného územního plánu z hlediska potřeby provedení dalších změn.  
Vlastní návrh možných úprav a změn v územním plánování zájmové lokality.


Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Rozsah pracovní zprávy: 30 stran textu  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická  
Seznam odborné literatury:

HLADÍK, J. 2005. Pozemkové úpravy a obce. Deník veřejné správy, Zpravodaj Mze, č. 2. .  
LEVY, J. M. 2009. Contemporary urban planning. Upper Saddle River: Pearson Education. 435 s. ISBN978-0-13-602545-0. .  
LÖW, J., MÍCHAL, I. 2003. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce. 551 s. ISBN 80-86386-27-9. .  
SKLENIČKA, P. 2003. Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda Skleničková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9. .  
SÝKORA, J. 2002. Územní plánování vesnic a krajiny. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Vydavatelství ČVUT. 226 s. ISBN 80-01-02641-8. .  
Časopisy Landscape and Urban Planning, Land Use Policy, Landcape Ecology, Urbanismus, Pozemkové úpravy .


Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jana MORAVCOVÁ, Ph.D.  
Katedra krajinného managementu  
Konzultant bakalářské práce: Ing. Jiří Pečenka  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: 14. března 2016  
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 1968, 270 05 České Budějovice

  
prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.  
děkan

L.S.

  
doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2016

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou Jihočeské univerzity) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby touto elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Datum .....

Podpis.....

Markéta Čabelová

### **Poděkování**

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení, rady, konzultace a veškerou výpomoc při zpracování této bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat městskému úřadu Kaplice a především tajemníkovi města panu Ing. Lukáši Bodnárovi za poskytnutí mnoha podkladů pro zpracování mé práce.

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá vývojem územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace města Kaplice. Podrobně jsem zpracovala zejména katastrální území Kaplice, ostatní katastrální území jsou pouze obecně charakterizovány. Z územně plánovacích podkladů jsem shrnula závěry 4. aktualizace územně analytických podkladů rozboru udržitelného rozvoje území obce s rozšířenou působností Kaplice (RURU ORP Kaplice) a jednotlivé územní studie, které jsou zaedvidovány v evidenci územně plánovací činnosti. Z hlediska územně plánovací dokumentace jsem se dopodrobna zabývala změnou č. 1 územního plánu Kaplice, jejíž pořízení bylo vyvoláno zejména novou trasou II. etapy obchvatu města Kaplice, která byla vybrána společně s investorem Jihočeským krajem. Dále předmětná změna vymezila zastavitelnou plochu na Hradištské hoře pro výstavbu rozhledny. Po podrobném rozboru územního plánu Kaplice a změny č. 1 územního plánu Kaplice jsem dospěla k závěru možných návrhů pro změnu č. 2 územního plánu Kaplice, které jsem zpracovala do podoby podnětu pro změnu včetně grafické části.

**Klíčová slova:** územní plánování, územně plánovací dokumentace, územní plán, Kaplice

## **Abstract**

The subject of this bachelor thesis is the development of area planning documents and area planning documentation of the city Kaplice. I especially focused on the cadastral area of Kaplice, while other cadastral areas are only generally characterized. From the area planning documents I summarized the conclusions of the fourth update of the territorial analytical data analysis of the so called RURU ORP Kaplice, which is concerned with the sustainable development of the municipality Kaplice, and of other individual area studies, which are registered in the area planning register. For the area planning documentation, I discussed the first amendment of the area plan of the city Kaplice in detail. This acquisition was mainly caused by second stage of the new city bypass, which was chosen together with the investor, Jihočeský kraj (South Bohemian region). Furthermore, the alteration on the Hradištské hill specified the developable land for the construction of an observation tower. After a detailed analysis of the area changes of Kaplice and the first amendment of the area planning of Kaplice, I conclude a potential second amendment of the area plan, which I wrote as an initiative of change, including a graphic part.

Keywords: area planning, area planning documentation, area plan, Kaplice

## Obsah

1. Úvod.....	10
2. Literární rešerše.....	11
2.1 Pojem územní plánování.....	11
2.2 Nástroje územního plánování.....	11
2.3 Etapy územního plánování.....	13
2.4 Cíle územního plánování.....	13
2.5 Úkoly územního plánování.....	13
2.6 Historie územního plánování.....	14
3. Rozbor udržitelného rozvoje území – 4. úplná aktualizace 2016.....	15
3.1 Charakteristika.....	15
3.2 Záměry na vyhodnocení změn v území.....	16
3.2.1 Komerční a průmyslové zóny nadmístního významu.....	16
3.2.2 Koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu.....	16
3.2.3 Koridory a plochy nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu.....	17
3.2.4 Územní rezervy.....	18
3.3 SWOT analýza ORP Kaplice.....	18
3.4 Územní studie – lokalita B1 Mostky u Kaplice.....	22
3.4.1 Dopravní infrastruktura.....	22
3.4.2 Technická infrastruktura.....	22
3.4.3 Základní charakteristika stavby a jejího užívání.....	24
3.4.4 Orientační údaje stavby.....	24
3.5 Územní studie – Kaplice lokalita I3.....	25
3.5.1 Popis řešeného území.....	25
3.5.2 Urbanistický návrh.....	26
3.5.3 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení.....	26
3.5.4 Oplocení pozemků.....	28
3.5.5 Požadavky na zajištění požárního zásahu.....	28



3.5.6 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení .....	28
3.6 Územní studie – ZTV Kaplice - lokalita JIH .....	29
3.6.1 Popis řešeného území .....	29
3.6.2 Urbanistická kocepce území .....	30
3.6.3 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení .....	31
3.6.4 Technická infrastruktura .....	32
4. Změna č. 1 územního plánu Kaplice .....	32
4.1 Zpřesnění koridorů nadmístního významu .....	33
4.2 Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – koridor dálnice D3 .....	34
4.3 Zastavěné území .....	35
4.4 II. etapa obchvatu města Kaplice .....	37
4.5 Vymezení zastavitelné plochy – Hradištská hora .....	41
5. Metodika a materiály .....	44
5.1 Charakteristika území .....	44
5.2 Historie .....	46
5.3 Software .....	46
5.4 Charakteristika přírodních podmínek .....	46
5.4.1 Klimatické poměry .....	46
5.4.2 Geologické a pedologické poměry .....	47
5.4.3 Hydrologické poměry .....	47
6. Výsledky .....	47
6.1 Změna č. 2 – vlastní návrh .....	48
7. Závěr .....	51
8. Seznam literatury .....	52
8.1 Literatura .....	53
8.2 Zákony a vyhlášky .....	53

Seznam obrázků

Seznam příloh

## 1. ÚVOD

Územní plánování je důležitým nástrojem samosprávy pro účelný rozvoj konkrétního území. Mezi hlavní nástroje územního plánování, kterými se ve své práci zabývám, jsou územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace a územní plán, jejichž vývojem se ve své bakalářské práci zabývám, konkrétně to je vývoj územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace města Kaplice. Územní plánování má dlouhou historii, která sahá až do období přemyslovské kolonizace.

Územní plán je nedílnou součástí pro rozvoj území. K jeho vypracování jsou velmi důležité znalosti nejen z dané lokality, pro kterou se územní plán vypracovává, ale i z architektury, urbanismu a ostatních stavebních oborů. Z důvodů multidisciplinárního charakteru územně plánovací činnosti je zpracování velmi časově náročné, především z hlediska požadavků a zájmů pořizovatele, dotčených orgánů a vlastníků pozemků. Bohužel je zřejmé, že všem požadavkům nelze vyhovět a je zejména rolí pořizovatele moderovat dohodovací řízení v případě střetu protichůdných zájmů.

Ve své práci jsem nejdříve popsala a shrnula celkovou historii územního plánování, územní plánování jako takové a definovala základní pojmy, které jsou nedílnou součástí územního plánování a charakterizovala celé území vybrané lokality. Též jsem se zabývala už konkrétními územně plánovacími podklady a dokumentacemi města Kaplice. V této části jsem popsala jednotlivé etapy, návrhy a zpracování všech územních podkladů. V závěru své práce jsem vypracovala návrh podnětu pro změnu územního plánu města Kaplice, který obsahuje především vymezení zastavitelné plochy pro bydlení navazující na nově zastavěné území.

## **2. LITERÁRNÍ REŠERŠE**

### **2.1 Pojem územního plánování**

Územní plánování je činností, která soustavně a kompletně řeší funkční využití území, určí zásady jeho organizace a koordinuje výstavbu a jiné činnosti z hlediska věcného a časového, které ovlivňují rozvoj území. Územní plánování vytváří předpoklady, které zabezpečují trvalý soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, obzvláště s ohledem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek jako půdy, vody a ovzduší. Územním plánováním se vytváří a prosazuje politika územního rozvoje v podobě ověřování potřeb a způsobu realizace změn území, pro povolení a provádění změn se stanovují podmínky (Tunka, 2000). Územní plánování můžeme přesně určit jako neustále probíhající dialog, který se zabývá územím a možnostmi tohoto území (Tunka, 2001).

Územní plánování je obor činnosti, který řeší a vytváří nejvhodnější podmínky pro využití území. Typickým rysem územního plánování je jeho postavení mezi různými zájmovými skupinami, jako jsou např. vlastníci nemovitostí, podnikatelé (Sklenička, 2003).

Pojem území je mnohvrstevný a jeho různým úrovním odpovídají různé formy a metody plánování. V plánování větších území se více začleňují sociální, ekonomické, ekologické a fyzické územně-technické složky. V podrobnějším měřítku lze naopak vydělit fyzickou složku a zabývat se například i jednotlivými objekty staveb. Území a ani plánování netvoří uzavřený systém vymezeného území, působí i na to, co se děje mimo vymezené území a čas. Územní plánování nemůže působit úspěšně, aniž by respektovalo vliv geografické polohy a dostupnosti a nemůže dlouhodobě ignorovat ani sociální a ekonomické vlivy.

### **2.2 Nástroje územního plánování**

Za nástroje územního plánování považujeme podle stavebního zákona a vyhlášky o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též stavební zákon)).

**Územně plánovací podklady (ÚPP)** nemají právní závaznost jsou pouze podklady pro zpracování územně plánovací dokumentace, nebo pro vydání územního rozhodnutí (stavební zákon). Územně plánovací podklady jsou nástrojem k posuzování vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj a na vliv záměrů na životní prostředí (Halasová, Šilarová, 2007). Územně plánovací podklady slouží jako podklady pro pořízení územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje, dále i k jejich změně a rozhodování v území (Doležal a kol., 2010). Dále mezi územně plánovací podklady patří územně analytické podklady a územní studie.

**Územně plánovací dokumentace** je ucelený funkčně prostorový soubor informací o území, který řeší funkční využití území, včetně plošného a prostorového uspořádání (stavební zákon). Územně plánovací dokumentaci nelze brát jako definitivní dokument, ale jako vyjádření okamžitého stavu vývoje území, potřeb a územně plánovací činnosti. Je to právně závazný a rozhodující nástroj územního plánování, který zajišťuje trvale udržitelný rozvoj území (Markvart, 2000). Územně plánovací dokumentace se zpracovává ve třech stupních. Územně plánovací dokumentaci tvoří územní plán velkého územního celku, územní plán obce a regulační plán.

Územní plán je územně plánovací dokumentace pro obce. Tento plán zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování pro území obce v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán stanoví urbanistickou koncepci rozvoje, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Náležitosti obsahu územního plánu stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (stavební zákon).

Regulační plán, jako navázání na územní plán obce určuje využití všech pozemků a stanovuje regulační prvky prostorového uspořádání. Regulační plán je vyhotoven pouze pro celé území obce nebo pro jeho část. Pořizovatelem regulačního plánu je příslušná obec (Sklenička, 2003).

**Územní rozhodnutí** je výsledkem územního řízení, které může být vedeno ve věci umístění stavby, využití území, chráněného území nebo ochranného pásma, o stavební uzávěře a o dělení, nebo sjednocování pozemků. Platnost a závaznost územního rozhodnutí vyplývá ze zákona. Podkladem pro územní řízení je ÚPD (stavební zákon). Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad. Stavební úřad vydá územní rozhodnutí, kde vymeze území pro navržený účel a stanoví podmínky k ochraně veřejných zájmů (Sklenička, 2003).

### **2.3 Etapy územního plánování**

Příprava, projednávání a schvalování územního nebo regulačního plánu se sestavují z několika etap. Žádnou z těchto etap nelze vynechat, ale některé z nich můžeme zjednodušit nebo nahradit – využití již existujících materiálů (databáze, strategický plán, územně plánovací podklady, urbanistická studie). Celý průběh vzniku územně plánovací dokumentace trvá alespoň 16 až 24 měsíců (dodržení všech zákonných lhůt), ale ve složitějších případech může trvat mnohem déle ([www.la-ma.cz](http://www.la-ma.cz)).

### **2.4 Cíle územního plánování**

Cílem územního plánování je produkovat předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (Zákon č. 183/2006 Sb.).

### **2.5 Úkoly územního plánování**

Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (Zákon č. 183/2006 Sb.).

## 2.6 Historie územního plánování

V novodobé historii stavebního práva v České republice rozlišujeme čtyři základní vývojové etapy. První etapa, která trvala nejdéle, a to od roku 1886 do druhé poloviny čtyřicátých let tohoto století. V Čechách, na Moravě a ve Slezsku platilo v tomto období celkem 5 stavebních řádů. Druhá etapa trvala pouze 9 let do roku 1958, třetí etapa trvala od roku 1958 do roku 1976 a čtvrtá, poslední etapa od roku 1976 až do roku 2006, která byla poznamenána novelizacemi zákona a základních vyhlášek v roce 1992, a kterou představuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Doležal, Mareček, 2006). Od 1.1.2007 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jak vyplývá z názvu tohoto zákona, základní struktura a osnova stavebního zákona je podobná a vychází ze zákona z roku 1976, to má společnou úpravu územního plánování a stavebního řádu (Plos, 2007).

Stavební řády z první etapy založily principy veřejného stavebního práva, zakotvily jeho základní právní instituty a stanovily pravidla pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb. Zákon také řešil technické náležitosti staveb – objektů a jejich částí, stavebních konstrukcí i vybraných stavebních hmot a materiálů. Hlavně ale také stanovil i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravil správní trestání za přestupky ve věcech stavebních (Doležal, Mareček, 2006). Současná právní forma územního plánování nalezneme v zákoně č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dále jen stavební zákon. Tento zákon upravuje především úkoly, nástroje a cíle územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Za přerušením legislativní práce na novém celostátním stavebním řádu byla první světová válka. Vládním nařízením č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů, byla provedena první stavební novela, a to v době německé okupace. Toto nařízení přineslo podmínky pro opatřování plánů polohy obcí a také jeho finanční podporu. Současně byly vydány i zvláštní předpisy pro některé druhy staveb (stáje zemědělských podniků, hřiště, biografy,...). Důležitá je také úprava podmínek pro zřizování reklamních a informačních zařízení a stanovení závaznosti technických norem při dodávkách a pracích pro veřejné úřady, ústavy, podniky a fondy, díle při

určování jakosti a označování zboží a v oboru požární bezpečnosti staveb (Doležal, Mareček, 2006).

Druhá etapa přinesla nové předpisy stavebního práva – zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, a vyhláška ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú .1., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby, navíc došlo i k oddělení technických požadavků a k úpravě v prováděcí vyhlášce a podrobnější úpravě stavebního řízení. Ve vyhlášce byly také definovány základní pojmy jako novostavba, přístavba, nástavba, stavební změna, udržovací práce, stavební pozemek a staveniště.

Ve třetí etapě byly novelizovány předpisy územního plánování i stavebního řádu. Byly vydány dva klíčové předpisy:

- zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování a prováděcí vyhláška č. 153/1959
- zákon č. 87/ 1958 Sb., o stavebním řádu a vyhláška č. 144/1959

Poslední etapa zahrnuje moderní kodexovou úpravu stavebního práva. Tuto etapu představuje od roku 1976 do roku 2006 zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a prováděcí vyhlášky (Doležal, Mareček, 2006).

### **3. ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ - 4. Úplná aktualizace 2016**

#### **3.1 CHARAKTERISTIKA**

S platností nového zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, bylo určeno pro každou obec s rozšířenou působností, aby se shromažďovala územně plánovací podklady, které tvoří územně analytické poklady. Tyto územně analytické podklady určují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží jako podklad pro zpracování rozboru udržitelného rozvoje území. Mezi podklady pro toto zpracování se zahrnují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a hodnot území, hranice využití území, vyhodnocení a zjištění záměrů na provedení změn v území. Seznam všech údajů o území – sledovaných jevů analytických podkladů, je uveden v části A přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dále se dle § 28 odst. 1 stavebního zákona musí každé 2 roky pořizovat úplná aktualizace územně analytických podkladů, ve které se objevuje rozbor udržitelného rozvoje území.

### **3.2 ZÁMĚRY NA VYHODNOCENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

#### **3.2.1 Komerční a průmyslové zóny nadmístního významu**

KP29 **Kaplice – nádraží** – plochy pro komerční a průmyslové využití jsou vymezeny po obou stranách stávající silnice I/3 mezi sídly Raveň a Kaplice – Nádraží, na východě jsou plochy ohraničeny koridorem pro navrženou rychlostní silnici R3, na západě koridorem pro IV. tranzitní železniční koridor a jsou vymezeny mimo ochranné pásmo národní kulturní památky „Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec“.

KP30 **Bujanov** – na území obce Bujanov je navržena komerční průmyslová plocha nadmístního významu s převládajícím charakterem funkcí logistických, skladových a komerčních jako součást rozvojové osy republikového významu OS6

KP32 **Dolní Dvořiště** – plocha nadmístního významu pro komerční a průmyslové využití je vymezena na jižním okraji zastavěného území Dolního Dvořiště jako součást rozvojové osy republikového významu OS6.

#### **3.2.2 Koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu**

D2 **Rychlostní silnice R3** – na území Jihočeského kraje koridor pro záměr rychlostní silnice kontinuálně vymezen v úseku Dolní Třebonín (navazuje na koridor pro záměr dálnice D3) – Dolní Dvořiště (státní hranice). Záměr je dělen do 3 úseků:

D2/1 úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště, úsek pro stavbu rychlostní silnice, obvyklá šíře koridoru 600 m



D2/2 obchvat Dolního Dvořiště, doplnění polovičního profilu na plnohodnotnou rychlostní silnici, obvyklá šíře je zde redukována na 200 m.

D2/3 úsek Dolní Dvořiště – státní hranice, úsek pro stavbu rychlostní silnice, obvyklá šíře koridoru 600 m.

D3/6 **IV. tranzitní železniční koridor** – úsek České Budějovice - Horní Dvořiště (státní hranice), úsek převážně ve volné krajině, šíře koridoru 600 m, v úseku od Dolního Třebonína do Kaplice – nádraží v souběhu se záměrem rychlostní silnice R3 kvůli snížení fragmentace krajiny.

D39 **Silnice II/154** – záměr nového jižního obchvatu města Kaplice, začíná napojením silnice II/154 na rychlostní silnici R3 v mimoúrovňové křižovatce Omlenice, pokračuje křižovatkou se stávající silnicí I/3 a napojením na stávající silnici II/154 východně od sídla Blansko, šíře koridoru 100 m.

D49/2 **Silnice II/163** – úsek Vyšší Brod – křižovatka s rychlostní silnicí R3 u Dolního Dvořiště, šíře koridoru 100 m.

### **3.2.3 Koridory a plochy nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu**

#### **Zásobování vodou**

V20 Vodovod Kaplice – nádraží – Raveň – Hubenov – záměr velmi krátkého vodovodu spojující sídla Kaplice – nádraží, Raveň a Hubenov, koridor je vymezen podél dnešní silnice I/3, šíře koridoru 100 m.

#### **Elektroenergetika**

Ee3 **VVN 110kV Přídolí – Kaplice** – záměr nového vedení VVN, obvyklá šíře koridoru 100 m. Na území přírodního parku Poluška bude nové vedení v maximální možné míře přimknuto ke stávajícímu vedení, v navazujících územně plánovacích dokumentacích a podkladech a dokumentacích pro územní řízení bude volena takové technické řešení, které bude co nejvíce ohleduplné ke krajinnému rázu.

Ee17 **Transformovna Kaplice** – záměr transformovny 110/22kV na jihovýchodním okraji města Kaplice, vymezeno čtvercovým polygonem o straně 250 m.

#### **Plochy a koridory v oblasti zásobování plynem**

Ep13 **VTL plynovod Velešín – Borovany** – vymezeno koridorem obvyklé šíře 200 m.

Ep14 **Přeshraniční propojení Český Heršlák** – vymezený záměr přeshraničního propojení se sítí v Rakousku, a měřicí, předávací a regulační v místě přechodu státní hranice, záměr propojení vysokotlakých plynovodů je vymezen koridorem v trase Horní Dvořiště – Český Heršlák – hranice s Rakouskem, šíře koridoru 200 m.

#### **3.2.4 Územní rezervy**

L/A Územní rezerva pro vodohospodářské stavby – lokalita akumulace povrchových vod Hradiště na potoku Černá na Černé.

Ep/I VTL plynovod Kaplice – Horní Stropnice – územní rezerva pro záměr nového vysokotlakého plynovodu, šíře koridoru 200 m.

### **3.3 SWOT ANALÝZA ORP KAPLICE**

#### **Horninové prostředí**

Na řešeném území jsou poměrně dostačující zásoby stavebního kamene, tyto zásoby zajistí suroviny na několik desetiletí dopředu. Na území nejsou žádná sesuvná území. Bohužel je zde malé množství jiných nerostných surovin k využití, než je stavební kámen. Ostatní nerostné suroviny jsou tedy závislé na dovozu. Jako příležitosti zde jsou využití nových nalezišť k získání nerostných surovin, kde by došlo k rozšíření stávajícího kamenolomu na území Kaplice. Ovšem musíme brát na vědomí také hrozby vůči nedostatečnému množství surovin při hromadné realizaci několika velkých záměrů v jednom období (R3, železnice), a také střety zájmů těžby s ochranou přírody, hlavně při povrchové těžbě.

## **Vodní režim krajiny**

Mezi silné stránky vodního režimu krajiny bylo zahrnuto dostatečné množství povrchových vod a stanovení záplavového území a vymezení aktivní zóny záplavového území řek Malše a Černé. Naopak mezi ty slabé stránky bylo zahrnuto malé množství protipovodňových opatření, tudíž i velké riziko povodňových stavů. Jako příležitosti byla určena ochrana a obnova přirozeného vodního režimu, revitalizace vodních toků a ekosystémů. Proto bylo za potřebí vybudování suchých poldrů, retenčních nádrží a jiných staveb na ochranu před povodněmi, oprava koryt vodních toků, jezů a vodních nádrží.

Vzhledem k průtoku několika vodních toků městem Kaplice hrozí při haváriích na území města k zasažení těchto vodních toků, a to především nebezpečnými látkami. Bohužel by mohlo dojít i ke zhoršení kvality podzemních vod v důsledku vypouštění odpadních vod v místech, kde kanalizační řad není vybudován.

## **Hygiena životního prostředí**

V obci jsou zavedeny systémy separovaného sběru pro základní druhy odpadů a vysoký podíl obyvatel má velmi kladný vztah k tomuto sběru. Tyto systémy se řadí mezi silné stránky. Jako horší, slabé stránky je provozování lokálních topenišť, které fungují jako malé zdroje pro znečišťování ovzduší.

Příležitostmi jsou velmi kladné faktory, ke kterým patří především sítě plynovodů, které byly rozšířeny do okolních obcí, které nebyly napojeny na tyto sítě. A hlavní příležitostí je řízení automobilové dopravy, kde velmi příznivým přínosem je plánovaná výstavba rychlostní komunikace R3.

## **Ochrana přírody a krajiny**

Velice významné jsou vyhlášené památné stromy a významný registrovaný krajinný prvek, kterým je Městský park Kaplice. Slabší stránkou je fragmentace krajiny hlavně liniovými dopravními cestami, úbytkem dřevin, které rostou mimo les a poškození krajinného rázu kvůli výstavbě základnových stanic, které zde provádějí mobilní operátoři. Využití územního plánování a komplexních pozemkových úprav, které by vedlo k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot tohoto území. Za tímto využitím by měla být zodpovědně a kvalitně vypracovaná územně plánovací dokumentace. Dále by zde mělo být

vyhlášení maloplošných zvláště chráněných území v rámci přírodního parku. Výsadba alejí nebo biokoridorů a soliterních stromů, obnova remízků a křovin jako významného biotopu v kulturní krajině. Důraz se musí klást na kolize mezi záměry na výstavbu fotovoltaických elektráren a estetickou hodnotou krajinného rázu. Střety s výstavbou v krajině mezi které patří dělení zachovalých souvislých ploch na menší části. Kolize mezi pěstováním „plantážních“ dřevin na velkých plochách a estetickou hodnotou krajinného rázu. Plantážními dřevinami jsou rychle rostoucí topoly jako obnovitelný zdroj energie.

### **Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Silnou stránkou byla změna systému hospodaření v zemědělství, zatravňování erozně ohrožených orných půd, snižování dávek průmyslových hnojiv a pesticidů po roce 1989, zastavení rekultivací a meliorací po roce 1990 jako náhrady za zábory půdy. Slabé stránky jsou velké půdní bloky nevhodně obdělávané, rozšíření ekonomicky atraktivních, ale nevhodných zemědělských plodin na ZPF (řepka, kukuřice), úbytek zemědělské půdy dle evidence katastru nemovitostí, silný tlak investorů na půdu s nejvyšší třídou ochrany. Důležité bylo se hlavně zabývat velkou hrozbou, kterou je vodní eroze na orné půdě, škůdci a vytrvalé plevele, které se více a více rozšiřují a hlavně vysoké škody zvěře na zemědělských plodinách především kukuřice. Úbytek nejkvalitnější zemědělské půdy pro stavební činnost zejména pro výstavbu fotovoltaických elektráren.

### **Veřejná dopravní a technická infrastruktura**

Mezi silné stránky veřejné dopravní infrastruktury bylo zahrnuto dopravní napojení na centra, součást multimodálního koridoru M1 a postupná rekonstrukce místních komunikací. Slabou stránkou bylo určeno nedaleké vlakové nádraží, které je ve vzdálenější obci, nedostatek cyklostezek na území a kapacitně nedostačující komunikace E55. Jako dvě významné příležitosti byly určeny realizace rychlostní komunikace R3 navazující na dálnici D3 a realizace obchvatu města, která je naplánovaná v platné územně plánovací dokumentaci. Hrozbami byl určen nedostatek financí na dopravní infrastrukturu, komplikace při majetkoprávním vypořádání u veřejné infrastruktury a rušení linek veřejné dopravy. Mezi silné stránky technické infrastruktury bylo zahrnuto bezmála úplné pokrytí kanalizační a vodovodní sítí, města Kaplice i okolních osad. Slabou stránkou technické infrastruktury byla zjištěna

komplikace při opravách sítí, jelikož se nedochovala žádná dokumentace k těmto stavbám. Příležitostí v technické infrastruktuře byla určena možnost rozšíření kanalizačních a vodovodních sítí i do okolních osad za využití dotačních programů. Bohužel bylo zjištěno, že na některých místech území je kanalizace velmi stará a je zde riziko častých poruch.

### **Sociodemografické podmínky**

Významný populační vývoj, celkový mladý věkový průměr, vyšší porodnost a nižší úmrtnost a hlavně přistěhovávání cizinců za prací, což má za důsledek nárůst počtu obyvatel. Toto vše bylo zahrnuto do silných stránek sociodemokratických podmínek. Příležitosti byly stanoveny na větší nárůst počtu obyvatel v souvislosti s migrací i přirozenou měnou, nízký stupeň urbanizace a podpora mladých rodin s dětmi, zajištění bydlení a zaměstnání.

### **Bydlení**

Silnou stránkou byla určena ideální poloha vzhledem k procházející mezinárodní silnici I/E55, jež je jedním z hlavních tahů spojení České republiky se sousedícím Rakouskem, dostatek pozemků určených k obytné zástavbě a relativní dostatek pracovních příležitostí. Bohužel je zde poměrně vysoká cena pozemku, které jsou určeny k obytné zástavbě a nedostatek bytových jednotek na území obce. Jako příležitost by mohl být rozvoj obce ve spojitosti s možnou rostoucí výstavbou.

### **Rekreace a cestovní ruch**

Silnou stránkou rekreace a cestovního ruchu byla stanovena výhodná poloha při hlavním tahu České republiky s Rakouskem, zajímavosti ve svém okolí (např. zřícenina Hradu Pořešín), celá řada jak sportovního, tak kulturního vyžití ať už pro turisty, tak i pro místní občany, zlepšení úrovně kulturních zařízení (modernizace kina) a kultury obecně (pořádání různých kulturních akcí). Slabou stránkou byl určen příliš velký počet heren a jiných podobných zařízení, malý počet obchodů a úbytek pohostinských zařízení. Mezi hrozby byl zahrnut rozvoj turistického ruchu (např. dokončením přestavby bývalého pivovaru na turisticko-společenské centrum) a zlepšení podmínek pro odpočinek a koupání plánovanou revitalizací místního koupaliště.

## **Hospodářské podmínky**

Mezi silné stránky těchto podmínek byl zahrnut celkem velký počet podniků s velkou kapacitou pracovních míst, přítomnost drobných živnostníků a dostatek ploch k výrobě a skladování. Slabými stránkami hospodářských podmínek byla určena velká rostoucí nezaměstnanost, hlavně v důsledku zvyšujícího se podílu dlouhodobě nezaměstnaných dále nevyužití stávajících prázdných výrobních hal či areálů. Příležitostmi hospodářských podmínek byla podpora podnikatelského sektoru z fondů Evropské unie, nalezení investorů do prázdných výrobních hal po ekonomické krizi, využití brownfields (staré průmyslové a zemědělské areály).

### **3.4 ÚZEMNÍ STUDIE – LOKALITA B1 – MOSTKY U KAPLICE**

Mírně svažité území směrem severním je v ploše velice rovinaté a vhodné pro bytovou nízkopodlažní zástavbu v přízemních rodinných vesnických domech s využitým podkrovím, případně 2 podlaží, možnost podsklepení a využití podkroví, do území osazeno také 18 sekcí dvojdomků. Nepřípustné je zastřešení jehlanovými střechami a střechami valbovými s délkou hlavního hřebene menší než 3 m. Stavba rodinných domů a dvojdomků navazuje bezprostředně na území Mostky ze severozápadní strany po obou stranách příjezdové komunikace p. p. č. 1806/1. Způsob zástavby ploch stavebních parcel bude respektovat vymezená veřejná prostranství (chodníky a komunikace), ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření. Území umožňuje nově výstavbu maximálně 38 jednopatrových rodinných domů vesnického charakteru se sedlovými střechami o minimálním sklonu 30. Z celkového počtu je u 18 parcel povoleno řešení formou dvojdomků. Využití podkroví zde není podmínkou.

Přípustné využití pozemků: stavby pro bydlení případně stavby pro rodinnou rekreaci, zastavěnost rodinného domu nebo dvojdomku bude maximálně 30%, na 18 parcelách je možná výstavba dvojdomků a omezená výstavba občanské vybavenosti.

Dále byly stanoveny podmínky, a to, že komunikace musí být koncipovány jako obousměrné, široké 6,5m, včetně jednostranných chodníků s šířkou 1,5m, pásy uliční musí být široké minimálně 8 m. Navrhované vozidlové komunikace musí mít

povrch ze silničních asfaltů. Na každé parcele rodinného domu, dvojdomku i případné parcele občanské vybavenosti musí být dostatečný počet parkovacích stání.

Nepřípustné podmínky: všechny činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organologicky narušují prostředí, rozsáhlá širokosortimentní obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, výrobní a skladovací činnost (umístování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod, stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v této ploše (těžba surovin, hutnictví, chemická výroba, těžké strojírenství, asanační služby).

### **3.4.1 Dopravní infrastruktura**

Příjezd k pozemkům byl vyřešen bezproblémově po místních komunikacích, u této lokality byl začátek a konec obce posunut jen za zadní hranici parcely posledního rodinného domu (č. 39) tak, aby po místní komunikaci, která byla v té době ve velmi špatném technickém stavu a šířkovými parametry neodpovídala provozu na navrhnutých místních komunikacích podél nově navrhované ZTV (zóna technické vybavenosti), byla povolena rychlost 50 km/hod. a přednosti označeny dopravními značkami. Na všech místních komunikacích byl dodržen obousměrný provoz (kromě jedné propojky mezi pozemky č. 09, 12 a 18, s touto propojkou souhlasil i dopravní inspektorát.

### **3.4.2 Technická infrastruktura**

Předběžně byly zmapovány v obou lokalitách podzemní i nadzemní inženýrské sítě a zakresleny do výkresů. Veškeré sítě technické infrastruktury plánované v lokalitě B1 byly řešeny v souladu s územním plánem Kaplice a s příslušnou legislativou a normami řešící problematiku technické infrastruktury.

Vodovod bude řešen zdrojem pitné vody a veřejným vodovod, které jsou v obci Mostky. Vzhledem ke zvýšenému počtu připojených obyvatel byla rozšířena stávající veřejná rozvodná síť. Systém zásobování pitnou vodou se nebude měnit ani v budoucnosti.

Kanalizace bude řešena odkanalizováním daného území, svým spádem vyhovuje pro napojení na nové čističce odpadních vod a dál do vodotečí. Vzhledem

k nárůstu připojovaných obyvatel v lokalitě B1 je navržena nová veřejná kanalizační síť, která bude zaústěna do čistírny odpadních vod umístěné severně od lokality B1. Umístění čistírny odpadních vod je znázorněné na obrázku č. 2 situace sítí a lokality území B1.

Poloha vůči záplavovému území lokality B1 je mimo záplavová území, bylo zvoleno i nejvhodnější místo pro oplocenou čistírnu odpadních vod, která se nachází v severozápadním rohu na parcele města Kaplice, stejně jako veškeré podzemní inženýrské sítě potřebné pro provoz nové biologické čistírny odpadních vod.

### **3.4.3 Základní charakteristika stavby a jejího užívání**

#### **a) účel užívání stavby**

Stavba v lokalitě B1 musí být užívána k trvalému bydlení, v nízkopodlažních rodinných domech. Domy o dvou obytných podlažích mohou být vystavěny jako dvougenerační.

#### **b) trvalá nebo dočasná stavba**

V lokalitě B1 se jedná u všech stavebních parcel o trvalé stavby.

#### **c) novostavba nebo změna dokončené stavby**

V celém rozsahu se jedná o novostavby, inženýrské sítě budou částečně využívat stávající komunikace, vzdušné vedení telefonu bude uloženo do pásu chodníku podél komunikace p. p. č. 1806/1.

### **3.4.4 Orientační údaje stavby**

a) základní údaje o kapacitě stavby (počet účelových jednotek, jejich velikosti, užitkové plochy, obytné plochy, zastavěné plochy)

Lokalita B1:

- rodinné domy vč. komunikací:	35 152 m <sup>2</sup>
- čistírna odpadních vod (ČOV):	257 m <sup>2</sup>
- celkem lokalita B1:	35 409 m <sup>2</sup>
- prům. velikost stavební parcely sólo rodinný dům:	948,57 m <sup>2</sup>
- prům. velikost stavební parcely jedné sekce dvojdomku:	585,14 m <sup>2</sup>



- plocha stavebních parcel:	30 453 m <sup>2</sup>
- plocha komunikací:	4 699 m <sup>2</sup>

### 3.5 ÚZEMNÍ STUDIE – LOKALITA I3

Územní studie stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné nebo podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání a určuje základní regulaci území, zároveň vymezuje hranice zastavitelného území dané lokality. Územní studie jakožto zadání územně plánovací dokumentace, má sloužit potřebám obyvatel, města, městského úřadu, státní správy, příslušného stavebního úřadu a všem subjektům, které se budou chtít podílet na využití řešeného území. Hlavním cílem je komplexní stanovení zásad organizace území, věcná koordinace výstavby a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Konkrétně se jedná o vyřešení technické infrastruktury v dané lokalitě, zejména určení zásad vybudování splaškové kanalizace včetně likvidace odpadních vod, stabilizace dopravního řešení, zakotvení principu ochrany přírody a v neposlední řadě určení ploch pro novou zástavbu v souvislosti s předloženými požadavky a záměry obce a jednotlivých potenciálních investorů. Dalším cílem zpracované územní studie bylo prověřit a navrhnout způsob zástavby řešeného území izolovanými rodinnými domy, dvojdomy a řadovými domy a to v rozsahu zastavitelné plochy.

#### 3.5.1 Popis řešeného území

Řešené území se nachází u západní části města Kaplice, na svahu situovaném severně k obci Stradov. Je tvořeno těmito pozemky : parc. č. 1836/1; 1840/7; 1840/2; 1842; 1848/1; 1846; 1848/3; 1848/2; 1849/4; 1845; 1843; 1844; 1849/5; 1849/3; 1852; 1849/1; 1849/2; 1850; 1841; 1840/4 v katastrálním území Kaplice. Terén je svažité směrem na severo-západní stranu, k nedalekému Blažkovskému potoku. Celá lokalita je přístupná z účelové komunikace, která je napojena na silnici I. třídy vedoucí u Kaplice. Území bylo využíváno převážně pro zemědělskou činnost místního zemědělského družstva. V území se nachází rovněž stavební parcely – rodinné domy, jak trvale nebo rekreačně obydlenými a dále i parcely, které nejsou využívány. Do území je přivedeno vzdušné vedení nízkého napětí. Území

nebylo napojeno na vodovodní a kanalizační řad, plynovodní síť zde také není rozvedena.

### **3.5.2 Urbanistický návrh**

Územní studie byla zpracována s ohledem na zabezpečení souladu s aktuálním stavem a limity území (stávající stavby, životní prostředí – ÚSES, terénní konfigurace, atd.), zadáním a požadovaným programem zastavěním. Byly navrženy plochy pro bydlení s obslužnými komunikacemi a veřejné plochy. Potřeby uživatelů území a ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jsou naplněny na úrovni poznání v době zpracování dokumentace. Z hlediska zastavitelnosti se jednalo o zastavitelné plochy. Vlastní územní studie slouží pro návrh způsobu zástavby izolovanými rodinnými domy, dvojdomy a řadovými domy, pro vyřešení parcelace území, stanovení koncepce technické a dopravní infrastruktury a regulativů (funkčních, plošných, prostorových a architektonických).

Způsob zastavění byl navržen a vycházel z morfologie, možného dopravního napojení a přírodních podmínek dané lokality. Na části lokality byly navrženy izolované rodinné domy, dále byly navrženy dvojdomy, kde společná stěna leží na hranici dvou sousedních pozemků. Poslední druh navržené zástavby jsou řadové domy, které jsou umístěny přes několik sousedních pozemků. Každá část řadového domu je na samostatné parcele. Přístup na parcely je z nově navržených obslužných komunikací.

### **3.5.3 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Řešené území bude využíváno pro bydlení v rodinných domech (cca 54 rodinných domů). V této lokalitě bylo v souladu s platným územním plánem předpokládáno následující funkční využití.

Hlavní využití: zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových domech, případně rezidenčních domech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby stavební pozemky na přechodu do volné krajiny byly o rozloze minimálně 800 m<sup>2</sup>.

Přípustné využití: přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména malovýrobní služby, drobný obchod, ubytovací, stravovací, sportovní a rekreační, včetně veřejných prostranství, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Dále sítě a plochy technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

Nepřípustné využití: činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: velké výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavná zařízení (diskotéky, noční kluby, apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží u rodinných, řadových a rezidenčních domů, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo vestavby podkroví. Nadezdívka podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1.nadzemního podlaží maximálně 0,9 m nad úrovní terénu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60%, při čemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénu) a plochy zadráždžené vegetačními tvárnici. Stavební pozemky na přechodu do volné krajiny budou o rozloze minimálně 800 m<sup>2</sup>. Umístování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma. U zastavitelných ploch umístěných ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude odstup staveb od okraje lesa nejméně 25 m.

Dále je stanoven samostatný vjezd na jednotlivé parcely s možností stání minimálně jednoho automobilu na pozemku, vlastní garáž nebo kryté parkovací stání u objektu na vlastním pozemku. Každá parcela bude napojena na nový rozvod

kabelového vedení nízkého napětí, nový vodovodní řad, kanalizační řad dešťové a splaškové kanalizace, telekomunikační síť.

#### **3.5.4 Oplocení pozemků**

Oplocení by nemělo svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí a nesměl by zabraňovat v rozhledu, stanoveným rozhledovými trojúhelníky, na pozemních komunikacích. Provedení oplocení by nesmělo ohrožovat bezpečnost osob, včetně osob s omezenou schopností pohybu a orientace a účastníků silničního provozu.

#### **3.5.5 Požadavky na zajištění požárního zásahu**

- každá stavba musí umožňovat požární zásah vedený vnějškem nebo vnitřkem stavby, popřípadě současně oběma způsoby
- nástupní plochy a přístupové komunikace musí být provedeny tak, aby pro umístění a příjezd požární techniky odpovídaly normovým hodnotám požární bezpečnosti, při čemž nástupní plochy musí navazovat na přístupové komunikace
- vnitřní zásahové cesty musí být zřízeny v případech, kdy požární zásah nelze vést vnějškem stavby, popřípadě kdy zásah má být proveden současně vnějškem i vnitřkem budovy
- ve všech případech, kde se předpokládá hašení vodou, musí být zajištěno její množství odpovídající normovým hodnotám, pokud charakter hořlavých látek či zařízení ve stavbě vylučuje užití vody jako hasiva, musí být stavba vybavena jinými vhodnými a účinnými hasebnými látkami
- zdroj požární vody, popřípadě jiná hasící zařízení musí svou kapacitou, umístěním a vybavením umožňovat účinný požární zásah, v kterémkoliv místě stavby
- všechna elektrická zařízení, jejichž chod je při požáru nezbytný k ochraně osob a majetku, musí mít při požáru zajištěnou dodávku elektrické energie alespoň po předpokládanou dobu užití těchto zařízení, a to ze dvou na sobě nezávislých zdrojů

#### **3.5.6 Dopravní a technická infrastruktura**

Doprava motorová: pro dopravní obsluhu budou sloužit nově navržené místní účelové komunikace, které budou napojeny na místní komunikaci. Nově navržené

komunikace mají šířku 6 a 3,75 m a budou využívány osobními a dodávkovými automobily, i údržbovými vozy.

Doprava pro pěší: místní obslužná komunikace je doplněna oboustranným chodníkem o šířce 1,5 m.

Kanalizace: v lokalitě byl navržen nový rozvod splaškové kanalizace, nově navržený rozvod bude napojen na stávající kanalizační síť města Kaplice, na stanoveném přípojném bodě (obrázek č. 9 Situace širších vztahů) a odtud sveden do čistírny odpadních vod, vzhledem k morfologii terénu bude potřeba vybudovat na pozemku parc. č. 1849/2 přečerpávací nádrž na splaškovou kanalizaci s výtlačným systémem do stávajícího kanalizačního řadu města Kaplice, dešťové vody z rodinných domů a veřejných komunikací budou svedeny do sběrného rybníka, odkud budou přepadem svedeny do Blažkovského potoka.

Vodovod: v lokalitě bude vybudována nová přípojka páteřní vodovodní soustavy, na kterou se napojí nově navržené objekty, vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní síť města Kaplice (obrázek č. 9 Situace širších vztahů), v místě napojení se bude muset vybudovat redukční šachta.

### **3.6 ÚZEMNÍ STUDIE – ZTV KAPLICE – LOKALITA JIH – ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM**

#### **3.6.1 Popis řešeného území**

Hranice řešeného území bylo dáno hranicí parcel určených k budoucí zástavbě rodinnými domy a přilehlého území, ze kterého je zajištěna jejich dopravní obslužnost a jejich napojení na technickou infrastrukturu. Vlastní hranice řešeného území je dána sloučením parcel, které jsou v majetku města Kaplice.

Celé území bylo z důvodu etapizace rozděleno do 5 na sebe navazujících celků. Jednotlivá řešená území na sebe navazují tak, aby bylo možno jejich postupné uvádění do provozu a užívání. Celkové řešené území se nachází na jižním okraji města Kaplice, asi 1 km od historického jádra města. Jedná se o svažité území, s nadmořskou výškou 560 – 583 m. n. m., svažující se jižním směrem. Sever a východ území je dán hranicí stávající zástavby, jižním a západním směrem hranicí parcel určených v zadání studie k zastavění. Území ležící za jižní a západní hranicí

řešeného území je dle platného územního plánu města Kaplice určeno jako rezerva k zástavbě další etapy výstavby objektů pro bydlení. Územím prochází trasa vzdušného vedení vysokého napětí 22 kV, jiná infrastruktura řešeným územím neprochází. Řešené území je dle stávajícího planého územního plánu města Kaplice navrženo k zástavbě – funkční využití: individuální bydlení – rodinné domy. Území je součástí povodí 1-06-02-033 Malše.

### **3.6.2 Urbanistická koncepce území**

Řešené území svou východní hranicí těsně sousedí se stávajícím zastavěným územím města Kaplice. Navržená urbanistická kompozice vychází ze snahy o vybudování klidné obytné příměstské zóny, která plynule naváže na stávající zástavbu. Způsob zástavby celého území vychází z návrhu dvou páteřních komunikací vedoucích ve směru východo-západně a jiho-severně, které jsou navrženy právě s ohledem na širší vztahy a na možnost dalšího rozvoje zbytku území.

Veškerá zástavba v území bude nízkopodlažní s maximální výškou hřebene 8,2 m, tyto hodnoty platí pro sedlové střechy, řadové domy s maximální výškou 11,8 m. Způsob zastavění jednotlivých parcel vychází z tvarů a řazení jednotlivých parcel, měřítko a způsobu zastavění stávající zástavby. Objekty nově navrhovaných rodinných domů budou řazeny v uliční frontě. Osazení objektů na jednotlivé parcely – rovnoběžně s parcelní čarou sousedních pozemků. Zastřešení objektů bude šikmými střechami.

### **3.6.3 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

#### **a) funkční využití pozemků**

Řešené území je dle územně plánovací dokumentace ve funkční ploše A – nízkopodlažní výstavba, která je určena pouze pro bydlení – umísťují se v něm stavby obytných a rodinných domů. Výjimečně přípustné jsou stavby pro obchod, veřejné stravování a služby zajišťující obsluhu tohoto území.

## b) architektonické řešení

Tvarosloví, měřítko a řešení objektu bude vycházet z tradiční venkovské zástavby:

### 1. Úpravy povrchů

Úpravy stěn: klasické, omítané s nátěrem popřípadě probarvovanou omítkou, možná i kombinace s dřevěnými konstrukcemi, popřípadě dílčím obkladem dřevem.

### 2. Střechy

Šikmé, použití střešní krytiny: klasická pálená, popřípadě betonová (BRAMAC, TONDACH), kanadský a borský šindel, plech.

### 3. Výplně otvorů

Dřevěné (ATYP, EUROOKNA), popřípadě plastové

## c) doplňkové stavby

Samostatné umístění dalších staveb není možné. Garáže, popřípadě kryté stání bude řešeno v rámci stavby domu. V rámci zázemí domu, zahrady lze umístit drobné stavby do maximálně zastavěné plochy 12 m<sup>2</sup>. V rámci celkové vybavenosti budou na parcelách vyžděny pilířky pro elektrickou instalaci a plyn.

### **3.6.4 Technická infrastruktura**

Vodovod a kanalizace:

Projekt vodovodu a kanalizace včetně napojení na stávající síť byl podrobně zpracován v příslušné části projektové dokumentace. Závazná část dokumentace, kde navrhovaný vodovod na rozvojových plochách bude sloužit výhradně k zásobování pitnou vodou a nebude sloužit k požárním účelům. Základní regulativy, kde navrhované řady veřejného vodovodu budou umístěny na veřejně přístupných pozemcích nebo na pozemcích v majetku obce.

## **4. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KAPLICE**

Město Kaplice se nalézá v rozvojové ose republikového významu OS6. Kaplice je prvním městem na vstupu mezinárodních dopravních koridorů (silnice I/3 –E55, budoucí dálnice D3, mezinárodní železniční trať č. 196, budoucí IV. Tranzitní železniční koridor) od hranic s Rakouskou republikou. Zároveň je na město Kaplice navázáno rozsáhlé spádové území tvořené oblastí s relativně řídkým osídlením založeném na historicky předurčené struktuře venkovských sídel, se složitými dopravními vazbami na vyšší centra, s dramatickou terénní konfigurací a krajinným rámcem tvořeným hodnotnou kulturní, ekologicky stabilní krajinou.

Toto spádové území představuje atrakční okruh, pro který je Kaplice zdrojem vyšší vybavenosti a místem napojení na dopravní tahy umožňující využívání relativně vzdálených regionálních a nadregionálních center ve vnitrozemí. Zanedbatelné není ani využívání vybavenosti v Kaplici obyvateli rakouského příhraničí a zájem o usídlování zahraničních firem na území města.

Změnu č. 1 územního plánu Kaplice vydalo zastupitelstvo města Kaplice, pořizovatelem této změny byl Městský úřad Kaplice, odbor životního prostředí, územního plánování a památkové péče.

Tato změna se zásadně zaměřila na 3 hlavní body územního plánu. Těmito body bylo zpřesnění koridorů nadmístního významu, II. etapa obchvatu města Kaplice, rozvojová plocha na Hradištské hoře pro výstavbu rozhledny.

#### **4.1 ZPŘESNĚNÍ KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU**

Tato část změny měla za úkol zpřesnění koridorů dle poslední aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Za cílem zlepšení dopravní infrastruktury vymezila tato změna č. 1 jako veřejně prospěšné stavby koridory nadřazené dopravní infrastruktury.

Koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury se změnou č. 1 vymezují:

- koridor II. etapy jižního obchvatu města Kaplice, silnice II/154, označený D101
- koridor pro homogenizaci parametrů silnice II/154, označený D102 (úsek: Blansko – východní hranice správního území města)
- koridor pro záměr nového úseku silnice III/14625, označený D103 (úsek: Blansko – lokalita Nad Černým mlýnem)



- koridor pro záměr úpravy silnice III/1572, označený D104A, související s územní koordinací záměru dálnice D3 a silnice místního významu III/1572 (úsek: koridor D2/1 – silnice I/3)
- koridor pro záměr úpravy silnice III/1572, označený D104B, související s územní koordinací záměru dálnice D3a silnice místního významu III/1572(úsek: koridor D2/1 – stávající trasa silnice III/1572 západně od koridoru D2/1)
- koridor pro záměr úpravy silnice III/00357,označený D105, související s územní koordinací záměru dálnice D3a silnice místního významu III/00357 (úsek: koridor D2/1 – křižovatka se silnicí I/3)
- koridor pro záměr připojení jižního obchvatu města Kaplice, silnice II/154, na dálnici D3, označený D106, související s územní koordinací záměru dálnice D3, jižního obchvatu města Kaplice, stávající silnice I/3 a ulice Linecká

Tyto koridory jsou z důvodu zajištění návaznosti dopravy ve městě Kaplice ve vymezených nadřazených koridorech pro dopravní infrastrukturu s cílem zvýšení plynulosti a bezpečnosti provozu a ochrany území před negativními vlivy dopravy.

#### **4.2 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA – KORIDOR DÁLNIČE D3**

Hlavní využití těchto ploch bylo pouze pro pozemky staveb a zařízení dálnice D3. Pro přípustné využití ploch jsou silniční pozemky dálnice, násypy, zářezy, krajnice, opěrné zdi, chodníky, mosty, propustky, ekodukty, mimoúrovňové křižovatky, doprovodná a ochranná zeleň, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, areál střediska správy a údržby dálnice a dálničního oddělení Policie ČR, jako součást staveb a zařízení dálnice D3, stavby a přeložky související s dálnicí D3.

Zásobování plynem bylo vyřešeno vysokotlakým plynovodem, který prochází severojižně územím města Kaplice. Územním plánem je jižně od sídla Kaplice vymezen:

- koridor územní rezervy veřejné technické infrastruktury v oblasti zásobování plynem pro záměr vysokotlakého plynovodu Kaplice – Horní Stropnice, označený Ep/I. Šíře koridoru 200 m.
- V tomto koridoru územní rezervy pro záměr vysokotlakého plynovodu územní plán předpokládá umístění regulační stanice vysokotlakého plynovodu (VTL) pro pokrytí nárůstu spotřeby zemního plynu ve městě, zejména v jeho jižní části. Napojení staveb a zařízení na území města na zemní plyn je možné, dimenze rozvodů a tlakovou ztrátu bude nutno následně, ve vztahu k případnému nárůstu spotřeby, posoudit a dle potřeby zabezpečit posílení.

Plochy veřejných prostranství – veřejně prospěšné stavby. Pro tyto plochy byl vymezen koridor pro záměr komunikačního připojení plochy pro budoucí areál střediska správy a údržby dálnice a dálničního oddělení Policie ČR. Areál je součástí koridoru pro záměr dálnice D3, označeného D2/1.

Na plochách a v koridorech vymezených pro ÚSES bylo nepřípustné měnit kulturu s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm, provádět nepovolené pozemkové úpravy, těžit nerosty nebo jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci ploch biocenter a biokoridorů. Územním plánem byl vymezen:

- NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR: NBK 170 Žofín – K 174
- REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM – VLOŽENÉ DO NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU NBK 170: RBC 4081 Na Potocích
- REGIONÁLNÍ BIOCENTRA: RBC 582 U Houdků, RBC 583 Hradiště
- REGIONÁLNÍ BIOKORIDORY: RBK 59 Dlouhá – U Houdků, RBK 3060 U Houdků – Hradiště, RBK 61 Černá – Hradiště
- LOKÁLNÍ BIOCENTRA – VLOŽENÁ DO NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU NBK 170: LBC č. 20 U Tupů, č. 21 K celinám
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM – VLOŽENÉ DO REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA RBC 4081: LBC č. 14 U Děkana
- LOKÁLNÍ BIOCENTRA – VLOŽENÁ DO REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA RBC 583: LBC č. 23 Na Papírně, č. 25 V Kolébkách, č. 48 Hradiště
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM – VLOŽENÉ DO REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU RBK 59: LBC č. 9 Velký Kámen

- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM – VLOŽENÁ DO REGIONÁLNÍHO BIODORU RBK 3060: LBC č. 19 Opalence
- LOKÁLNÍ BIOCENTRA – VLOŽENÁ DO REGIONÁLNÍHO BIODORU RBK 61: LBC č. 25 V kolébkách, č. 26 Rovná, č. 49 V meandru, č. 50 Ličovský rybník
- LOKÁLNÍ BIOCENTRA:
  - LBC č.15 Brodce, č. 16 Jarmaly, č. 22 Nad Jarošovským rybníkem, č. 41 Město, č. 42 U hřiště, č. 43 Nový rybník, č. 44 Novodomský potok, č. 45 Markův les, č. 46 Pytlův rybník, č. 47 Nad Květoňovem.

#### **4.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Změnou č.1 Územního plánu Kaplice bylo vymezeno zastavěné území, které je definováno hranicí zastavěného území a současně plochami s rozdílným způsobem využití. Změnou č. 1 bylo aktualizováno zastavěné území vymezené původním Územním plánem Kaplice. Pro naplnění požadavku účelného využití zastavěného území byly jako součást územně plánovací dokumentace města ponechány plochy přestavby vymezené v původním Územním plánu Kaplice, neboť v době od jeho zpracování dosud nedošlo k uplatnění změn stávající zástavby a k obnově a opětovnému využití znehodnoceného území, jak Územní plán stanovil. Podmínky využití ploch, které byly definované původním Územním plánem Kaplice, byly také s přihlédnutím k účelnému využití zastavěného území - ve Změně č. 1 formulovány takovým způsobem, aby bylo umožněno jeho flexibilní využití, intenzifikace, regenerace, revitalizace a polyfunkčnost ploch zastavěného území.

Územní plán, jako základní dokument koordinaci záměrů v území a usměrňování rozvoje stanovuje:

1. podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot
  - posilovat retenční schopnost území a ochranu před povodněmi (záplavová oblast)
  - respektovat vodní zdroje, vytvářet předpoklady pro ochranu a kultivaci vodních ploch a toků s přihlédnutím k fungování vodních ekosystémů
  - Zachovat charakter harmonické, ekologicky stabilní krajiny a její ráz
2. podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot
  - v celém správním území města Kaplice je území s archeologickými nálezy

- ochrana, údržba a péče o nemovitý památkový fond
- umožnění realizace pro volnočasové aktivity jako např. poznávací turistika a cestovní ruch

### 3. podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- město Kaplice, jako středisko osídlení místního významu, kterému je umožněno plnění funkce společensko-kulturního střediska, zdroje vybavenosti a pracovních příležitostí pro celé spádové území
- napomáhání rozvoji socioekonomických aktivit, podnikatelského prostředí a obytných funkcí
- podporovat rozvoj dopravní a technické infrastruktury pro zlepšení kvality života obyvatel

Územní plán Kaplice i jeho Změna č. 1 podporují zachování a zlepšení přírodního prostředí a krajinného rázu respektováním lesoplního krajinného typu, přírodních parků, významných krajinných prvků, památných stromů a evropsky významné lokality systému NATURA 2000, Horní Malše. Plochy s rozdílným způsobem využití byly Změnou č. 1 opatřeny novým, propracovanějším a výstižnějším zněním podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, uspořádání těchto ploch dle Územního plánu Kaplice i Změny č. 1 směřuje k udržení tradičního charakteru kulturní, agrární krajiny s typickým měřítkem ploch a s vysokým podílem mimosídelní solitérní a doprovodné zeleně, stanoveny byly podmínky směřující k ochraně krajinného rázu.

Do dokumentace byly převzaty a vymezeny plochy a koridory ÚSES. Pro zajištění fungování ekosystémů v území jsou segmenty ÚSES, které neslouží jen k usnadnění migrace organismů mezi biocentry, ale i k zachycení migrujících organismů

a diaspor rostlin ke stabilizaci v krajině při pohybu napříč koridory. Ve změně č. 1 byly stanoveny závazné podmínky k využití těchto ploch.

V územním plánu nebylo nepředpokládáno s výstavbou žádných staveb a zařízení, které by výrazně převyšovaly stávající zástavby zastavěného území, a tím měnily typické uspořádání a tradiční panoramata sídel v krajině. Nejvýraznějším zásahem do krajiny bude výstavba liniových staveb nadřazeného systému dopravní infrastruktury a elektrického vzdušného vedení včetně elektrické stanice.

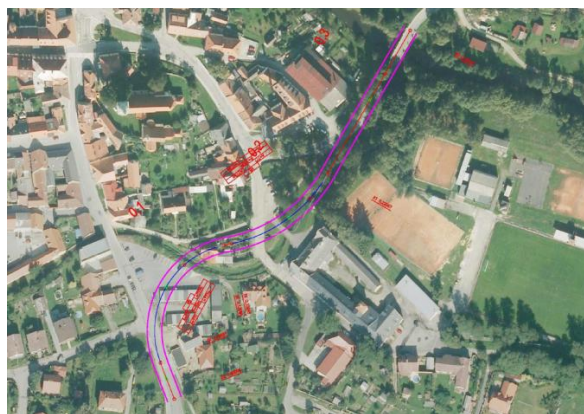
Ve změně nebyla navrhována žádná opatření ke zlepšení úrodnosti půdy. Hranice zastavitelných ploch byly pevně stanoveny, aby nedošlo k nežádoucí fragmentaci krajiny a rozlévání zástavby. Změna č. 1 měla za důsledek aktualizaci vymezení zastavěného území. Na území nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy, které by umožnily výstavbu větrných elektráren ani plochy pro rychle rostoucí dřeviny. Tyto prvky by výrazně ohrožovaly estetickou hodnotu krajiny.

#### **4.4 II. ETAPA OBCHVATU MĚSTA KAPLICE**

Zpracovatel projektové dokumentace navrhl 4 varianty obchvatu silnice II/154 u města Kaplice, po vstupním jednání konaném dne 23.6.2014 bylo dohodnuto, že se projektant bude zabírat pouze červenou (2. etapu, tj. mezi stávajícím fotbalovým hřištěm a koupalištěm) a modrou (3 variantou, dle územního plánu). Projektant zpracoval návrh obou variant včetně hrubého odhadu stavebních nákladů.

##### **Varianta 1 :**

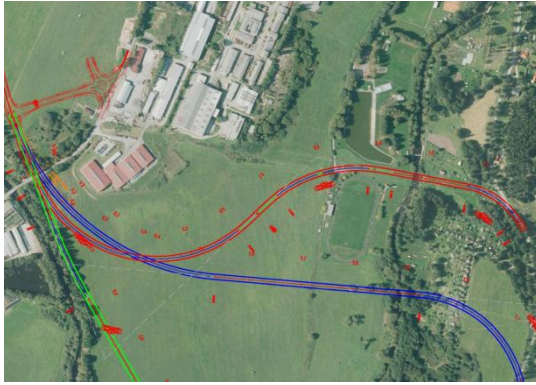
Tento obchvat by měl mít délku cca 330 m, 2 mostní objekty a max. sklon 2,5%.



**Obr. č. 1 Varianta 1**

##### **Varianta 2a :**

Tento obchvat by měl mít délku cca 1230 m, nacházet by se zde měly 2 mostní objekty a max. sklon se uvažoval cca 7%. Bohužel u této varianty byl největší problém stávající vedení vysokého napětí, v tomto případě by musela být nutná překládka vysokého napětí (VN).



Obr. č. 2 Varianta 2a (modrá)



Obr. č. 3 fotografie z místa vedení trasy Var. 2a



Obr. č. 4 fotografie z místa vedení trasy Var. 2a

### **Varianta 2b :**

Tento obchvat by měl délku cca 1230 m, nacházet by se zde měly 2 mostní objekty a max. sklon trasy byl určen cca 7%. Zde by již nebyla nutná úplná překládka vedení vysokého napětí, spíše v menší míře, ale trasa by vedla přes stávající fotbalové hřiště.

### **Varianta 3 :**

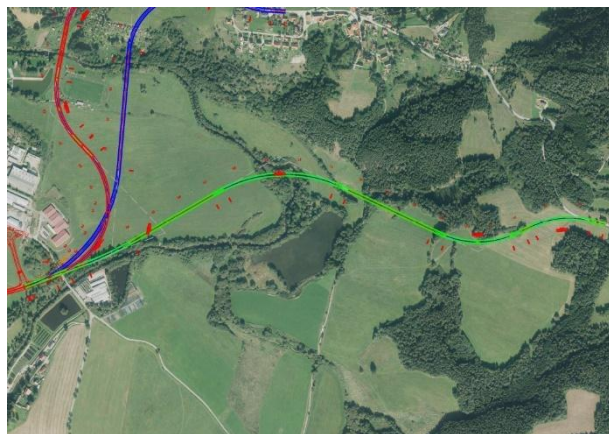
Tento obchvat by měl mít délku cca 1500 m, doplněn 2 mostními objekty. 1 mostní objekt o délce 180 m a max. sklonem 7 - 8 %.



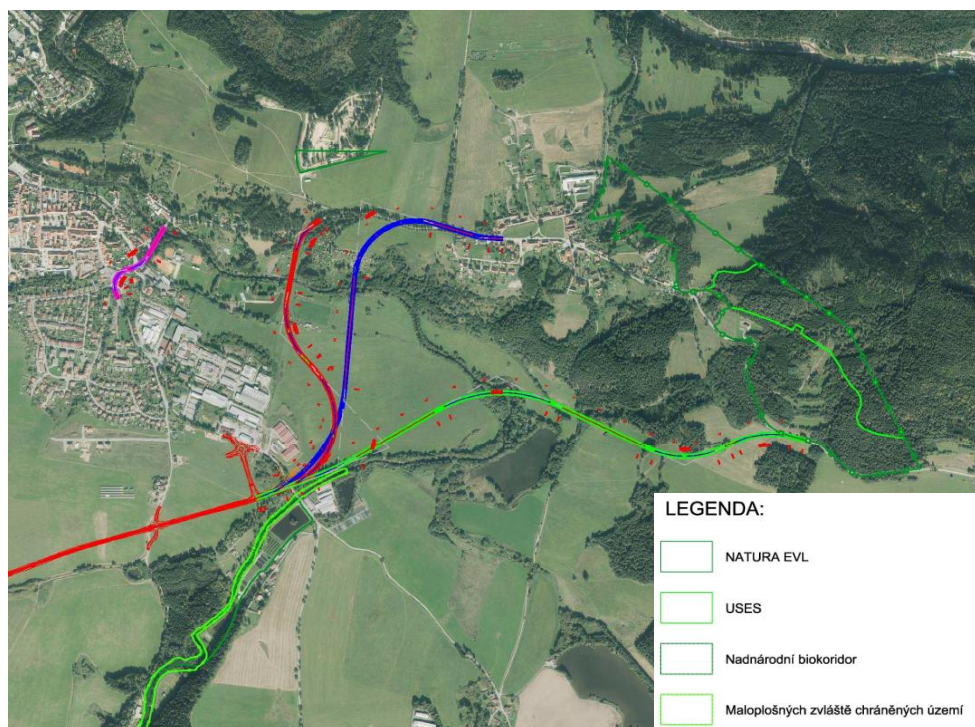
Obr. č. 5 Varianta 3 – fotografie z místa trasy

#### Varianta 4 :

Tento obchvat by měl mít délku cca 2100m, 2 mostní objekty by se nacházely na této trase s max. sklonem trasy 17%.



Obr. č. 6 Varianta 4 (zelená)



Obr. č. 7 Přírodní prvky

Zpracovatel PD představil obě varianty vedení obchvatu (červenou i modrou).

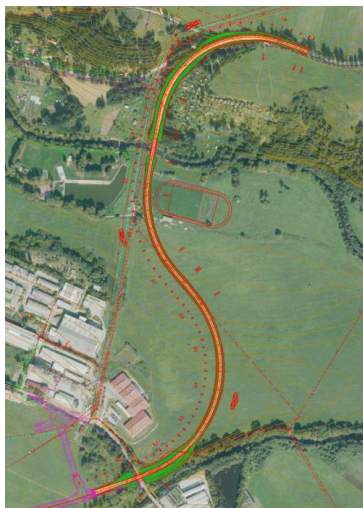
Z prezentace hrubého odhadu stavebních nákladů vyplývá:

Cena červené varianty je odhadována na cca 84 mil. Kč bez DPH

Cena modré varianty je odhadována na cca 201 mil. Kč bez DPH

### **Varianta 2 – červená :**

Tento obchvat by měl být o délce cca 1470m, se 2 mostními objekty a max. sklonem 9%.



Obr. č. 8 Varianta 2 (červená)



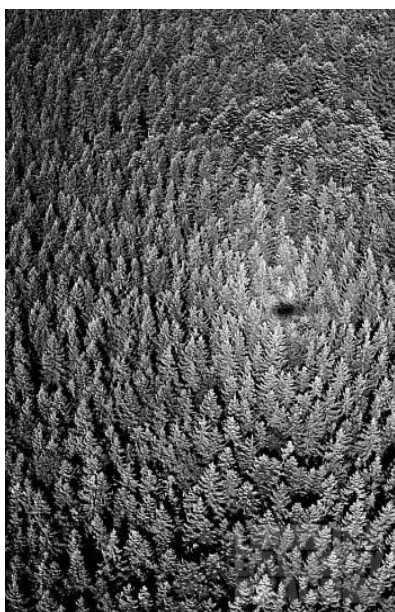
Obr. č. 9 Varianta 3 (modrá)

### **Varianta 3 – modrá :**

Z důvodu budování cyklostezky v místě stávajícího fotbalového hřiště musí být cyklostezka navržena tak, aby byla vedena přes silnici II/154 mimoúrovňově.

Dále se musí navrhnout přidružené komunikace tak, aby byla připojena budoucí zástavba pod Suchým vrchem (plocha C1) a přímé propojení obce Blanska s Kaplicí.

## **4.5 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY – HRADIŠŤSKÁ HORA**





**Obr. č. 10 fotografie řád a jedinečnost krajiny**

Změnou č. 1 byla vymezena nová zastavitelná plocha na Hradišťské hoře pro výstavbu navrhované rozhledny. Na plochách občanského vybavení bylo pro zastavitelnou plochu HRADIŠŤĚ C1 určenou, jako využití pouze stavba turistické rozhledny.



**Obr. č. 11 fotografie z místa stavby rozhledny**



**Obr. č. 12 fotografie z místa stavby rozhledny**

**Plochy rekreace:**

Hlavní využití těchto ploch bylo vymezenou pro pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, jako přípustná využití pouze pro pozemky veřejných prostranství, pozemky dopravní a technické infrastruktury místního významu, vodoteče a vodní plochy, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací jako jsou například veřejná prostranství, občanské vybavení dětská hřiště, přírodní koupaliště, rekreační louky, plochy pro zahrádkářskou činnost, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Podmíněně přípustné využití bylo stanoveno pro pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací. Za tyto stavby a zařízení se považují například veřejná prostranství, občanské vybavení, dětská hřiště, přírodní koupaliště, rekreační louky, plochy pro zahrádkářskou činnost, které nesnižují kvalitu prostředí

ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Dále také trvalé zatravnění pásů podél vodotečí v nezastavěném území, které je součástí záplavového území, kde se musí počítat s přihlédnutím k místním podmínkám. Podmínky pro využití těchto pozemků bylo stanoveno, že území musí být vybaveno nezbytnými stavbami a zařízeními dopravní a technické infrastruktury tak, aby uvedení do provozu těchto staveb bylo nejpozději nebo souběžně se zahájením užívání první budovy v určité lokalitě. Nepřípustné využití pro tyto plochy se určilo pro veškeré činnosti stavby, které svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor

### **Prostorové uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

Podlažnost staveb musí být stávající, maximálně 1 nadzemní podlaží, případně 1 nadzemní podlaží a podkroví, s možností využití sklepu a podkroví.

Každý pozemek může mít celkovou zastavitelnost maximálně 25 %.

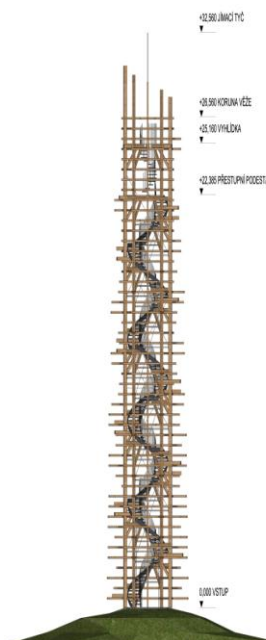
Zástavba těchto ploch bude dodržovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Pro pozemky staveb a zařízení, které se nacházejí v památkové zóně města Kaplice bylo určeno, že pozemky staveb a zařízení budou v maximální míře vycházet z historické parcelace a dodržovat blokový zastavovací systém, podlažnost staveb bude dodržovat stávající výškovou hladinu zástavby, bude dodržován charakter, měřítko a struktura zástavby v památkové zóně, nesmí se vytvářet žádné nové stavební úpravy, které by změnily tradiční prostorové vztahy v zóně.

## Návrh a realizace rozhledny na Hradištské hoře



Obr. č. 13 vizualizace rozhledny



Obr. č. 14 typický pohled - návrh rozhledny

## 5. METODIKA A MATERIÁLY

### 5.1 Charakteristika území

Město Kaplice leží v jižní části Jihočeského kraje v okrese Český Krumlov, na řece Malši v blízkosti státní hranice s Rakouskou republikou. Jižní a jihovýchodní část města Kaplice se nachází v Novohradských horách, která se v severní části území svažuje do Českobudějovické pánve. Zájmové území se nachází převážně v nadmořské výšce 400 – 600 m. Mezi nejvyšší místa území patří hora Kohout, která se nachází ve výšce 870 m v Soběnovské vrchovině nedaleko obce Soběnov a Kamenec s výškou 1072 m v Novohradských horách. Územím protéká řeka Malše, po směru toku v horní části byla vystavěna údolní nádrž Římov s vodní elektrárnou. Celé katastrální území Kaplice má rozlohu 48 472 ha. Toto katastrální území tvoří ze 48,6 % lesy, z 41,5 % zemědělská půda z toho 54,8 % trvalé travní porosty. Vodní plochy tvoří pouze 1,5 % a zastavěné plochy pouze 0,5 %. Samotné historické jádro města je městskou památkovou zónou. K obci patří místní části, kterými jsou

Blansko, Dobečov, Hradiště, Hubenov, Květoňov, Mostky, Pořešín, Pořešínec, Rozpoutí a Žďár.

Název města: Kaplice

Obec s rozšířenou působností: Kaplice

Katastrální území: Kaplice (663069)

Katastrální výměra: 48 470 ha

Okres: Český Krumlov

Kraj: Jihočeský

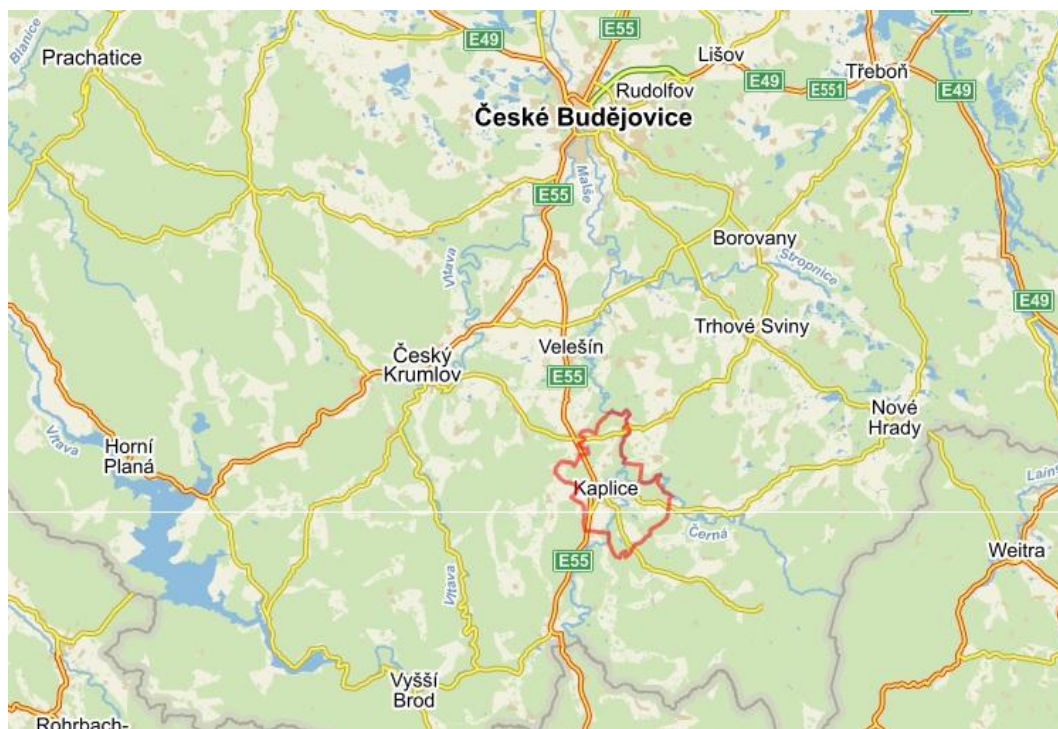
Nadmořská výška: 537 m. n. m.

Počet katastrů: 6

První písemná zmínka: rok 1257



Obr. č. 15 Znak a vlajka města Kaplice  
([www.mestokaplice.cz](http://www.mestokaplice.cz))



Obr. č. 16 Poloha města Kaplice ([www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

## Charakteristika obcí

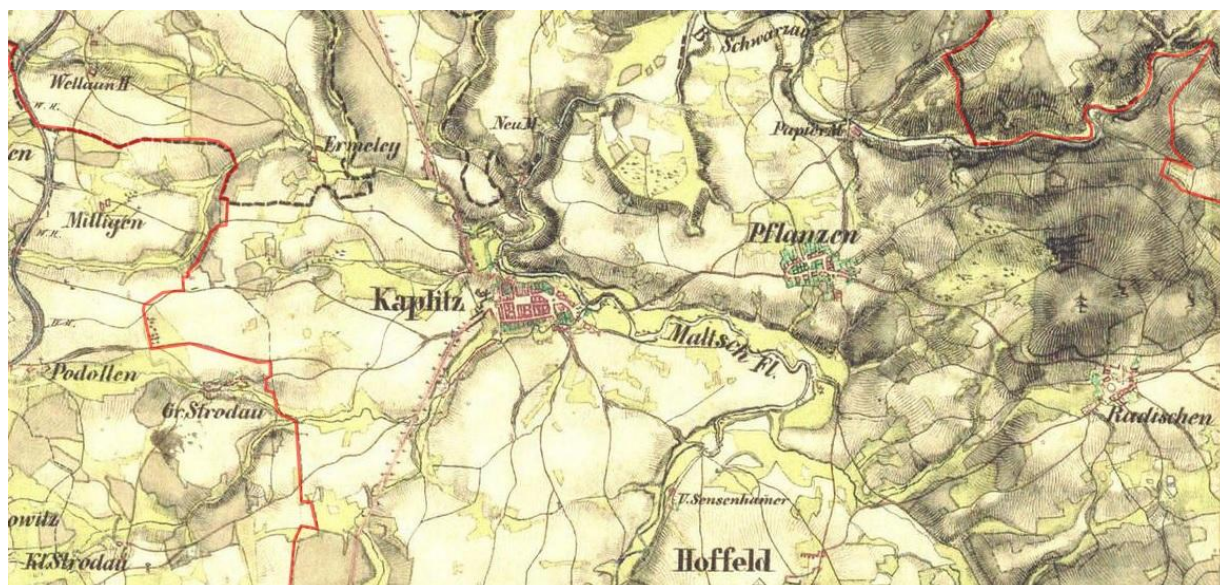
Kaplice

Název obce	Nadm. výška m n. m.	První písemná zpráva	Počet částí obce	Počet ZSJ	Počet katastrů	Výměra celkem v ha	Zemědělská půda v ha	z toho		Nezemědělská půda v ha	z toho	
								orná	trvalý travní porost		lesní pozemek	vodní plochy
<b>SO ORP Kaplice celkem</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>77</b>	<b>98</b>	<b>63</b>	<b>48 470</b>	<b>20 126</b>	<b>7 962</b>	<b>11 862</b>	<b>28 344</b>	<b>23 578</b>	<b>743</b>
v tom obce:												
Benešov nad Černou	661	1332	13	11	9	5 710	2 382	879	1 467	3 328	2 652	127
Besednice (městys)	575	1395	2	2	2	1 612	676	395	255	936	805	18
Bujanov	670	1347	4	5	2	1 743	851	175	661	892	688	15
Dolní Dvořiště	618	1279	8	14	12	9 001	4 453	1 544	2 900	4 548	3 582	161
Horní Dvořiště	651	1278	2	2	2	1 359	662	102	551	696	581	17
<b>Kaplice</b>	<b>537</b>	<b>1257</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>4 085</b>	<b>2 110</b>	<b>1 346</b>	<b>710</b>	<b>1 975</b>	<b>1 260</b>	<b>112</b>
Malonty	681	1360	8	9	9	6 132	2 624	1 105	1 494	3 508	2 937	82
Netřebice	635	1358	3	3	2	1 336	731	596	116	605	480	13
Omlenice	675	1358	5	6	3	1 382	888	413	454	494	309	29
Pohorská Ves	760	1541	4	5	4	8 123	1 205	108	1 096	6 918	6 658	46
Rožmitál na Šumavě	623	1259	5	8	5	4 290	1 689	319	1 355	2 601	2 273	20
Soběnov	632	1359	3	3	1	1 247	439	152	274	809	711	17
Střítež	675	1358	3	3	1	838	436	181	244	402	285	7
<b>Velešín</b>	<b>548</b>	<b>1266</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1 324</b>	<b>771</b>	<b>519</b>	<b>209</b>	<b>552</b>	<b>301</b>	<b>76</b>
Zvíkov	578	1371	1	1	1	290	209	129	76	81	54	1

Obr. č. 17 Tabulka celkové výměry, výměry zemědělské půdy (www.czso.cz)

## 5.2 Historie

První písemná zmínka o městu Kaplice pochází z roku 1257 z listiny, ve které papež Alexandr IV. uděluje právo vydávání odpustků pro mariánský kostel, který se nachází v Kaplici. Od roku 1382 město Kaplice získalo práva, jelikož předtím bylo město Kaplice vedeno jako městečko a později jako městys. Teprve až 9.7.1936 byla Kaplice vyhlášena a povýšena na město. Za příčiny pohraničí zde pobývalo německé obyvatelstvo, které převažovalo nad českým obyvatelstvem. Osudným se stal pro město Kaplice rok 1938, kdy byla Kaplice přičleněna k nacistickému Německu jako součást župy Oberdonau za příčinou podepsání Mnichovské dohody. V roce 1945 byla Kaplice obsazena Rudou armádou a do roku 1960 byla i okresním městem. Celkem 6466 obyvatel žilo přímo ve městě Kaplice a dalších 638 obyvatel v přičleněných osadách. K roku 2016 zde žije 7064 obyvatel.



Obr. č. 18 Historická mapa (www.mapy.cz)

### 5.3 Software

Mapové výstupy byly vyhotoveny pomocí programu ArcGIS a webových mapových služeb (WMS).“

### 5.4 Charakteristika přírodních podmínek

#### 5.4.1 Klimatické poměry

Novohradské hory, ve kterých leží zájmové území se řadí do chladné oblasti s úhrnem ročních srážek 700 – 950 mm, průměrnou roční teplotou 4,3°C a v zimním období s průměrnou sněhovou pokrývkou 0,5 m, ve vyšších polohách až 1 m.

#### 5.4.2 Geologické a pedologické poměry

Převažují zde vyvěřelé horniny moldanubického plutonu (žula, granodiority), tyto vyvěřeliny ale spíše tvoří základ Novohradských hor, Slepíčních hor a Bukovského hřbetu. V území mezi Kaplicí, Malontech a Novými hrady se vyskytují spíše metamorfované horniny moldanubika, přechodové a vrchovištní rašeliny jsou v Pohorské kotlině (Chábera a kol., 1985).



Obr. č. 19 Zeměpisná mapa (www.mapy.cz)

### 5.4.3 Hydrologické poměry

Hlavním a nejvýznamnějším tokem zájmového území a území Novohradských hor je řeka Malše, která ústí do řeky Vltavy v Českých Budějovicích. Celková délka toku je 96 km. Tok je charakterizován jako podhorský až horský s vysokými hodnotami podélného sklonu a výraznými dnovými útvary. Tok doprovází bujná vegetace.

## 6. VÝSLEDKY

Podrobnou analýzou platné územně plánovací dokumentace města Kaplice jsem dospěla k poznání, že by bylo vhodné v blízkém časovém horizontu zpracovat změnu č. 2 územního plánu Kaplice. V této změně jsem se konkrétně zaměřila na vymezení nové zastavitelné plochy.

### 6.1 ZMĚNA Č. 2 – VLASTNÍ NÁVRH

Po posouzení změny č. 1 územního plánu města Kaplice a územního plánu a současného stavu území jsem navrhla vlastní změnu č. 2 územního plánu, v této změně se konkrétně zaměřuji na vymezení nové zastavitelné plochy.

První podnětem bych vymezila novou zastavitelnou plochu. Tato zastavitelná plocha by se nacházela na pozemcích parc. č. 1697/37, parc. č. 1697/38,

parc. č. 1682/1, parc. č. 1682/2 a parc. č. 1682/14 v katastrálním území Kaplice. Tato zastavitelná plocha by navazovala na již existující ZTV (základní technické vybavenosti). Konkrétně na plochu ZTV Kaplice – lokalita JIH. Důvodem návržení je poptávka po stavebních parcelách ve městě Kaplice, kde v současné době dochází k rozšiřování průmyslových závodů, které nabízejí stovky pracovních míst a základním nedostatkem jsou kapacity bydlení ve městě.

### **Navrhovaná územní studie ZTV Kaplice – napojení na lokalitu ZTV JIH**

Hranice řešeného území bylo dáno hranicí parcel určených k budoucí zástavbě rodinnými domy a přilehlého území, ze kterého je zajištěna jejich dopravní obslužnost a jejich napojení na technickou infrastrukturu.

Celkové řešené území by se nacházelo na jižním okraji města Kaplice, svou severní hranicí by navazovalo na zastavitelné území. Jedná se o svažité území, s nadmořskou výškou 560 – 583 m. n. m. Sever území je dán hranicí stávající zástavby. Žádná infrastruktura řešeným územím neprochází. V řešeném území bylo navrženo k zástavbě rodinnými domy.

### **Urbanistická koncepce území**

Řešené území svou hranicí bude těsně navazovat na stávající zastavěné území města Kaplice, konkrétně ZTV Kaplice – JIH. Navržená urbanistické uspořádání vychází ze snahy o vybudování klidné obytné příměstské zóny, která plynule naváže na stávající zástavbu. Návrh dalších obslužných komunikací bude vycházet z návrhu využití území.

Veškerá zástavba v území bude nízkopodlažní s maximální výškou hřebene 8,2 m (pro sedlové střechy), řadové domy s maximální výškou 11,8 m. Způsob zastavění jednotlivých parcel vychází z tvarů a řazení jednotlivých parcel, měřítka a způsobu zastavění stávající zástavby. Objekty nově navrhovaných rodinných domů budou řazeny v uliční frontě. Osazení objektů na jednotlivé parcely budou rovnoběžně s parcelní čarou sousedních pozemků.

### **Prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Řešené území by se nacházelo ve funkční ploše A – nízkopodlažní výstavba. Tato plocha je určena pouze pro bydlení a zástavby rodinnými domy. Stavby pro



obchod, veřejné stravování a služby zajišťující obsluhu tohoto území. Celková kompozice prostorového řešení vychází nejen z požadavku na maximální obchodní využití území, ale i z důrazu na vytvoření veřejných prostor a vybudování zázemí celé zóny. Zástavba by měla být ulicového charakteru. Navrhovaná nová zástavba by navazovala na již existující zástavbu. Bude zde navrženo veřejné prostranství o výměře min. 1000 m<sup>2</sup> a vybudováno zázemí celé zóny. Také zde může být navržen veřejný prostor pro setkávání obyvatelstva s vybudováním objektu občanské vybavenost.

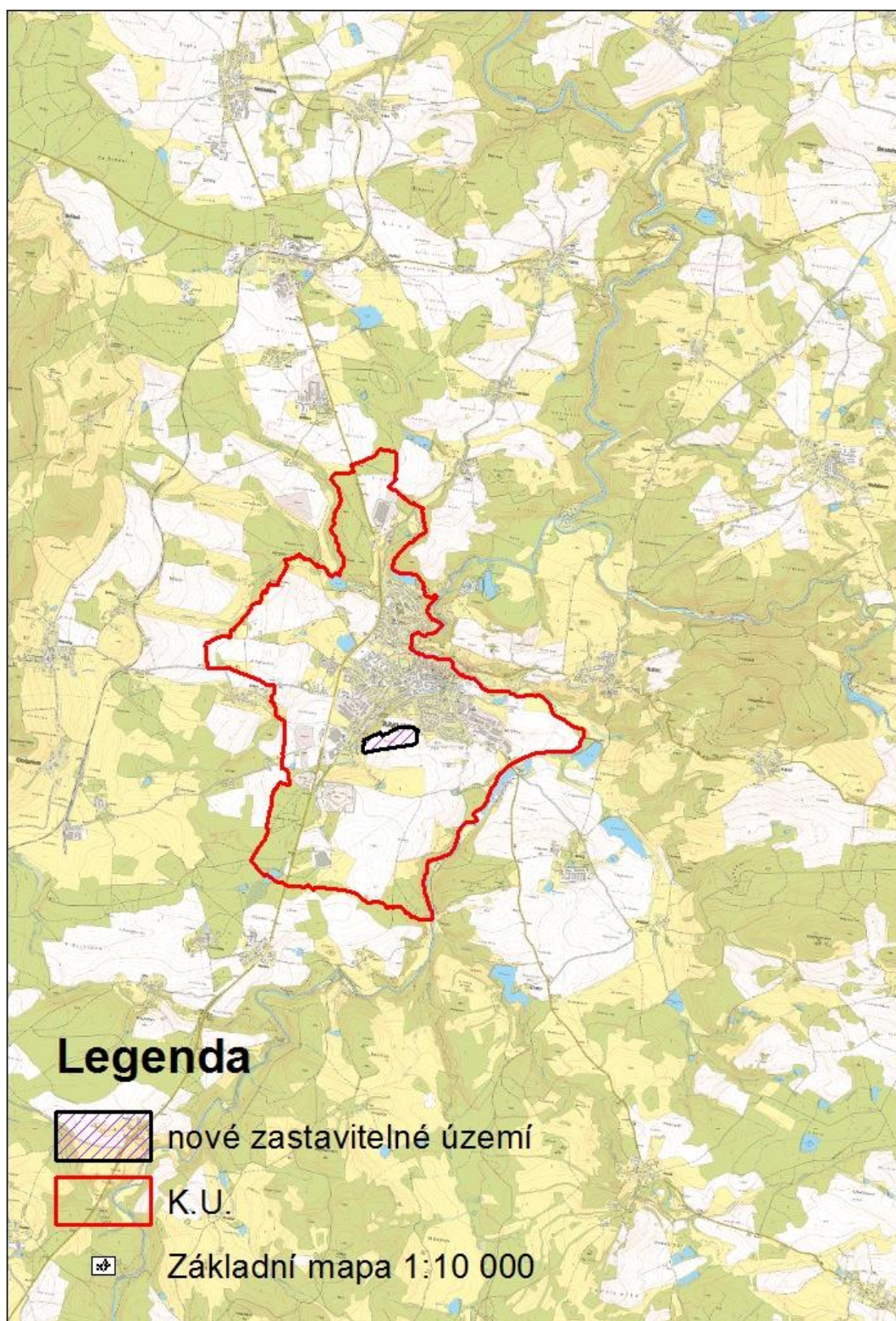
Architektonické řešení této plochy bude vycházet z tradičního tvarosloví venkovské zástavby. Střechy budou šikmé s klasickou pálenou, šindelovou nebo betonovou krytinou. Okna a dveře budou plastová či dřevěná. Úpravy stěn budou klasické omítané s nátěrem s možností kombinací dřevěného obložení.

Další doplňkové stavby nebude možné umístit. Krytá stání nebo garáže budou muset být součástí domu. Drobné stavby jako například zahradní domky budou maximálně zastavěné plochy 12 m<sup>2</sup>. Na každé parcele bude vyzděný pilířek pro elektrickou instalaci a plyn.

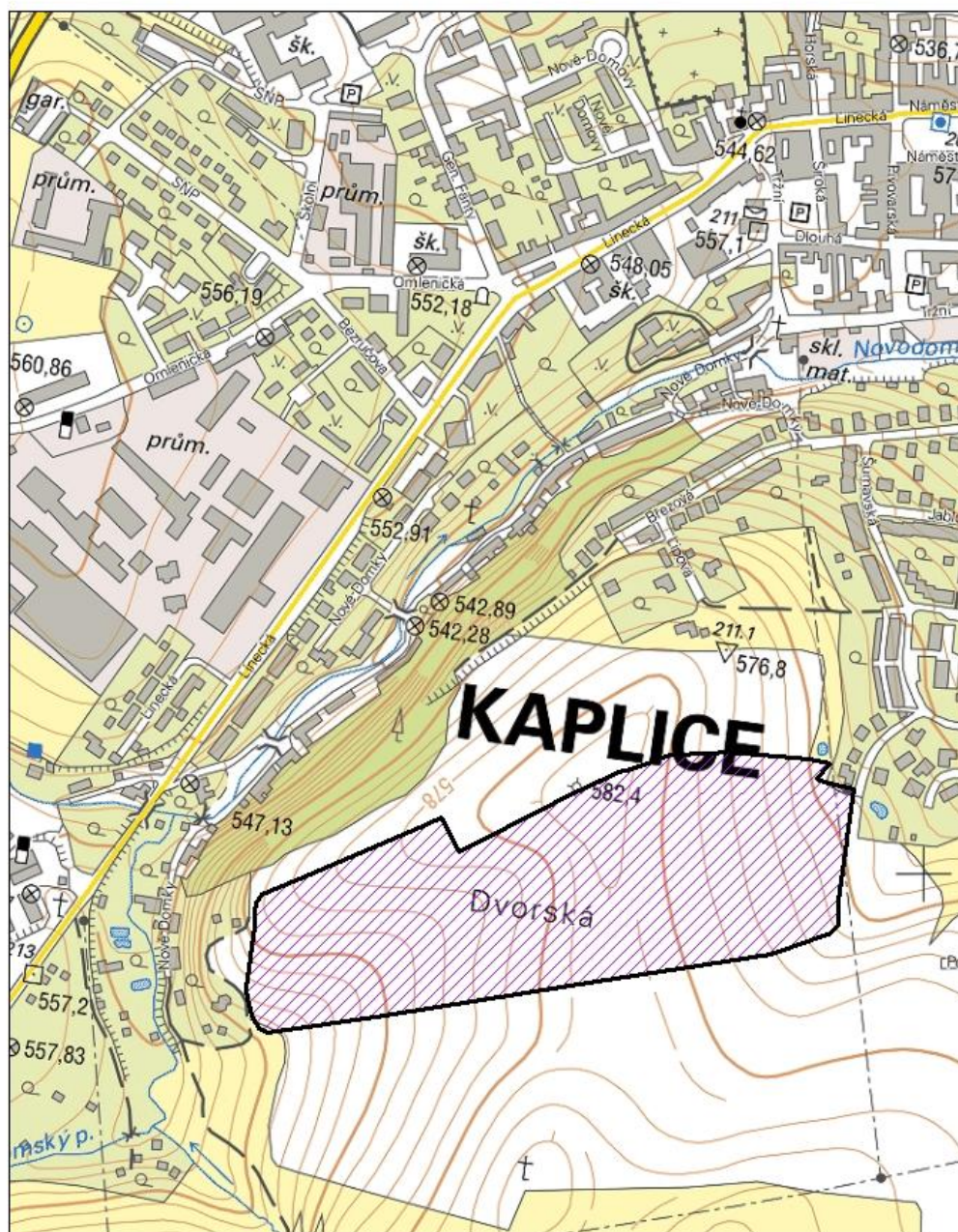
### **Technická infrastruktura**

Vodovod, kanalizace, ale i napojení na stávající síť byl navržen tak, aby vodovod sloužil pouze k zásobování pitnou vodou. Tento vodovod nebude sloužit k požárním účelům. Všechny tyto navrhnuté řady budou na pozemcích, které jsou přístupné nebo v majetku obce.

Dále by bylo vhodné při zpracovávání změny č. 2 územního plánu Kaplice zvážit zúžení koridorů nadmístního významu na nezbytně nutnou šíři z důvodu rozsáhlého záboru půdy i limitaci rozvojových ploch. Jedná se zejména o koridor pro D3, koridor pro VVN 110 kV Přídolí – Kaplice a vysokotlakého plynovodu. Tyto koridory v platném územním plánu zabírají desítky hektarů, pro které jsou limitem v území.



Obr. č. 20 Mapa katastrálního území a vymezení nového zastavitelného území



## Legenda



nové zastavitelné území



Základní mapa 1:10 000

Obr. č. 21 Mapa s vymezením nového zastavitelného území

## 7. ZÁVĚR

Podrobnou analýzou platné územně plánovací dokumentace města Kaplice tj. ÚP Kaplice včetně změny č. 1 jsem dospěla k poznání, že by bylo vhodné v blízkém časovém horizontu zpracovat změnu č. 2 územního plánu Kaplice, ve které by se vymezili nové zastavitelné plochy a zpřesnili koridory nemístního významu (tj. koridor pro D3, koridor pro VVN 110 kV Přídolí – Kaplice a vysokotlakého plynovodu), jejichž vymezení v plném rozsahu dle zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 4. aktualizace, zabírá rozsáhlá území, kde je bráněno rozvoji.

## 8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### 8.1 Literatura

- 1) HALASOVÁ, Hana a Vlasta ŠILAROVÁ. *Územní plánování v České republice 2007*. Brno: Ústav územního rozvoje Brno, 2007.
- 2) CHÁBERA, S. a kolektiv. *Jihočeská vlastivěda neživé přírody*. České Budějovice: Jihočeské nakladatelství 1985.
- 3) MARKVART, J. *Principy udržitelného územního rozvoje*. Urbanismus a územní rozvoj, 2000.
- 4) Městský úřad Kaplice, odbor životního prostředí, územního plánování a památkové péče, *Územně analytické podklady správního obvodu ORP Kaplice – 4. úplná aktualizace 2016*, 2016.
- 5) Projekční kancelář fy BARTÁK, Ing. Petr Barták, *ÚZEMNÍ STUDIE MOSTKY U KAPLICE – lokalita B1*, 2011
- 6) SKLENIČKA, Petr. *Základy krajinného plánování*. 2. vydání Praha: Naděžda Skleničková, 2003.
- 7) SP Studio, s.r.o. architektonická kancelář, Ing. arch. Jiří Rampas, *Změna č. 1 územního plánu Kaplice*, 2016
- 8) TUNKA, Martin. *Územní plánování a politika územního rozvoje. Urbanismus a územní plánování*. 2000, č. 5.
- 9) TUNKA, Martin, Alena NAVRÁTILOVÁ a Naděžda ROZMANOVÁ. *Určený*

*zastupitel a jeho úloha při pořizování územního plánu*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2011.

10) Územní plánování (ÚP) | La-ma. *La-ma* [online]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?cat=21>

11) VYSTOUPIL, Jiří. Historie územního plánování. In: *Prognózy a modely v regionálním rozvoji* [online]. Brno, 2003 [cit. 2012-02-13]. Dostupné z: <http://www.regionalka.wz.cz/vystoupil/vystoupil%20web.htm>

12) WÍZNER AA, architektonický ateliér, Ing. arch. Petr Wízner, *ZTV KAPLICE – LOKALITA JIH – ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM*, 2012

13) WÍZNER AA, architektonický ateliér, Ing. arch. Petr Wízner, Ing. arch. Arnošt Janko, *Územní studie Kaplice – lokalita I3*, 2011

## 8.2 Zákony a vyhlášky

1) DOLEŽAL, Petr, Milan PAVLÍK, Luděk STŘÍTECKÝ, Miroslav DUMBROVSKÝ a Jaroslav MARTÉNEK. *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*. Praha: Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad, 2010. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/archiv/pozemkove-uprav/legislativa/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych.html>

2) PLOS, Jiří. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada publishing, 2007.

3) Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

4) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## Seznam obrázků

Obr. č. 1: Varianta 1

Obr. č. 2: Varianta 2a (modrá)

Obr. č. 3: fotografie z místa vedení trasy varianty 2a

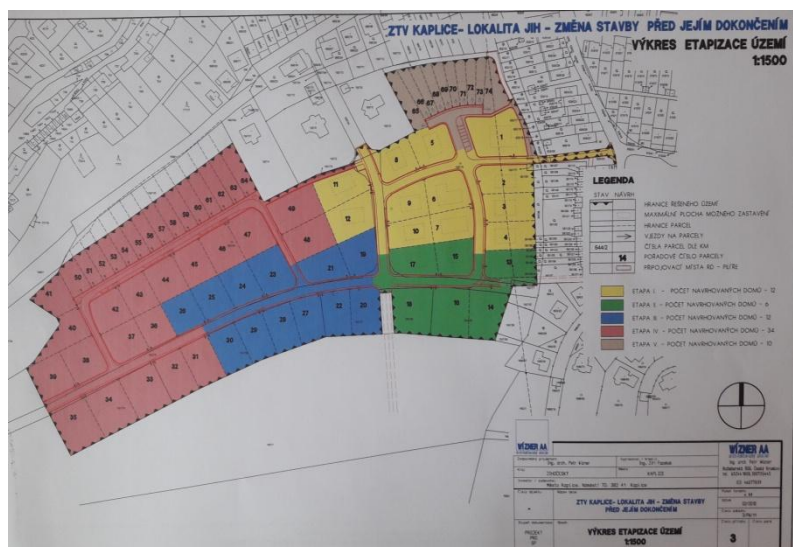
Obr. č. 4: fotografie z místa vedení trasy varianty 2a

Obr. č. 5.: Varianta 3 – fotografie z místa trasy

Obr. č. 6: Varianta 4 (zelená)

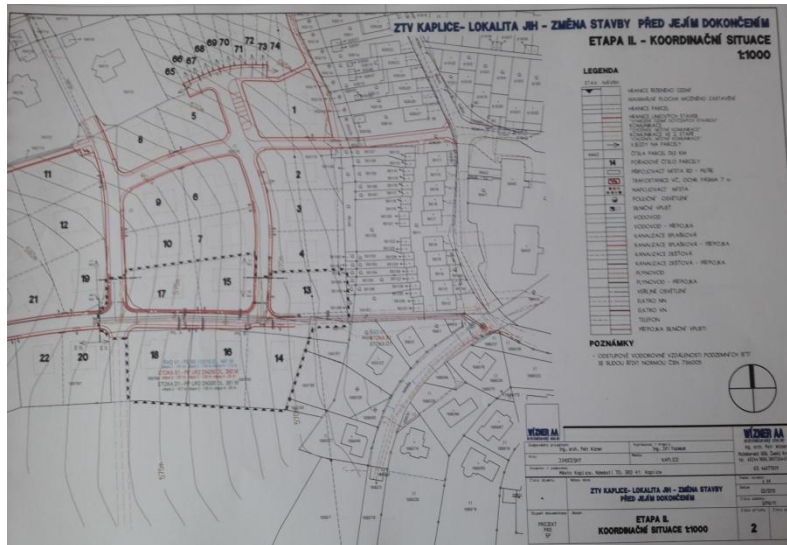
- Obr. č. 7: Přírodní prvky
- Obr. č. 8: Varianta 2 červená
- Obr. č. 9: Varianta 3 modrá
- Obr. č. 10: fotografie – řád a jedinečnost krajiny
- Obr. č. 11: fotografie z místa stavby rozhledny
- Obr. č. 12: fotografie z místa stavby rozhledny
- Obr. č. 13: vizualizace rozhledny
- Obr. č. 14: typický pohled – návrh rozhledny
- Obr. č. 15: Znak a vlajka města Kaplice
- Obr. č. 16: Poloha města Kaplice
- Obr. č. 20: Tabulka celkové výměry, výměry zemědělské půdy
- Obr. č. 18: Historická mapa
- Obr. č. 19: Zeměpisná mapa
- Obr. č. 20: Mapa katastrálního území a vymezení nového zastavitelného území
- Obr. č. 21: Mapa s vymezením nového zastavitelného území

## Seznam příloh



Příloha č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE - ZTV KAPLICE – JIH výkres etapizace území

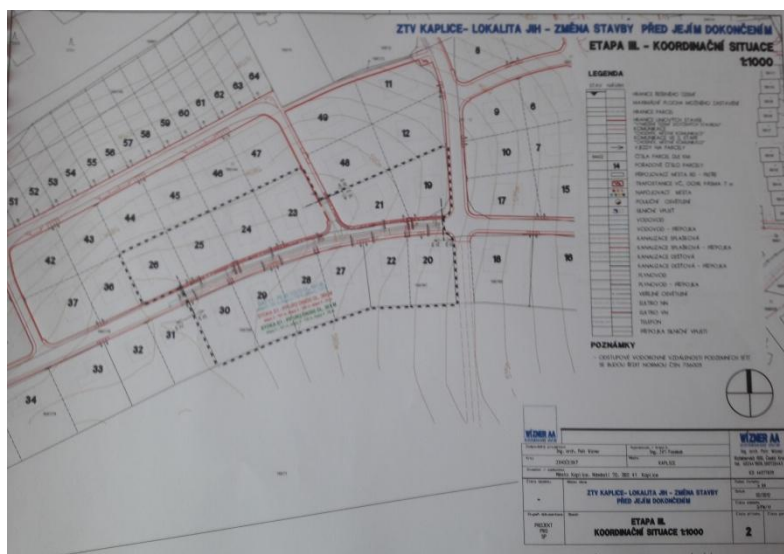




Příloha č. 5 ÚZEMNÍ STUDIE - ZTV KAPLICE – JIH výkres koordinační situace II. etapa



Příloha č. 6 ÚZEMNÍ STUDIE - ZTV KAPLICE – JIH výkres III. etapa

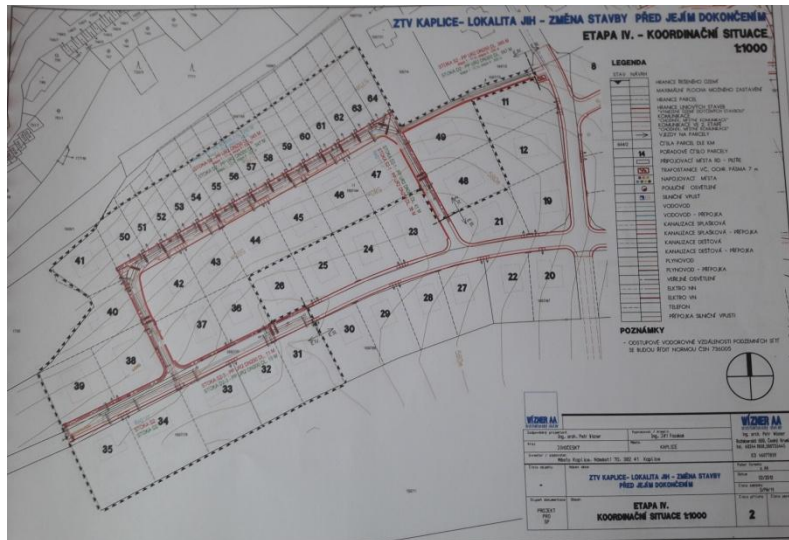


Příloha č. 7 ÚZEMNÍ STUDIE - ZTV KAPLICE – JIH výkres koordinační situace III. etapa

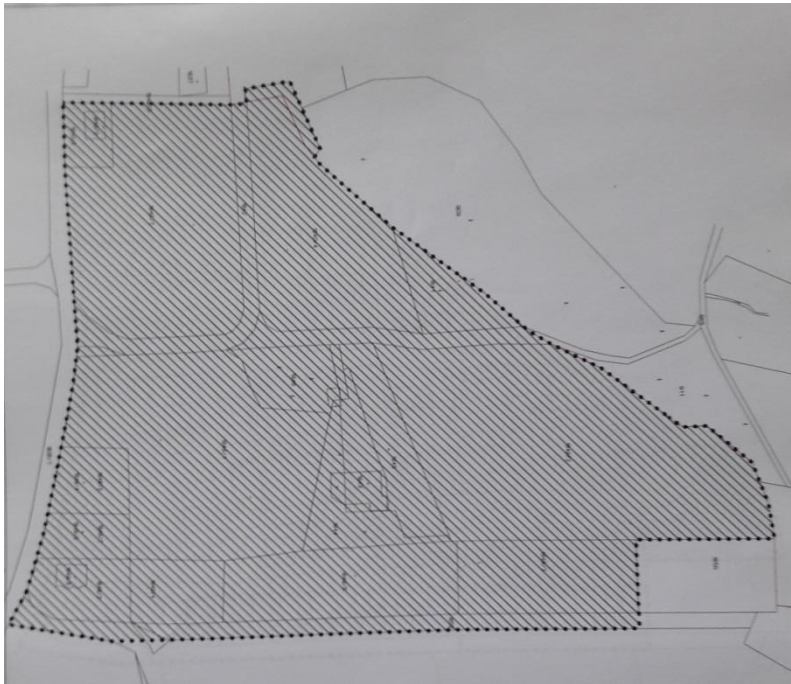




Příloha č. 8 ÚZEMNÍ STUDIE - ZTV KAPLICE – JIH výkres IV. etapy



Příloha č. 9 ÚZEMNÍ STUDIE - ZTV KAPLICE – JIH výkres koordinační situace IV. etapy



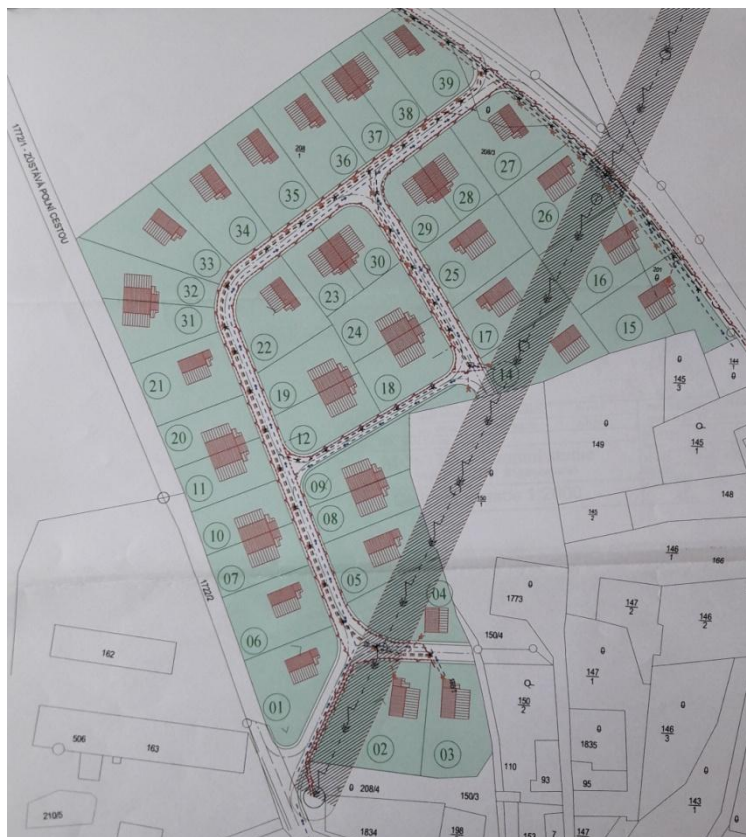
**Příloha č. 10 ÚZEMNÍ STUDIE – KAPLICE lokalita I3 výkres zákresu do katastrální mapy**



**Příloha č. 11 ÚZEMNÍ STUDIE – KAPLICE lokalita I3 výkres urbanistický**



**Příloha č. 12 ÚZEMNÍ STUDIE – KAPLICE MOSTKY lokalita B1 výkres situace širších vztahů**



**Příloha č. 13 ÚZEMNÍ STUDIE – KAPLICE lokalita 13 výkres ubanistický**

