

ÚZEMNÍ PLÁN

Vydří

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Vydří	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ivana Příbylová funkce: referent Městského úřadu Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Ondřej Zahrádka Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: březen 2026	
vypracoval: Ondřej Zahrádka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

Obec Vydří

Zastupitelstvo obce Vydří, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), za použití § 72 odst. 2 v souladu s § 82 a přílohy č. 8 stavebního zákona, § 82 odst. 1 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, formou opatření obecné povahy

v y d á v á

územní plán Vydří

I. Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území	6
b) základní koncepce rozvoje území obce	6
b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i>	6
b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i>	8
c) urbanistická koncepce	12
c) 1. <i>urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice</i>	12
c) 2. <i>vymezení zastavitelných ploch</i>	12
c) 3. <i>vymezení transformačních ploch</i>	14
c) 4. <i>vymezení systému veřejných prostranství</i>	14
c) 5. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i>	14
d) koncepce veřejné infrastruktury	15
d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i>	15
d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i>	15
d) 3. <i>koncepce zelené infrastruktury</i>	16
d) 4. <i>koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i>	16
d) 5. <i>koncepce veřejných prostranství</i>	17
d) 6. <i>koncepce obrany a bezpečnosti státu</i>	17
e) koncepce uspořádání krajiny	17
e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny</i>	17
e) 2. <i>plochy změn v krajině</i>	18
e) 3. <i>zelená infrastruktura včetně územního systému ekologické stability</i>	18
e) 4. <i>prostupnost krajiny</i>	19
e) 5. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i>	20
e) 6. <i>rekreace</i>	20
e) 7. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i>	20
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	21
plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné – OV	21
plochy občanského vybavení – občanské vybavení sportu – OS	22
plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU	23
plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová – ZZ	24
plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS.v	25
plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské – SV	26

plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS	28
plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství – TW	29
plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická – VZ	30
plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné – WU	32
plochy zemědělské – zemědělské všeobecné – AU	33
plochy lesní – lesní všeobecné – LU	35
plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – MU	36
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	37
g) 1. veřejně prospěšné stavby.....	37
g) 2. veřejně prospěšné opatření	37
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	37
g) 4. plochy pro asanaci.....	37
h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	37
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	37
j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v právních předpisech	38

2) **Grafická část** územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

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

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 13. 8. 2025. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- „rozumný“ rozvoj v mezích možností území odpovídající velikosti sídla a významu obce ve struktuře osídlení
- respektovat život a styl života na venkově

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení: klidné životní prostředí, zachovat hodnoty, menší nabídka občanské vybavenosti, hlavní rozvoj sídla orientovat na bydlení
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu sídla odpovídající jeho postavení ve struktuře osídlení
- vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel
- podporovat prostupnost území zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní obce
- zachovat a rozvíjet zeleň
- podpořit obnovu ekologické stability
- zachovat provázání sídla s volnou krajinou a podporovat výsadbu dřevin v sídlech včetně humen
- podpořit historické uspořádání krajiny doplněním o remízy, meze a další doprovodnou zeleň
- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu – **výstupní limity:**

VL1 **územní systém ekologické stability** – je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – je stanovena např. pro plochy výroby a skladování, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

VL3 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb – části ploch (např. bydlení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb

- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

Hlavní cíle rozvoje

- **posilovat postavení a atraktivitu sídla**
- **zachovat venkovský charakter území**
- **zachovat urbanisticky hodnotný prostor**
- **nenarušit hodnoty území**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním** a jinými využitími, které pro něj nejsou typické – viz koncepce uspořádání krajiny a podmínky využití ploch v nezastavěném území
- pro zachování hodnot zejména urbanistických (včetně charakteristického rázu sídla) **umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov** zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- **neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb** v sídlech, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením, nabídkou pracovních míst a snadnou dostupností služeb
- **zachovávat stabilní části přírody a obnovovat ekologickou stabilitu území**
- **nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení**
- **posílit možnost zaměstnání v místě**

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- respektovat níže uvedené hodnoty území a utvořit podmínky pro jejich ochranu v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

H1 historické a architektonické hodnoty:

- čp. 48 – menší usedlost ve tvaru U, netypické uspořádání budov způsobené – dodatečně dostavěná budova východní stodoly, která tak vizuálně „odsadila“ štít obytné části orientovaný do veřejného prostoru – zachovalé uspořádání budov, jednoduché zdobení, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 35 – menší usedlost ve tvaru U štítově orientovaná do veřejného prostoru, zachovalé hmotové uspořádání, prostorná předzahrada umocňuje pohledovou hodnotu stavení, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 29 – menší zemědělská usedlost štítově orientovaná do návesního prostoru, zachovalý charakter a uspořádání usedlosti, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 28 – menší zemědělská usedlost ve tvaru U odsazená do druhé řady štítově orientovaná do centrálního prostoru částečně (s druhým štítem) v zákrytu předního statku, zachovalé hmotové uspořádání včetně vjezdové brány netypicky předsazené před obytnou část (maximální využití prostoru pro zvětšení dvora) stavebně napojené na druhou přední usedlost, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 23 – stavebně zajímavá dnes polouzavřená usedlost na humnech zakončená kamennou zdí jako dokladu původních hospodářských budov, které byly v 2/2 minulého století ubourány, zachovalé průčelí s výraznou vjezdovou bránou, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°, nevhodné řešení okenních výplní
- čp. 13, 54 – zemědělské usedlosti dominantně umístěné na skalnaté vyvýšenině se vzrostlou zelení štítově orientovaná do návesních prostorů, hodnotné vzdušné okolí usedlostí s nezastavěnými zahradami narušené nevhodnou přístavbou (rok 2012) jižně od čp. 13, zachovalé jednoduché tvarosloví a uspořádání usedlostí, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 8, 67 – do návesního prostoru štítově orientovaná zemědělská usedlost umístěná ve středu sídla v mírně vyvýšené rozlehlé nezastavěné zahradě přecházející v nezastavěné záhumenní prostory s navazujícími zemědělskými pozemky, právě tato relativní soliternost vůči ostatní zástavbě sídla tvoří neopakovatelný výraz celé lokality, hodnotná vzdušnost je vlastní pro celou střední část sídla, zachovalý charakteristický výraz dvorcového statku s dvěma nezdobenými štíty propojenými zdí s vjezdovou bránou a samostatným vchodem vedle původní obytné části, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 15 – hmotově zachovalá zemědělská usedlost štítově orientovaná do veřejného prostoru, nenarušené průčelí s předzahrádkou, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 11 – menší zemědělská usedlost ve tvaru L obytným štítem orientovaná do veřejného prostoru, přes přístavbu obytné budovy zachovalé genius locci – nezastavěné okolí, jednoduché tvary, vkusné dřevěné plaňkové oplocení, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 60 – budova bývalé školy – tradiční dominantní dvoupatrová obdélníková budova školy, zdobení kolem oken druhého nadzemního podlaží a bývalého hlavního vchodu orientovaného do zahrady, zachovalý nezastavěný prostor školní zahrady
- čp. 59, 63 – soubor hmotově zachovalých chalup na vjezdu do sídla s jednoduchým zdobením kolem oken a štítu, u čp. 59 s vkusným dřevěným plaňkovým oplocením, čp. 63

vyniká svým propojením s tradiční užitkovou zahradou, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°

- čp. 65, 62 – soubor hmotově zachovalých chalup malého měřítko ve tvaru L s obytnými budovami štítově orientovanými do veřejného prostoru, chalupy zasazené do větší zahrady u čp. 65 s vkusným dřevěným plaňkovým oplocením, v obou případech zachované tradiční zápraží, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°
- čp. 3 – hmotově zachovalá menší zemědělská usedlost usazená do prostorné zahrady ve tvaru U štítově orientovaná do veřejného prostoru, sedlová střecha se sklonem 38° - 45°

další hodnoty:

- návesní kaple
- stavby drobné sakrální architektury
- pomník obětem světových válek

ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků – viz venkovský charakter zástavby – kapitola j))
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty – nástavby se nedoporučují, případně podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sružené vikýře), minimalizovat nástavby, přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návsi novými stavbami
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace

H2 urbanistické hodnoty:

- uliční řada tří menších zemědělských usedlostí štítově orientovaných směrem do návesního prostoru lemujících obslužnou komunikaci – čp. 29, 27, 40 – soubor těchto staveb pohledově dotváří návesní prostor sídla a přes jednotlivé nevhodné stavební úpravy stále zachovává tradiční ukázkou venkovské zástavbu 18. a 19. století jindřichohradecká
- část návesního prostoru, kterému dominují na skalnaté vyvýšenině dvě hmotově zachované menší zemědělské usedlosti čp. 54, 13, doprovázené rozlehlými prostory nezastavěných zahrad v průčelí doplněné vzrostlou veřejnou zelení
- soubor menších zemědělských usedlostí a chalup v severní a severovýchodní části sídla bez zásadního narušení nevhodnými přístavbami a přestavbami (jednotlivosti zatím nenarušují celek), charakteristické výrazně obdélníkové nízkopodlažní stavby (jedno nadzemní podlaží bez nadezdívky) se sedlovými střechami se sklonem v rozmezí 38° - 45° bez vikýřů s minimem střešních oken (zachovalá střešní krajina) – z celé lokality vynikají:
 - o uliční řada menších usedlostí a chalup – čp. 49, 52, 56, 57 pokračující k okapově orientovanému stavení na rozcestí - čp. 74 – a dále směřující po levé straně komunikace dvě menší štítově orientované usedlosti s předzahrádkami – čp. 82, 59, 63

- uliční řada několika menších do veřejného prostoru štítově orientovaných usedlostí a chalup převážně ve tvaru L s typickými předzahrádkami – čp. 65, 62, 58, 2, 3
- střední část sídla (východně a západně od návesního prostoru) – jedná se o nejstarší část sídla s dochovanými zbytky urbanistického uspořádání dokladovaného už na mapách stabilního katastru 1828 – zemědělské usedlosti zasazené do vzdušných prostorů (zahrady a zemědělské pozemky) – v posledních desetiletích se prokázala nevhodnost zahušťování v této části sídla – ve své podstatě všechny „novodobé“ dostavby tuto hodnotu narušují

ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanistickou strukturu (urbanistické hodnoty) v sídle, charakter zástavby a celkové panorama sídla včetně hodnot
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území) – minimalizovat nástavby, přístavby zejména viditelné z veřejných prostorů a další zastavování návší novými budovami
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby (viz venkovský charakter zástavby – kapitola j))
- úpravy zeleně směřovat k tradičním druhům vegetace
- v urbanisticky hodnotných prostorech neumísťovat nové stavby hlavní zejména stavby pro bydlení, toto ustanovení se nevztahuje na zastavitelné plochy, transformační plochy, veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejnou technickou infrastrukturu

H3 kulturní hodnoty

- soustava vodních ploch v zastavěném území sídla dokladující umění nakládání s vodami v rámci návesního prostoru

ochrana hodnot

- zohlednit při využití území
- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v území
- doplňovat prvky zeleně

H4 přírodní hodnoty – zejména prvky zeleně v území

H4a – Meze a další liniová krajinná vegetace v zemědělské krajině (celkem 13 vybraných prvků krajinné vegetace).

H4b – Rybník v lokalitě Jitra a rybník v lokalitě Na korálovém s břehovou vegetací.

H4c – Remízy a další drobné plochy krajinné vegetace (celkem 6 vybraných prvků krajinné vegetace).

H4d – Niva Vyderského potoka na jižním a severním okraji sídla Vydří.

H4e – Stromořadí podél polní cesty u Fantišova rybníka a stromořadí na hrázi Fantišova podél okolo silnice.

H4f – ostatní zeleň v krajině

- nápadné solitérní dřeviny v krajině;
- aleje nebo jejich fragmenty podél komunikací;
- břehové porosty vodních toků a ploch včetně hrázových porostů;
- luční společenstva v blízkosti vodních toků a nivní společenstva, louky mimo nivy vodních toků;
- remízy, liniová zeleň v krajině na mezích a terénních hranách.

ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány v blízkosti přírodní hodnoty, nebo přímo v hodnotě samotné, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. určující faktory utvářející hodnotu, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu)
- zachovat a posilovat funkce přírodních hodnot v krajině

c) urbanistická koncepce

c) 1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

- posilovat sídlo s převažující obytnou funkcí
- podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a služeb, umožnit změny dokončených staveb s důrazem na kvalitní provedení odpovídající charakteru území, struktuře zástavby a hodnotám
- rozvoj bydlení podporovat v hlavním rozvojovém směru severovýchod a nastavit podmínky rozvoje tak, aby odpovídali klidné a atraktivní lokalitě pro individuální bydlení
- podporovat zachování hodnot střední části sídla (východně a západně od návesního prostoru) – jedná se o nejstarší část sídla s dochovanými zbytky urbanistického uspořádání – zemědělské usedlosti zasazené do vzdušných prostorů – zachovat centrální veřejné prostranství – nezahušřovat návesní prostory dalšími budovami
- podporovat zachování historického uspořádání a výrazu urbanisticky hodnotných prostorů
- respektovat veřejná prostranství, zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídle (zejména v zastavitelných plochách) a dbát na kultivaci stávajících veřejných prostranství
- respektovat výrobu a skladování na severozápadě sídla, regulovat intenzitu využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití
- respektovat umístění čistírny odpadních vod jihozápadně sídla
- podporovat propojení pro pěší a cyklisty

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování v území podmíněno PS, ÚS, RP, AUS*)	etapizace
Z.1 (SV.1, PU.5, PU.6)	Vydří severovýchod	bydlení, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit blízkost stávající silnice - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - navázat na zástavbu sousedních budov např. čp. 63, 59 zejména architektonickým výrazem budov s důrazem na ochranu hodnot a s ohledem na charakteristické znaky hodnot - zajistit kapacitní dopravní napojení lokality a to jak z jihu, tak také ze severu, zokruhovat dopravní propojení 	ANO ÚS	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování v území podmíněno PS, ÚS, RP, AUS*)	etapizace
			v severojižním směru - územní studie prověří střet s bezejmennou vodotečí v západní části plochy		
Z.2 (SV.2)	Vydří východ	bydlení	- zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - v ploše lze umístit maximálně dvě stavby hlavní formou rodinného domu - minimální velikost stavebního pozemku 1 200 m ² , toto ustanovení se nevztahuje na stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury - navázat na sousední zástavbu zemědělské usedlosti čp. 14 či menší chalupy čp. 11 zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku s důrazem na ochranu hodnot a s ohledem na charakteristické znaky hodnot	NE	NE
Z.3 (SV.3, ZZ.1)	Vydří jihovýchod	bydlení, zahrady	- zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - navázat na sousední zástavbu zemědělské usedlosti čp. 14, 15, 17 zejména architektonickým výrazem budov s důrazem na ochranu hodnot a s ohledem na charakteristické znaky hodnot	NE	NE
Z.4 (TO.4)	Vydří jihozápad	čistírna odpadních vod	- v případě umístění budov zohlednit charakter zástavby sídla (např. sedlová střecha)	NE	NE
Z.5 (SV.7)	Vydří severovýchod	bydlení	- navázat na zástavbu sousedních budov např. čp. 63, 59, 74 zejména architektonickým výrazem budov s důrazem na ochranu hodnot a s ohledem na charakteristické znaky hodnot - podporovat kapacitní dopravní napojení lokality - v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu - zohlednit blízkost provozu zemědělské živočišné výroby	NE	NE

*) PS-plánovací smlouva, ÚS-územní studie, RP-regulační plán, AUS-architektonická nebo urbanistická soutěž

c) 3. vymezení transformačních ploch

- transformační plochy nejsou vymezeny.

c) 4. vymezení systému veřejných prostranství

- viz podkapitola d) 5.

c) 5. vymezení systému sídelní zeleně

- respektovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
 - o návesní prostory se soustavou rybníků propojených Vyderským potokem centrální se skalnatou vyvýšeninou přiléhající z jihovýchodu
 - o zeleň rozlehlých nezastavěných zahrad ve střední části sídla
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně – propojit stávající zeleň s konkrétním využitím v zastavitelných plochách – v návaznosti na hlavní rozvojový směr rozvíjet zeleň v příbřežních partiích Fantišova rybníka
- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch
- zachovat a zkvalitňovat prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- doplnit ochrannou a izolační zeleň v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury
- upřednostňovat druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- podporovat pomocí zeleně postupný přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím

d) koncepte veřejné infrastruktury

d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

silniční doprava

- koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilizována – zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území – silnice III/14811, III/14812, III/14813, III/14814 a další místní a účelové komunikace – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat
- podporovat komunikační propojení se sousedními obcemi
- podporovat propojení pro pěší a cyklisty
- zachovat místní zokruhování komunikací v rámci sídla
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku
- zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formou např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.
- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových komunikací (včetně komunikací pro pěší a cyklisty) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než plochy dopravní infrastruktury

drážní, letecká, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

d) 2. koncepte technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, popř. v souběhu s nimi

zásobování pitnou vodou

- stávající koncepce vyhovující – individuální zásobení pitnou vodou
- nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách, možno řešit individuálně, po vybudování vodovodu napojením na nové řady
- umožnit plánované napojení na skupinové zdroje - řešeno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch (vodovod Polště – Vydří, Vydří – Políkno)

likvidace odpadních vod

- stávající způsob likvidace odpadních vod není zcela nevyhovující, avšak s ohledem na zpřísnující se předpisy v oblasti vypouštění odpadních vod je na jihozápadě sídla navržena plocha technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod
- do doby realizace centrálního způsobu čištění odpadních vod lze odpadní vody likvidovat individuálně

zásobování elektrickou energií

- stávající koncepce vyhovující

- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení, popř. novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách pro bydlení, výrobu a skladování
- respektovat záměr zdvojení elektrického vedení ZVN 400 kV Kočín – Slavětice – navržen koridor CNZ.Ee40 na jihu správního území obce - je vymezen jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury, tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění záměru a popřípadě také následný přístup k nim, nesmí být realizovány záměry, které by ztížily nebo znemožnily realizaci záměru, pro který je tento koridor vymezen, umístění záměru je hlavním využitím koridoru, ostatní podmínky využití jsou obdobné s plochami technické infrastruktury – vodní hospodářství

zásobování plynem

- správní území obce není plynofikováno a plynofikace není ani navrhována – v případě možnosti plynofikace obce je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu i nadále mimo správní území obce
- zachovat likvidaci nebezpečného a velkoobjemového odpadu – minimálně dvakrát ročně formou svozu
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití jednotlivých ploch)
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů

d) 3. koncepce zelené infrastruktury

- respektovat prvky zelené infrastruktury vycházející zejména z územního systému ekologické stability, ploch smíšených krajinných, pozemků vodních ploch (včetně vodních toků) a dalších prvků, které umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí – blíže viz podkapitola e) 3.

d) 4. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- občanské vybavení odpovídá velikosti a významu sídla, vyšší občanská vybavenost je dostupná v -Jindřichově Hradci
- zohlednit a zachovat umístění stávajícího občanského vybavení patřícího zejména do veřejné infrastruktury – obecního úřadu s obecní knihovnou a požární zbrojnicí
- koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující – nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalšími využitími území v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalším využitím území

d) 5. koncepce veřejných prostranství

- respektovat hlavní prvky:
 - o rozlehlý centrální návesní prostor kopírující nivu Vyderského potoka s kaplí, vzrostlou zelení a rybníky
 - o menší návesní prostor v severní části sídla s rybníkem
 - o veřejná prostranství umožňující prostupnost v zastavěném území
- doplnit systém v zastavitelných plochách a v návaznosti na ně zejména v návaznosti na hlavní rozvojový směr rozvíjet zelen v příbřežních partiích Fantišova rybníka
- nová veřejná prostranství lze umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení – význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- při uplatňování zeleně upřednostňovat druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

d) 6. koncepce obrany a bezpečnosti státu

- je zajištěna respektováním území chránících provoz zařízení důležitých pro obranu a bezpečnost státu, nové záměry Ministerstvem obrany nejsou navrhovány

e) koncepce uspořádání krajiny

e) 1. koncepce uspořádání krajiny

- respektovat přírodní hodnoty území
- dbát vizuální ochrany krajiny před nepříznivými antropogenními zásahy
- nezvětšovat celkové měřítko krajiny (např. odstraňováním prvků krajinné zeleně)
- zachovávat vodní plochy a toky a podporovat vznik nových vodních útvarů v souladu s charakterem místní krajiny
- dbát ochrany stromořadí okolo cest a hrázových těles vodních útvarů, podporovat jejich obnovu
- zachovávat všechny nivy, mokřady a vlhké louky a podporovat jejich rozvoj
- podporovat revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující různorodost krajiny
- zachovat a podporovat luční, pastvinná a nivní společenstva v krajinných enklávách
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině
- podporovat opatření zvyšující biodiverzitu krajiny
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy

- zajistit obnovu těch částí krajiny, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností, zpevněním povrchů atp.), které jsou důležité pro funkčnost ekologické stability krajiny jako celku
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie - větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice apod.
- v nezastavěném území je nepřípustné umisťovat mobilní stavby (např. maringotky, mobilní domky, mobilní chatky, mobilní buňky, mobilheimy, tiny houses, kontejnerové objekty, vagóny, karavany, skříně z nákladňáků, stavební buňky, obytné posedy a obdobné příbytky)
- v nezastavěném území neumisťovat nové objekty rodinné individuální rekreace, nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení nebo objekty tuto činnost umožňující druhotně např. seník, včelín s pobytovou místností
- neumožňovat další trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení)
- neumožňovat farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními sady)

e) 2. plochy změn v krajině

- plochy změn v krajině nejsou vymezeny

e) 3. zelená infrastruktura včetně územního systému ekologické stability

- územní systém ekologické stability je v grafické části vyznačen překryvnou funkcí, jeho podmínky využití vychází z následujícího textu a případně navazují na podmínky ploch smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné - MU, podmínky využití pro prvky ÚSES mají prioritu před podmínkami ploch rozdílného využití překrývaných ploch
- kostra - ekologicky významné segmenty mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky např. vymezené formou ploch smíšených krajinných (předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy apod.) zejména rozdělující rozsáhlé bloky zemědělské půdy
- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy v krajině
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev
- podporovat funkčnost interakčních prvků, které posilují ekologickou kostru území
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených skladebných částech územního systému ekologické stability
- vymezené skladebné části územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umisťováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem dané skladebné části

- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k jejich degradaci a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího možného řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany územního systému ekologické stability
- skladebné části územního systému ekologické stability v řešeném území:

Hierarchie	Kategorie	Kód	Název	Popis
Regionální ÚSES	Regionální biocentrum	RBC.270	Žabov	Lesní celek s protékajícím bezejmenným přítokem Vyderského potoka a rybníkem Žabov u Vydří, Skalnice, Chmelovský rybník a Proškovský rybník s břehovou vegetací. Menší enklávy luk a polí.
	Regionální biokoridor	RBK.172/1	Žabov – RBK164	Segment pole a lesa u Vyderského potoka.
	Vložené lokální biocentrum	LBC.1	Ve stávku	Vyderský potok s nivou, rybníkem a břehovou vegetací. Navazující lesní a luční porosty.
Lokální ÚSES	Lokální biocentrum	LBC.2	Horní rybník	Horní rybník s břehovou vegetací.
		LBC.3	Pod Křížkem	Bezejmenný přítok Vyderského potoka s rybníky Zadní a Prostřední. Místy s břehovou a doprovodnou vegetací. Navazující luční porosty.
		LBC.4	Pod Šimáčkovým vrchem	Drobná tůň s blízkou luční enklávou obklopenou lesním porostem.
		LBC.5	Na soutoku	Vyderský potok s nivou a místem soutoku s jeho bezejmenným přítokem. Luční porosty. Lokální výskyt krajinné vegetace.
		LBC.6	V tichém lese	Vrcholová partie morfologického hřbetu s lesními porosty, liniovou krajinnou vegetací a navazujícími lučními porosty.
		Lokální biokoridor	LBK.1	Na soutoku – Lásenice
	LBK.2		Vyderský potok II	Vyderský potok a jeho niva jižně pod sídlem Vydřím. Zpravidla luční porosty bez vegetace. Krátký úsek bezejmenného přítoku Vyderského potoka pod rybníkem Skalnice.
	LBK.3		Žabov – Horní rybník	Bezejmenný přítok Vyderského potoka s břehovou vegetací a navazujícími lučními porosty. Lesní okraj a les okolo vodní plochy v Hrádkově lese.
	LBK.4		Vyderský potok I	Vyderský potok a jeho niva severně od sídla Vydří a jeho bezejmenný přítok s Fantišovým rybníkem. Místy břehová vegetace. Převážně luční porosty.
	LBK.5		Jindřichův Hradec – Pod křížkem	Soubor menších lesních enkláv, lučních porostů a polí.
	LBK.6		Pod Křížkem – V tichém lese	Lesní okraj lesa Horní hájky.
	LBK.7		Dolní Žďár – Pod Šimáčkovým vrchem	Vrcholová partie morfologického hřbetu s lesy, liniovou krajinnou vegetací, remízou, segmenty luk a polí.

e) 4. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny
 - zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy
- udržovat a zlepšovat všechny cesty, pěšiny, další pozemní komunikace s ohledem na jejich význam respektovat tato propojení při využití území
- podpořit propojení obecního významu se sousedními katastry a sídly
- zachovat přístupy na zemědělské a lesní pozemky, podporovat chybějící propojení
- zachovat volné vstupy ze sídel do krajiny
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň okolo cest
- umožnit a podporovat umístování komunikací pro pěší a cyklisty, popř. doplňovat sítě polních cest

e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření v podobě budování mezí, remízků, mokřadů, vodních ploch, revitalizací vodních toků a vodních ploch apod.
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod ze zemědělských pozemků přirozeným hospodařením na zemědělské půdě
- volit vhodný způsob obdělávání zemědělské půdy, který bude snižovat podíl erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách, na svažitých půdních blocích minimalizovat či vyloučit pěstování erozně rizikových plodin, na svazích nepodporovat rozorávání luk a pastvin
- dbát ochrany niv vodních toků jako míst přirozeného rozlivu potenciální povodně
- v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách přestaveb podporovat zasakování srážkových vod nebo podporovat jejich využívání jako užitkové vody před odváděním do kanalizace
- podporovat opatření pro předcházení povodní a protipovodňová opatření zejména týkající se ochrany zastavěného území sídla a zastavitelných ploch
- konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem
- preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásů vodních toků)

e) 6. rekreace

- nepodporovat plošný rozvoj rekreace včetně individuální
- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a stabilizovat stezky a trasy používané pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, naučné stezky, hipostezky)
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit) mimo stávající využívané plochy

e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin

- plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena - s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné – OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) **pod podmínkou** nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy občanského vybavení

– občanské vybavení sportu – OS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- sport

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy veřejných prostranství

– veřejná prostranství všeobecná – PU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy zeleně

– zeleň zahradní a sadová – ZZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- zeleň – zejména zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, včelíny, sklady na nářadí, seník)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí

plochy zeleně

– zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS.v

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace území a podpora migrace organismů

Přípustné využití

- zeleň – zejména zahrady a sady – bez možnosti jakýchkoli budov
- opatření k vytváření stabilnějších částí území
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les a hospodaření v lese
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- nejsou stanoveny

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- stavby pro zemědělství
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy smíšené obytné

– smíšené obytné venkovské – SV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení slučitelné s bydlením**
 - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
 - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m² prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řadově

odpovídat stávajícím budovám v okolí maximálně však jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 0,75 m nad podlahovou plochou podkroví

- přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami; nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- stavby musí respektovat venkovský charakter zástavby (viz definice pojmů kapitola j)) a hodnoty území
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku (tato hodnota se nevztahuje na stavební pozemky pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury)
- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 000 m², pokud není stanoveno v tabulce zastavitelných ploch jinak

plochy dopravní infrastruktury

– doprava silniční – DS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- silniční doprava

Přípustné využití

- pozemní komunikace
- zastávky a čekárny
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy technické infrastruktury

– vodní hospodářství – TW

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **centrální čistírna odpadních vod**

Přípustné využití

- **centrální čistírna odpadních vod včetně souvisejících staveb a zařízení**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- **není stanoveno**

plochy výroby a skladování

– výroba zemědělská a lesnická – VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělská výroba**

Přípustné využití

- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
 - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin
 - zejména umístování staveb a zařízení pro zemědělství
 - drobná výroba a služby
- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **občanské vybavení:**
 - patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
 - obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna)
 - administrativa – správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou** nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem – mimo přípustné
- **výrobní energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren – mimo přípustné
- **dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, maximální výška stavebních záměrů 12 m od upraveného terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro zemědělství, jako jsou např. sila
- minimální podíl zeleně 30 % ze stavebního pozemku či zastavěného stavebního pozemku

plochy vodní a vodohospodářské

– vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodohospodářské využití včetně vodních útvarů
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy zemědělské

– zemědělské všeobecné – AU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské obhospodařování pozemků**

Přípustné využití

- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **změny druhu pozemků na:**
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **vodní útvary**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**
- **les včetně staveb pro plnění funkcí lesa**
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační**
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu včetně komunikací pro pěší a cyklisty (včetně cyklistických stezek) mimo záměry výslovně uvedené jako nepřípustné
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury** uvnitř vymezených koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:**
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:**
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Nepřípustné využití

- **jakákoli budova či přístřešek**
- **změna druhu pozemku na zahrada**
- **bydlení – včetně staveb pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení**
- **výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství**

- **záměry pro vodní hospodářství, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například hygienická zařízení a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol - mimo uvedených jako přípustné**
- **výrobní a zdroje energie včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice, zásobníky plynu**
- **stavby a zařízení pro nakládání s odpady**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy lesní

– lesní všeobecné – LU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině** (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

plochy smíšené krajinné

– smíšené krajinné všeobecné – MU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g) 1. veřejně prospěšné stavby

veřejná technická infrastruktura

označení ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
VT.1	čistírna odpadních vod	Vydří
VT.2	elektrické vedení ZVN 400 kV Kočín - Slavětice	Vydří

g) 2. veřejně prospěšné opatření

- nejsou vymezena

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

- nejsou vymezeny

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny

h) kompensační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

- nejsou stanovena

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu Z.1 na severovýchodě sídla skládající se z ploch SV.1, SV.4, PU.1, PU.2
- územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do lokality jako celku, zajistit kapacitní napojení jak ze severu, tak z jihu, bude zajištěna možnost zokruhování dopravního skeletu v severojižním směru
- v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství

- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- územní studie prověří střet s bezejmennou vodotečí v západní části plochy
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v právních předpisech

venkovský charakter území a zástavby

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby musí respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter staveb značí samostatně stojící objekty obdélného půdorysu se sedlovou střechou – stavby tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením; půdorys (stavby obdélníkové s poměrem stran např. 1:1,8, půdorys je složený převážně z více obdélníků např. ve tvaru písmene L, U, T, příp. paralelní obdélníky); střechy (sedlové převažující symetrické střechy zakončené na kratší straně půdorysu štíty, sklon střechy v rozmezí cca 38° - 45°) - toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů Celková výška zástavby se převážně tvoří jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 0,75 m nad podlahovou plochou podkroví. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umísťování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území. Základní rysy venkovského charakteru zástavby jsou vyjádřeny vymezenými hodnotami.

nerušící výroba a služby

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

zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

samozásobitelství

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

obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

intenzita využití stavebního pozemku

Pojem intenzita využití stavebního pozemku není v platné legislativě blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 13 písm. o) stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.