



ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3

NOVÁ VES

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Září 2024

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic

vydaná zastupitelstvem obce Nová Ves



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU BYLA SPOLUFINANCOVÁNA
Z PROSTŘEDKU STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR,
Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Pořadové číslo poslední změny ÚP	3
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	2.9.2024
Pořizovatel: Obecní úřad Nová Ves osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. arch. Jindřiška Kupcová	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE NOVÁ VES
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území.....	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	11
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	13
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	25
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	26
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	26
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	26

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

ve znění pozdějších změn

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Nová Ves (*dále jen „ÚP Nová Ves“*) je zastavěné území vymezeno k 01.05.2014 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese. Zastavěné území bylo aktualizováno k 10.5.2020 na základě provedených průzkumů a rozborů.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Obec Nová Ves se nachází v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, zhruba 9 km jihovýchodně od Českých Budějovic. V řešeném území se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech. Ve stávající zástavbě při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je umožněno zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

Odstavování vozidel v nové vzniklé zástavbě je situováno vždy na vlastním pozemku. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení a pro nové pracovní příležitosti návrhem plochy pro výrobu a skladování a ploch pro občanské vybavení.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

ÚP Nová Ves nevymezuje žádné nové architektonické ani urbanistické hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty správního území obce Nová Ves. Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny. Návrhem ÚP Nová Ves nedojde k znehodnocení stávajících hodnot.

I nadále je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (tj. boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny.

Podmínky ochrany - v ÚP Nová Ves je nezbytné dodržet poměrně podrobné podmínky využití ploch pro stávající i navrženou zástavbu, které jsou uvedeny v návrhové části *kapitole f*).

PŘÍRODNÍ HODNOTY

ÚP Nová Ves nevymezuje nové prvky územního systému ekologické stability a interakční prvky, které chrání esteticky hodnotné části krajiny. Stávající prvky tvoří síť relativně ekologicky stabilních území ovlivňující příznivě okolí.

Prvky územního systému ekologické stability a interakční prvky spoluutvářejí typický vzhled krajiny a přispívají k udržení její stability. Podrobný popis prvků územního systému ekologické stability viz tabulka v *kapitole e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch*.

Návrhem ÚP Nová Ves nedojde k znehodnocení stávajících hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet. Podmínky ochrany - jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

V krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Lze připustit výstavbu posedů, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou oplocení pastvin. Důležité je rovněž chránit význačné solitéry stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území obce. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

KULTURNÍ HODNOTY

ÚP Nová Ves nevymezuje žádné nové kulturní hodnoty. ÚP Nová Ves nedojde k znehodnocení stávajících kulturních hodnot. Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za kulturní hodnoty archeologické nálezy.

Archeologické lokality

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Ve správním území obce Nová Ves se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu.

Podmínky ochrany - jsou dány zákonem o státní památkové péči. V návrhu jsou tyto hodnoty respektovány.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Hodnoty technické infrastruktury sídla dávají velké předpoklady ke stabilizaci a rozvoji obyvatelstva nejen v oblasti bydlení, ale i pracovních příležitostí. Vlivem řešení územního plánu dochází k rozvoji a zlepšení civilizačních hodnot v důsledku návrhu nových ploch pro bydlení, občanské vybavenosti, veřejného prostranství, výroby a skladování, včetně zlepšení technické a dopravní infrastruktury obce.

Podmínky ochrany - návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podporou vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů, posílením trafostanic, zachování cyklotras a cyklostezek. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovského prostředí a celkové měřítko stávající zástavby. Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

ÚP Nová Ves řeší návrh ploch pro bydlení, občanského vybavení, veřejného prostranství, rekreace, výroby a skladování včetně technické a dopravní infrastruktury. Tyto plochy vhodně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou. Tímto uspořádáním navržených ploch dojde k ucelení sídla. Nová výstavba bude mít charakter individuálního trvalého bydlení, i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Přitom je nutno respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby.

Veškeré nově budované i rekonstruované rodinné domy budou navrženy se šikmými střechami minimálně na 60 % půdorysné plochy z důvodu začlenění do vesnického prostředí. Podmínkou pro výstavbu objektů pro bydlení soustředěných podél silnice II. a III. třídy je prokázat eliminaci hlukové zátěže. Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu, na trvalé zlepšení vzhledu obce a kultivaci prostředí. Podrobnější vymezení zastavitelných ploch viz *kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Výstavba objektů pro bydlení v zastavitelných plochách je podmíněna existencí dopravní infrastruktury.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCH	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
Z.1	Bydlení individuální (BI) – v severovýchodní části sídla Hůrky, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany, OP hygienické ochrany stupně II. b.

Z.2	<p>Výroba zemědělská a lesnická (VZ) – ve východní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.3	<p>Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) – v jihozápadní části sídla Hůrky, lokalita navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace a sjezdem ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – zohlednit ochranné pásmo silnice a dráhy, OP nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany, prvek ÚSES – lokální biokoridor LBK.0204, OP hygienické ochrany stupně II. b. <i>Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územních studií US.1 (pouze část).</i></p>
Z.4	<p>Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) – severně od obce Nová Ves, součástí této plochy jsou plochy PU, které splňují vymezení ploch veřejného prostranství u ploch bydlení nad 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. <u>Obsluha území</u> – z nově vybudované sítě místní komunikace z ploch PU <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany, OP silnice a dráhy, návrh protihlukové zdi, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, elektrické vedení včetně OP, vodovod, návrh otevřené a zatrubněné vodoteče, telekomunikační kabel, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.5	<p>Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) – severovýchodně od obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území – proluka. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, telekomunikační kabel, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.6	<p>Veřejná prostranství všeobecná (PU) – severovýchodně od obce Nová Ves. <u>Obsluha území</u> – stávajícím sjezdem ze silnice II. třídy a přes plochu PU. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, návrh protihlukové zdi, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, prvek ÚSES – lokální biokoridor LBK.0204, vodoteč, elektrické vedení včetně OP, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.7	<p>Bydlení individuální (BI), Zeleň – zahrady a sady (ZZ), Veřejná prostranství všeobecná (PU) – v severovýchodní až východní části obce Nová Ves. <u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice II. a III. třídy a ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, vodovod, elektrické vedení včetně OP, návrh zatrubněné vodoteče, plynovod, telekomunikační kabel, OP hygienické ochrany stupně II. b. <i>Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územních studií US.2</i></p>
Z.8	<p>Bydlení individuální (BI) – v centrální části obce Nová Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.9	<p>Bydlení individuální (BI) – v centrální části obce Nová Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>

Z.10	<p>Občanské vybavení veřejné (OV) – v centrální části obce Nová Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice II. třídy a ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, elektrické vedení včetně OP, trafostanice, plynovod, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.11	<p>Bydlení individuální (BI), Zeleň – zahrady a sady (ZZ), Občanské vybavení veřejné (OV) – ve východní části obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice II. třídy a stávající místní komunikace, <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, vodovod, telekomunikační kabel, plynovod, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.12	<p>Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) – v jihovýchodní části obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území, součástí této plochy jsou plochy PU, které splňují vymezení ploch veřejného prostranství u ploch bydlení nad 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. <u>Obsluha území</u> – napojení sjezdem ze silnice II. třídy číslo 156 nebo ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, plynovod, telekomunikační kabel, vodovod, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.13	<p>Bydlení individuální (BI), Zeleň – zahrady a sady (ZZ) – v západní části obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace a z nově vybudované místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, telekomunikační kabel, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.14	<p>Bydlení individuální (BI) – v jižní části obce Nová Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit kanalizace, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.15	<p>Bydlení individuální (BI) – v jižní části obce Nová Ves, nachází se v zastavěném území <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.16	<p>Vodní hospodářství (TW) – v jižní části obce Nová Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit telekomunikační kabel, kanalizace, maximální hranici negativního vlivů prostředí ČOV, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.17	<p>Vodní hospodářství (TW) – v jižní části obce Nová Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit telekomunikační kabel, kanalizace, vodoteč, maximální hranici negativního vlivů prostředí ČOV, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>

Z.18	<p>Bydlení individuální (BI) – v jižní části obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit telekomunikační kabel, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.19	<p>Bydlení individuální (BI), Zeleň – zahrady a sady (ZZ) – v severozápadní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z nově vybudované místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.20	<p>Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) – v jihozápadní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, telekomunikační kabel, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.21	<p>Bydlení individuální (BI), Zeleň – zahrady a sady (ZZ) – v severozápadní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z nově vybudované místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.22	<p>Bydlení individuální (BI), Zeleň – zahrady a sady (ZZ) – v centrální části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.23	<p>Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU), Energetika (TE) – v jihovýchodní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, území s archeologickými nálezy, telekomunikační kabel, kanalizace, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.24	<p>Bydlení individuální (BI), Zeleň – zahrady a sady (ZZ) – v severovýchodní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, elektrické vedení včetně OP, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.25	<p>Bydlení individuální (BI) – v jihovýchodní části sídla Stará Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.26	<p>Bydlení individuální (BI) – v jihovýchodní části sídla Stará Ves, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>

Z.27	<p>Bydlení individuální (BI) – ve východní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice a dráhy, území s archeologickými nálezy, elektrické vedení včetně OP, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>
Z.28	<p>Těžba nerostů všeobecná (GU) – jihovýchodně od sídla Nová Ves.</p> <p><u>Obsluha území</u> – přes koridor CPZ.2.</p> <p><u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch, poddolované území, ložisko nevyhrazeného nerostu – stavebního písku, vzdálenost 30 m od kraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 30 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCH	POPIS PLOCH PŘESTAVBY, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
P.1	<p>Bydlení individuální (BI) – ve východní části sídla Stará Ves, uvnitř zastavěného území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – stávající.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit území s archeologickými nálezy, OP hygienické ochrany stupně II. b.</p>

VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCH	POPIS PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (ZPŮSOB VYUŽITÍ A LOKALITA)
K.1	<p>Pole a trvale travní porosty (AP) – v severozápadní části sídla Nová Ves, na půdě s I. třídou ochrany ZPF.</p>

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Návrh ÚP Nová Ves vymezuje sídelní zeleň v navržených plochách veřejných prostranství. Plochy veřejných prostranství jsou převážně vymezeny v ochranném pásmu silnice, el. vedení, podél vodních toků a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. V návrhu ÚP je uvažováno s výsadbou alejí okolo polních cest, remízků a vymezených interakčních prvků.

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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

ÚP Nová Ves předkládá návrh přeložky [CPZ.1 - silnice II/156 od úseku Č. Budějovice (MÚK Hodějovice) - Nová Ves, jižní obchvat Doubravice], který je řešen jako koridor plošně vymezený z nadřazené dokumentace pro návrh silnice II. třídy včetně související dopravní infrastruktury a návrh protihlukové zdi (VD.4), který je závislý na výstavbě přeložky (CPZ.1).

Dále pak ÚP předkládá návrh dopravního koridoru CPZ.2 (koridor plošně vymezený z nadřazené dokumentace) a CNZ.1 (koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace):

Pokračování Jižní tangenty - pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň jako pokračování navrženého záměru tzv. Jižní tangenty města České Budějovice, úsek vymezen mezi Roudným (mimoúrovňová křižovatka Roudné na dálnici D3) a Novou Vsí. V případě křížení prvků ÚSES a ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100 - stavebního písku se záměry dopravní i technické infrastruktury (nadmístního i místního významu) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury. Stávající cykloturistické trasy a stezky budou zachovány a rovněž rozvinuty. Především v oblasti cykloturistiky jsou v řešeném území poměrně velké rezervy. V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky by bylo vhodné rozšířit doplňková zařízení (odpočívky, občerstvení, informační tabule, atd.).

Doprava v klidu

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

Zatížení území hlukem

Za zdroj nadlimitního hluku v tomto prostoru je považována stávající silnice II/156 a dráhy. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnice a dráhy vzhledem k negativním vlivům způsobeným dopravním provozem na silnici II/156 a dráhy č. 199.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchyty vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. ÚP navrhuje odvedení přítékajících dešťových vod od jižního okraje lokality Z.4 okolo stávající čerpací stanice a dále dle spádových možností do stávajícího propustku pod železniční tratí se zaústěním do vodního toku. Odvedení bude systémem otevřených a zatrubněných příkopů a zatrubněných zasakovacích pásů (VT.K6) a bude zároveň sloužit i k odvádění dešťových vod z návrhových ploch.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování obce Nové Vsi a osady Hůrky pitnou vodou je vyhovující. Nové vodovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Zásobení vodou bude navrženo vybudováním vodovodu pro veřejnou potřebu, nebo bude řešeno individuálně, vlastními studnami.

Navrhovaná řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování obce Nová Ves je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU), výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích, v případě nepříznivých výškových poměrů s přečerpáváním. Jednotná kanalizace VT.K1 se navrhuje v západní části obce Nová Ves, kde se i napojuje na stávající jednotnou kanalizaci.

V sídle Stará Ves je navržena splašková kanalizační síť pro veřejnou potřebu v rámci stávající i navrhované zástavby. Odpadní vody budou svedeny na navrhovanou ČOV (Z.23/TW) s odtokem do Zborovského potoka.

V sídle Hůrka je navržena nová gravitační oddílná splašková kanalizační síť, která je vedena ze sídla Hůrka a napojuje se pod dopravním koridorem CPZ.1 u stávající místní zástavby na jednotnou kanalizaci. Veškerá navrhovaná kanalizace se napojuje na stávající jednotnou kanalizaci, ze které bude odváděna do místní ČOV, u které je navrženo její dovybavení (druhé linky) s možností rozšíření, případně vybudování nové ČOV na navržených plochách Z.16 a Z.17.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Z nové zástavby budou řešeny na pozemcích jednotlivých stavebníků např. akumulací dešťových vod pro další využití nebo zasakováním. Upřednostňuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. Navrhovaná řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Nová zástavba bude řešena tak, aby bylo možno stavby napojit na vodovod a kanalizaci zakončenou centrální ČOV (kromě Hůrky). V osadě Hůrka je možno stavět pouze max. do 5 rodinných domů do doby, než bude řešeno centrální odkanalizování.

KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Z okruhování rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země. Stávající trafostanice TS nemají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení doplňované výstavby. Proto je nutno provést jejich posílení. Návrh pokrytí nového nárůstu spotřeby el. energie je následující:

TS - T7 (TS do 400 kVA) - Z.19, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23

TS - T8 (TS do 630 kVA) - Z.12, Z.18

Ostatní nově navržené plochy budou zásobovány ze stávajících trafostanic. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E.ON - viz ochranná pásma.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Upřednostňujeme typ TS do 630 kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Nová Ves je provedena plynofikace. Nové plynovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Je možno doporučit pro provozovatele některé dostupné systémy, které splňují ekologické limity. Plynofikací je dán předpoklad k vytěšňování spalování pevných paliv, nejvíce hnědého uhlí horší kvality. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

V individuálních zdrojích tepla jsou využívána různá paliva, přičemž z hlediska počtu převládá v současné době zemní plyn.

V území bude využíváno popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

Pro veškeré technické infrastruktury je stanovena podmínka jejich umístování:

V případě křížení prvků ÚSES a ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100 – stavebního písku se záměry dopravní i technické infrastruktury (nadmístního i místního významu) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP Nová Ves vymezuje nové plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou navrženy zejména u navržených ploch pro bydlení, z důvodu budoucího využívání služeb novými obyvateli těchto lokalit - Z.10, Z.11/OV. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v sídlech zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostory tvořené vodními plochami, veřejnou zelení a komunikacemi. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) jsou převážně vymezeny v ochranném pásmu silnice, el. vedení, podél vodních toků a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Návrh nevymezuje žádné samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadů. Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nesmí se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany. Dále je v nezastavěném území umožněno zřizování vodních ploch a umístování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny formou lehkých přístřešků, podmíněně realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek.

Vymezení ploch v krajině

Územní rozsah nezastavěného území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Nová Ves lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Vodní a vodních toků (WT) – řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních toků a vodních ploch.

Lesní všeobecné (LU) – plochy lesní jsou v území stabilizované.

Pole a trvale travní porosty (AP) – Plocha K.1 je vymezena v severozápadní části sídla Nová Ves, na půdě s I. třídou ochrany ZPF.

Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) – vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území všeobecného je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

Přírodní všeobecné (NU) – tyto plochy jsou v území stabilizované.

viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP Nová Ves vymezuje prvky územního systému ekologické stability („ÚSES“) – lokální biocentra a biokoridory. Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny.

Na základě jednání s odborem ochrany životního prostředí magistrátu města České Budějovice bylo dohodnuto variantní řešení LBK.0204 z důvodu křížení lokálního biokoridoru s navrženým dopravním koridorem CPZ.1. Variantním řešením je rozuměno možné přeložení části LBK.0204 na severní hranici dopravního koridoru v šíři 15 m. ÚSES je převzat z plánu ÚSES ORP České Budějovice, LBK.0204 přeložil Ing. Václav Škopek.

TABULKA PRVKU ÚSES			
Pořadové číslo prvku	Charakter prvku	Význam	Název
LBC.0125	biocentrum	lokální	Ve vrších
LBC.0126	biocentrum	lokální	Chlumek
LBC.0149	biocentrum	lokální	Nová Ves
LBC.0150	biocentrum	lokální	Zajíčkův les
LBC.0151	biocentrum	lokální	Šanderák
LBK.0204	biokoridor	lokální	Ve vrších
LBK.0205	biokoridor	lokální	Pod Hůrkou
LBK.0208	biokoridor	lokální	Chlumek
LBK.0209	biokoridor	lokální	Na bahnech
LBK.0236	biokoridor	lokální	Zborovský potok II
LBK.0237	biokoridor	lokální	Zborovský potok III
LBK.0238	biokoridor	lokální	Strážkovický potok
LBK.0239	biokoridor	lokální	Bory - Lískovky

TABULKA INTERAKČNÍCH PRVKŮ		
Pořadové číslo prvku	Název	Katastrální území
IP.0378	K Hůrce	Nová Ves
IP.0394	U Nové Vsi	Nová Ves

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

ÚP Nová Ves nemá vyhlášeno záplavové území. Území je odvodňováno Zborovským potokem, který vytéká z rybníka Cihelný mimo řešené území, přitéká do řešeného území ve východní straně a vytéká z řešeného území na jihozápadní straně, kde se vlévá do řeky Malše.

OPATŘENÍ PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM

Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8 m od břehové hrany. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků.

Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území jsou doporučena opatření proti přívalovým dešťům, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nedoporučují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V ÚP není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravněním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

ÚP připouští pro případný rozvoj rekreačních pobytových aktivit využít stávajícího domovního fondu nevhodné pro trvalé bydlení.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nachází chráněné ložiskové území č. 14160002, výhradní ložisko nerostných surovin č. 3141600, poddolované území č. 2082, haldy a propadliny č. 2065 a ložisko nevyhrazeného nerostu č. 5280100. V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon. Územním plánem není ohrožena vytěžitelnost všech zásob dosud netěženého výhradního ložiska kaolinu pro keramický průmysl, jílu žárovzdorných a ostatních jílu pórovitých - Zborov, č. lož. 3141600, s chráněným ložiskovým územím Nová Ves u Českých Budějovic č. 14160002. V chráněném ložiskovém území "Nová Ves u Českých Budějovic" stanoveného pro ochranu ložiska jílu lze zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen pokud je to nezbytné v zákonem chráněném obecném zájmu. Územní plán navrhuje novou plochu těžby nerostů Z.28 v jihovýchodní části řešeného území - ložisko nevyhrazeného nerostu a stavebního písku.

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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Nová Ves do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ:

Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku, například pro bydlení je hlavní stavbou rodinný dům; pro plochy rekreace je hlavní stavbou rekreační objekt apod..

Doplňková stavba - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Zastavěnost celková

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;
- zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;

Výška budovy

- Podlaží je jedna úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí;
- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m;

Podkroví

- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.

Poznámka: Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu

Bydlení individuální		BI
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech.		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb) drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.		
Podmíněně přípustné využití		
Případnou výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnice a dráhy. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. třídy, III. třídy a dráhy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. Umístění staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa za podmínky souhlasu orgánu státní správy.		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstivelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m ² celkové zastavěné plochy a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35 %, Plocha P.1: 100 %	
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 700 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 700 m ² Na pozemku p.č. 747/3 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m ² . Na pozemcích p.č. 233/1 a 233/4 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m ² . Na pozemku p.č. 292/1 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m ² . pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy.	
Počet staveb hlavních na pozemku	stávající nebo max. 1	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).	

Zeleň – zahrady a sady		ZZ
Hlavní využití		
Zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně.		
Přípustné využití		
Činnosti, děje a zařízení související se zahradou, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení, občerstvení), parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství. Stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat s možností půdorysného rozšíření a dostaveb.		
Podmíněně přípustné využití		
Umístění staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa za podmínky souhlasu orgánu státní správy.		
Nepřípustné využití		
Nepřípustné jsou výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35 %	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 350 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 350 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy.	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 7,5 m).	

Rekreace – zahrádkářské osady		RZ
Hlavní využití		
Rekreace.		
Přípustné využití		
Činnosti, děje a zařízení související s rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení, občerstvení), parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství. Stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat s možností půdorysného rozšíření a dostaveb.		
Podmíněně přípustné využití		
Umístění staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa za podmínky souhlasu orgánu státní správy.		
Nepřípustné využití		
Nepřípustné jsou výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		

Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35 %
Velikost stavebních pozemků	minimálně 350 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 350 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 7,5 m).

Občanského vybavení veřejné		OV
Hlavní využití		
Občanské vybavení.		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, zařízení pro tělovýchovu a sport apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, čerpací stanice pohonných hmot, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, Přípustné jsou rovněž sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství.		
Nepřípustné využití		
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním a přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití.		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 45 %	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 500 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 45 % plochy	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5 m).	
Občanského vybavení - sport		OS
Hlavní využití		
Občanské vybavení - sport.		
Přípustné využití		
Změny staveb a výstavba nových objektů pro sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat zařízení pro tělovýchovu a sport apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, stravování. Přípustné jsou rovněž sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství.		

Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním a přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 90 %
Velikost stavebních pozemků	minimálně 500 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 90 % plochy
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5 m).

Veřejná prostranství všeobecná	PU
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dětská hřiště, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Přípustná je rovněž výstavba opatření proti přívalovým srážkám (otevřené odvodňovací stoky včetně obslužných komunikací a zatrubněné kanalizační řady.)	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	

Doprava silniční	DS
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura.	
Přípustné využití	
Silnice, účelové komunikace, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívadla, protihluková opatření. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace a produktovody, apod.) bezprostředně s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhu území.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	
Doprava drážní	DD
Hlavní využití	

Dopravní infrastruktura.
Přípustné využití
Železnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), odstavná a parkovací stání, garáže, zastávky drážní dopravy, odpočívadla, protihluková opatření, související technická infrastruktura.
Nepřípustné využití
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.

Koridor plošně vymezený z nadřazené dokumentace	CPZ.1, CPZ.2
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace,	CNZ.1
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem	CNU.1
Hlavní využití	
<p>CPZ.2, CNZ.1: Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice, úsek D26/2: návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň</p> <p>CPZ.1: silnice II/156 od úseku Č. Budějovice (MÚK Hodějovice) - Nová Ves, jižní obchvat Doubravice</p> <p>CNU.1: Návrh plochy pro trafostanici s elektrickým vedením VN 22 kV.</p>	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, dopravní zařízení a dopravní vybavení (např. zastávky, odpočívadla), protihluková opatření, - sjezdy nebo nájezdy na sousední nemovitosti, břehy vodních toků, po nichž komunikace probíhá pod úrovní břehové čáry, nábrežní zdi vybudované k regulaci vodního toku, vodohospodářské objekty pod mosty, zařízení melioračních úprav (propusti, podchody), - nástupní ostrůvky, označnické zastávky a čekárny linkové osobní dopravy a hromadné veřejné dopravy, provozní a technická policejní zařízení, - úrovněvé přejezdy drah bez závor do vzdálenosti 2,5 m od osy krajní koleje a úrovněvé přejezdy drah se závorami ve vzdálenosti mezi závorami, zařízení k zabezpečení přejezdů drah, kolejový svršek železniční dopravy v úrovni vozovky do vzdálenosti 0,5 m od vnější hrany kolejnice, samostatná tělesa drah. - umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (elektrické vedení, trafostanice). 	
Podmíněné přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - silnice, místní a účelové komunikace, cyklostezky za podmínky, že nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy; - technická infrastruktura za podmínky, že nedojde k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury; - v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury; - v případě křížení s ložiskem nevyhrazeného nerostu č. 5280100 – stavební písek (včetně činnosti v něm) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím nebo podmíněně přípustným využitím; - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím. 	

Vodní hospodářství	TW
Hlavní využití	
Technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, ČOV, elektřinu, spoje) bezprostředně s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhy území. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu a skladování, sběrný dvůr, parkovací, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto způsobem využití.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace. Dále jsou nepřípustné veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).	

Výroba lehká	VL
Hlavní využití	
Výroba a skladování.	
Přípustné využití	
Výlučně podnikatelská, průmyslová výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, technická a dopravní infrastruktura, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny (zejména na střeších objektů).	
Podmíněně přípustné využití	
Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.	
Nepřípustné využití	
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně. Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 75 %
Velikost stavebních pozemků	minimálně 1000 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5 m).

Výroba zemědělská a lesnická	VZ
Hlavní využití	
Plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení apod.	
Přípustné využití	

Výlučně zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, technická a dopravní infrastruktura, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny (zejména na střeších objektů).	
Podmíněně přípustné využití	
Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Umístění staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa za podmínky souhlasu orgánu státní správy.	
Nepřípustné využití	
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně. Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 75 %
Velikost stavebních pozemků	minimálně 1000 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5 m).

Vodní a vodních toků	WT
Hlavní využití	
Vodní toky a plochy.	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu, realizace ÚSES, revitalizace toků, doprovodná zeleň, břehové porosty. Je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky a výstavbu dopravní a technické infrastruktury, dále je možné zřizovat pro rekreační vodní plochy mola a jiná sportovní zařízení.	
Podmíněně přípustné využití	
Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch.	
Nepřípustné využití	
Zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení (zejména stavby), která jsou v rozporu s vodním hospodářstvím. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.). Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy).	

Pole a trvale travní porosty	AP
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti	

a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.
Přípustné využití
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, ornou půdu a plochy lesní), zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení tech. infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umísťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd.), dále pěší, cyklistické a účelové komunikace, komunikace pro jízdu s potahem, na kole a pro jízdu na lyžích a na saních, dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku, zřizování vodních nádrží a toků, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.
Podmíněně přípustné využití
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a dále za podmínky že se nebude jednat o plochu s I. a II. třídou ochrany ZPF.
Nepřípustné využití
Nelze zastavět žádnou stavbou ani výrobkem plnicím funkci stavby nebo opatřením kromě těch, které jsou uvedeny v přípustném využití. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maríngotek, karavanů, obytných přívěsů apod.) Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy). Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb. V záplavových územích je nepřipustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Lesní všeobecné	LU
Hlavní využití	
Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.	
Přípustné využití	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, revitalizace toků, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost a ochranu přírody (např. krmelce, posedy a oplocenky), nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
Dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za splnění podmínky, že nárůst plochy nepřesáhne max. 20 % z prvotně zkolaudované plochy. Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maríngotek, karavanů, obytných přívěsů), sklady, chaty, chalupy apod.	

Přírodní všeobecné	NU
Hlavní využití	
Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.	
Přípustné využití	
Plochy přírodní zahrnují pozemky evropsky významných lokalit, pozemky. Přípustné je současné využití a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení	

přírodní funkce současných ploch ÚSES.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, např. liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků atd., při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití
Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Nepřípustné jsou změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činnosti přípustné a podmíněně přípustné. Nepřípustné je zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.), sklady, chaty, chalupy apod.

Smíšené nezastavěného území všeobecné	MU
Hlavní využití	
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (např. na pastviny, louky, sady) za splnění všech zákonných podmínek. Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), rovněž možné zřizování menších vodních ploch a zalesnění, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, ostatní dopravní a technickou infrastrukturu.	
Na plochách zařazených mezi prvky ÚSES je přípustné současné využití a využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce prvků ÚSES.	
Na plochách nezařazených mezi prvky ÚSES je navíc přípustné umísťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny atd.), přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno na příčné (nejkratší) přechody inženýrských a dopravních staveb, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti prvků ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.), sklady, chaty, chalupy apod.	

Těžba nerostů všeobecná	GU
Hlavní využití	
Těžby nerostů.	
Přípustné využití	
Těžba nevyhrazeného nerostu a stavebního písku, objekty související s těžbou, rekultivace po ukončení těžby (např. zalesnění, zřízení vodních ploch, skládky inertního materiálu s následným zalesněním apod.), nezbytná technická a dopravní infrastruktura.	

Nepřípustné využití
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace.

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES, s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**

Biocentra
(jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje míru ekologické stability současných biocenter nebo neznemožňuje založení navrhovaných biocenter.
Podmíněně přípustné využití
dopravní a technická infrastruktura (Jižní tangenta České Budějovice, silnice II/156, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci. Protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.
Nepřípustné využití
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněním do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Biokoridory
(jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbou bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných biokoridorů a neznemožňuje založení navrhovaných biokoridorů.
Podmíněně přípustné využití
Dopravní a technická infrastruktura (Jižní tangenta České Budějovice, silnice II/156, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci. protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.
Nepřípustné využití
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněním do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněním do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

PLOCHY MELIOROVANÉ

Některé plochy určené pro výstavbu jsou z části meliorované, je nutné před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V rozvojových plochách v blízkosti železniční tratě, silnic II. a III. tř. a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy bydlení (**BI**), plochy výroby a skladování (**VL, VZ**), plochy technické infrastruktury (**TW, CNU**), plochy občanského vybavení (**OV, OS**) (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

MAX. HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU ČOV

Okolo plochy pro ČOV je navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV pro území, které je ČOV ovlivňováno.

OP TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, kde lze umístit a povolit výstavbu přesahující 30 m nad terénem, jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hranice negativních vlivů výroby a skladování (**VL, VS**) bude na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Jedná se o plochy stávající i navrhované.

V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Dále je možné umísťovat ojedinele stavby pro ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, BYDLENÍ A REKREACE

Hranice negativních vlivů z provozu u ploch technické infrastruktury, u ploch občanského vybavení či ploch bydlení a rekreace bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Jedná se o plochy stávající i navrhované.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 30 m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 10 m od kraje lesa). Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél vodotečí je zachován přístupný pruh pozemků v šířce 8 m od břehové hrany.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP vymezuje plochy, kde jsou stanoveny limity pro zpracování územní studie. Ta má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory – plocha pro návrh přeložky CPZ.1, CPZ.2, CNZ.1, CNU.1, elektrické vedení, vodovod a kanalizaci jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby dopravní a technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení sítí tech. infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužití pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Návrh veřejně prospěšných staveb a opatření je vyznačen v samostatném výkresu - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a v Hlavním výkresu.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL
VD.1	CPZ.1	Obchvat Nová Ves
VD.2	CPZ.2	Jižní tangenta propojuje silnici I/3, budoucí II/603, (která napojuje letiště) - D3 - II/156, úsek D26/1 propojuje I/3 - D3, úsek D26/2 pokračuje dále D3 - II/156.
VD.3	CNZ.1	Jižní tangenta propojuje silnici I/3, budoucí II/603, (která napojuje letiště) - D3 - II/156, úsek D26/1 propojuje I/3 - D3, úsek D26/2 pokračuje dále D3 - II/156.
VD.4		Návrh protihlukové zdi

Technická infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR/ LINIE	ÚČEL
VT.E1	CNU.1	Venkovní vedení VN 22 kV a trafostanic v centrální části obce Nová Ves.
VT.V1		Vodovod
VT.K1		Kanalizace
VT.K2		Kanalizace splašková
VT.K3		Kanalizace splašková
VT.K4		Kanalizace - výtlač
VT.K5		Kanalizace - výtlač
VT.K6		Kanalizace dešťová (otevřená, zatrubněná vodoteč)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ÚSES

OZN. VPO	ÚČEL
VU.1	Lokální biokoridor LBK.1

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

V ÚP Nová Ves nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

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

V ÚP Nová Ves nejsou vymezeny další plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

ÚP Nová Ves vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod. Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru. Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části. Územní studie jsou samostatně číslovány, viz grafická část.

Jednotlivé lokality, které jsou řešeny územní studií:

- **US.1:** v jihozápadní části sídla Hůrky, lokalita navazuje na zastavěné území.
Lokalita Z.3 (plocha **BI**)
- **US.2:** v severovýchodní až východní části obce Nová Ves.
Lokalita Z.7 (plocha **BI, PU, ZZ**)

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, **nejpozději však do 18.2.2026.**