

# ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLUBOV

Vypracoval: Architektonický ateliér

Ing. arch. Štěpán Václav

Žižkova 12, České Budějovice

PROSINEC 2022

Paré č.

## Obsah

a) Vymezení zastavěného území .....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití.....	6
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	7
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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 ods. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	9
g) Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu, včetně stanovení podmínek využití.....	20
h) 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
i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	26
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	26
k) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	26
l) Údaje o počtu listů studie proveditelnosti zpracované do Změny č. 3 ÚP Holubov a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	26

## Úvod ke změně č. 3 ÚP Holubov

Změna č. 3 ÚP Holubov je zpracována v podrobnostech regulačního plánu odpovídající obsahu a rozsahu dokumentace dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 v plném znění, (bod č.4 písmeno e). Dokumentace návodu změny č. 3 v grafické části je zpracována s vymezením ploch dle územního plánu s prvky regulačního plánu.

1. Jedná se o plochy lokality č. 1a a č. 1b pro rozšíření firmy Grafobal a ploch okolních v nichž jsou navržena protipovodňová opatření. Území změny č. 3 pro lokalita č. 1 se nachází v k.ú. Holubov.
2. Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parcely č. 2255 – část, k.ú. Třísov v lokalitě 4 z využití plochy zemědělské – trvalý travní porost na využití plochy zemědělské výroby. Původní zemědělská usedlost na stavební parcele č. 108/1 a 2144 včetně vodní plochy pč. 2050 jsou zahrnuty do areálu zemědělské výroby společně s uvedenými vlastnickými plochami je dál řešeno obnova původní účelové komunikace spojující usedlost se silnicí třetí třídy Holubov Plešovice Zl. Koruna.
3. Řešení podnětu Správy CHKO Blanský les lokalita č. 6 na zrušení malé vodní elektrárny o výkonu 1. 2 MW na řece Vltavě s vyústěním do Křemežského potoka – kú Třísov. Tomuto podnětu nelze po získání nových informací – příslušná ustanovení zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění, energetický zákon a že se dle evropského nařízení a energetického zákona jedná o stavbu ve veřejném zájmu, nelze vyhovět. V opačném případě by se pořizovatel – obec Holubov, vystavil možnému soudnímu sporu a v krajním případě náhradě vzniklé škody dle § 102 stavebního zákona. Podrobné zdůvodnění je obsaženo v kapitole I. části odůvodnění
4. Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích pč. 693/4, a 698/46 v k.ú. Třísov a sice: z využití plochy zemědělské – trvalý travní porost na využití plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru – lokalita 13.

Limitujícími jsou požadavky vydané správou CHKO Blanský les, jejíž zástupci se zúčastňují všech jednání a bylo s nimi jednáno o koordinaci jednotlivých výstupů zpracování studie proveditelnosti. Totéž je provedeno v případě zájmů obce a jednotlivých vlastníků. Celková urbanistická a dopravně – inženýrská koncepce pro studie proveditelnosti firmy Grafobal vychází z platného úplného znění po vydání Změny č. 1 ÚP Holubov z března 2020.

Změna č. 3. ÚP Holubov bude projednána s dotčenými orgány státní správy, kterých se území řešené změnou týká.

Změna č. 3 ÚP Holubov je zpracována v následujícím členění textové a grafické části

- textová část odpovídající rozsahu a struktuře grafické části.

Grafická část bude obsahovat:

- Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50000.
- Změna č.3 ÚP bude v měřítku 1:5000.
- Podklad vlastnické vztahy v měřítku 1 : 1000.

Výkresy s prvky regulačních plánů budou v měřítku 1:1000, případně s doplňujícími regulačními prvky doplněné případně nebytnými detaily v podrobnějších měřítcích pro rozšíření areálu Grafobal Bohemia s.r.o. a pro zabezpečení realizace I. etapy - výstavby rodinných domů včetně potřebné dopravně inženýrské infrastruktury. Jedná se především o přesné vymezení sjezdů ze silnice II. třídy a lokalizaci nových objektů včetně nezbytné překládky přívodu plynu a případně dalších inženýrských sítí.

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Holubov je vymezeno změnou č. 1., 2. a následující změnou č. 3. postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), bylo aktualizováno dle současného stavu zastavěných ploch k březnu 2021.

Pro obec Holubov byl v roce 2013 zpracován územní plán obce, v němž byly vymezeny hranice ploch určené k zastavění, vymezené plochy doplnily původní hranici intravilánu. Zpracovávaným územním plánem je toto území vymezeno ke dni 30. 10. 2011. **Změnou č. 3 ÚP se zastavěné území aktualizuje k datu srpen 2022.**

- Podle zadání Změna č. 3 ÚP Holubov je doplněn rozsah studie proveditelnosti rozvoje firmy Grafobal Bohemia včetně Ploch veřejného prostranství a s návrhem ploch pro rodinné domy. společně s návrhem plochy pro rodinné domy podmínka zpracování územní studie zde trvá. Rozsah tohoto území je specifikován pro Změnu č. 3 ÚP Holubov v lokalitě 1. na těchto pozemcích zahrnuje následující stavební a pozemkové parcely č. 1192/20, 1192/21, 1192/24 (silnice III. třídy, veřejné prostranství), 324/1, 407/18, 407/17, 407/9, 407/8, 405/7, 405/8, 405/9, 405/10, 407/11, 407/7, 407/12, 405/15, 405/24, 405/13, 407/13, 407/20, 407/1, 407/19, 406/1, 406/5, 406/3, 406/7, 406/6, 406/2, 1194/9, 1194/10, 1194/11, 1194/12, 404/2.

- Dále jsou v zadání změny č. 3 jsou v kú Třísov plochy a změny funkčního způsobu využití v těchto lokalitách

- Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parcely č. 2255 – část, kú Třísov z využití plochy zemědělské – trvalý travní porost na využití plochy zemědělské výroby. Původní zemědělská usedlost na stavební parcele č. 108/1 a 2144 včetně vodní plochy pč. 2050 jsou zahrnuty do areálu zemědělské výroby společně s uvedenými vlastnickými plochami – lokalita č. 4.

- Řešení požadavků Správy CHKO Blanský les na zrušení malé vodní elektrárny na Vltavě s vyústěním do Křemežského potoka – kú Třísov. Viz bod č3 Úvodu ke zm. č. 3 ÚP Holubov. Malá vodní elektrárna je umístěna v lokalitě č. 6, k.ú. Třísov včetně úprav ploch.

- Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích pč. 693/4, a 698/46 v KÚ Třísov a sice: z využití plochy zemědělské – trvalý travní porost na využití plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru – lokalita 13.

## b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Text původního ÚP Holubov se dále doplňuje o základní koncepci pro lokality: 1, 4, 6 a 13. Změny č. 3 ÚP Holubov dále upřesňuje parcelní specifikaci ploch pro lehkou průmyslovou výrobu skladování rodinné domy venkovského charakteru plochy dopravní infrastruktury, a ploch vodní a vodohospodářské, vodní plochy a toky a protipovodňová opatření.

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

Pro Změnu č. 3 ÚP Holubov je platný text závazné části Úplného znění ve změně ÚP Holubov č. 2. Pro uvedenou urbanistickou koncepci je závazná urbanistická kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Návrh lokalit 1, 4, 6 a 13 ve změně č. 3 ÚP Holubov je ztotožněn s tímto textem:

Pro rozvoj pracovních příležitostí v obci je navrženo rozšíření plochy výroby a skladování – lehkou průmyslovou výrobu firmy GRAFOBAL s.r.o.

Návrh funkčních změn uvedených v úvodu textu k.ú. Třísov v bodech 2, 3, 4 neovlivní urbanistickou koncepci sídla ani okolí.

Dopravní obsluhu zastavěného území, zastavitelných ploch a prostor pro umístění technické infrastruktury a veřejné zeleně zajišťují stávající i navržené plochy veřejných prostranství.

Z hlediska vodohospodářského systému navrhuje územní plán plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření zejména v prostoru Artypského rybníka a Dobrovodského potoka.

Změnou č. 3 ÚP je respektováno stávající využití nezastavitelných pozemků včetně přírodních limitů a ÚSES.

#### Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

#### Přehled a označení navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury:

Stávající tabulka s přehledem zastavitelných ploch a koridoru technické a dopravní infrastruktury se doplňuje

Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru		
Označení	Katastrální území	Charakteristika a další podmínky využití
<b>II. zóna CHKO Blanský les</b>	k.ú. Třísov – obec Holubov	Přestavba ploch v prolukách zastavěného území u železniční zastávky – plochy zasahují do ochranného pásma železnice, v případě umístění objektů v OP železnice je nutné požádat o udělení výjimky z OP. Lokality jsou z části zasaženy hlukem ze železnice (hluková isofona 57 dB pro den i noc je 12,7 m od osy koleje). Splnění hygienických limitů z hlediska hluku bude prokázáno v navazujícím řízení k povolení jednotlivých staveb.
<b>VL1</b>	k.ú. Holubov – obec Holubov	Plocha je navržena pro rozšíření stávající výroby firmy GRAFOBAL Bohemia s.r.o. plocha VL1 – výroba lehká a plocha VZ – výroba zemědělská
<b>VZ</b>	k.ú. Třísov – obec Holubov	Plocha zemědělské výroby / areál soukromé zemědělské firmy.
<b>BV.13</b>	k.ú. Třísov	Rodinný dům venkovského charakteru II. zóna CHKO Blanský les

Pro řešené území Změnou č. 3 ÚP Holubov jsou navržena následující upřesnění pro funkční specifikace, kterých se týká.

Pro funkční plochu B36 (v prostoru nad areálem firmy) je zcela respektováno její vymezení podle Změny č. 2 ÚP Holubov. Je převzat návrh Studie proveditelnosti, který je

upřesněn návrhem komplexního řešení dopravně-inženýrské infrastruktury s ochrannou zelení včetně reálného rozšíření areálu firmy Grafobal Bohemia s.r.o. v ploše Artypského rybníka Jsou konkretizovány obslužné komunikace v souvislosti jak rodinných domů k uvedené ploše B36 tak pro vjezd do areálu firmy ze silnice III. třídy Holubov, Trísov, Plešovice, Zl. Koruna.

Pro plochu výroby a skladování – lehká průmyslová výroba dle Změny č. 2 VL1- zůstává zůstává zachování její funkce neměnné:

Plocha je navržena pro rozšíření stávající výroby firmy GRAFOBAL BOHEMIA s.r.o. Při realizaci bude dodržena stávající vodní plocha Artypského rybníka.

Plochy výroby a skladování VL1 a VL2– lehká průmyslová výroba jsou vymezeny v ÚP Holubov.

Upřesněná dimenze plochy PV2 ve Změně č. 3 splňuje charakteristiku i podmínky využití podle úplného znění ÚP Holubov po vydání Změny č. 2. Tato plocha zahrnuje veřejné prostranství obsahující obslužnou a pěší komunikaci, veřejnou zeleň. Veřejná zeleň je zde dimenzovaná ve dvou základních pásmech podél komunikace.

1) Tato plocha je navržena podél zpevněných svahů mezi komunikací a navržených skladových hal v délce cca 220 m a v maximálním příčném profilu šířky 18 m. Výšková úroveň skladových hal je navržena do úrovně stávajících říms první sousední haly.

2) Podél obslužné komunikace nad pěším chodníkem v šířce 4 m – uvolněný zelený pás se stromy a keři na parcelách rodinných domů nezaplocený – dle dohody vlastníků a CHKO Blanský les. Tento zelený pás ukončuje stavební čára – hranice průčelí rodinných domů ve směru severovýchodním. Tím je vymezeno zastavitelné území parcel rodinných domů v odpovídající šířce zázemí směrem jihozápadním v odpovídající šířce parcel 31-34 m. Těmito dimenzemi je uzavřena plocha určená pro výstavbu rodinných domů.

3) Pro změnu územního plánu č. 3 jsou navrženy plochy bydlení, plochy výroby a skladování včetně MVE, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní a dopravní infrastruktury, plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území, plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky, protipovodňová opatření vymezení těchto ploch je v návrhu situace s podrobností regulačního plánu dále členěno na jednotlivé hranice ploch pro zástavbu včetně dopravně-technických a ekologických limitů. Na závěr tohoto návrhu jsou navržena vymezení ploch pro celkový výčet veřejně prospěšných staveb a sice technická infrastruktura, veřejná prostranství a pro systém ekologické stability protipovodňová opatření a ochranná zeleň

#### **d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití**

Zůstává oproti původnímu ÚP beze změny.

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

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Řešené území Změny č. 3 rozšiřuje zástavbu na pozemcích firmy Grafobal Bohemia s.r.o. tak, aby nebyl narušen terénní reliéf údolí Křemžského a Dobrovodského potoka. Profilace svažitého území nad areálem firmy Grafobal Bohemia s.r.o. bude návrhem Změny č. 3 ÚP Holubov dotčena – terénní zásah s odtěžením zeminy a jejím deponováním při realizaci opěrných zdí.

### **Územní plán plně respektuje stávající uspořádání krajiny tj. urbanizované území zastavěné území a zastavitelné plochy**

Zastavěné území se mění s vypuštěním ploch VL2 a VX, doplňuje nové funkční plochy VZ (výroba zemědělská – k.ú. Třisov).

### **Nezastavitelné území (plochy volné krajiny)**

Na základě vyhodnocení volné krajiny správního území obce Holubov jsou v ÚP vymezeny základní krajinné plochy, jejich uspořádání a vzájemné vazby

Do ploch s převažujícím zájmem ochrany přírody patří plochy lesní (kód v grafice NL), plochy vodní a vodohospodářské (W), plochy smíšené nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (NS). Tyto plochy jsou ve Změně č. 3 ÚP Holubov respektovány. Řešená situace v této Změně č. 3 rozšiřující areál firmy na pozemek Artypského rybníka a tůň vymezuje novou plochu zástavby dle podmínek, které byly dojednány při posuzování koncepce prostředí s CHKO Blanský les. V principu se jedná o velice náročnou revitalizaci Artypského rybníka upřednostňující možnou realizaci protipovodňových opatření a zároveň úpravu břehových porostů tak, aby splňovaly dostatečný prostor pro zachování dnešního ekosystému Artypského rybníka. Jedná se o velice náročnou investici vyžadující komplexní rekonstrukci tak, aby splňovala nejenom revitalizaci rybníka, ale i nivy Křemežského potoka a zvláště pak Dobrovodského potoka. Zjednodušeně vyjádřeno, půjde o zvětšení kubatury rybníka tak, aby přívalové vody ze značně velkého území pod Kletí mohly být převedeny přes Artypský rybník v souběhu hráze silnice III. třídy do Křemežského potoka. Při tom budou respektovány stávající již vybudované propustě svedených dešťových vod ze zastavěných ploch firmy Grafobal Bohemia s.r.o. (vianinové roury umístěné pod silnicí III. třídy tj. z hladiny rybníka s přepadem do vodoteče). Tyto propustě pod silnicí III. tř. budou odborně prověřeny výpočtem včetně možností jejich využití pro přechod obojživelníků pod liniíovou dopravní stavbou.

Zemědělskou výrobu na plochách zemědělských (NZ) – ZPF – orné půdě a ZPF – trvalých travních porostech, je nutno provozovat způsobem šetrným k přírodě.

Liniová a doprovodná zeleň má významnou funkci stabilizační a krajino tvornou a její podstatná část je evidována jako prvky ÚSES (interakční prvky). Vyskytuje se především při okrajích ploch zemědělských (orné půdě i trvalých travních porostech), kde plní též protierozní a retenční funkci. Zeleň na plochách veřejných prostranství (PV) v rámci zastavěných ploch plní funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinně - stabilizační a pomáhá k začlenění zastavěných ploch obce Holubov a místních částí Krasetín a Třisov do kontextu svého přírodně

hodnotného okolí.

## Přehled a charakteristika navržených ploch změn ve volné krajině

Stávající tabulka v původním ÚP se doplňuje:

Označení	Katastrální území	Charakteristika
<b>WP1</b>	k.ú. Holubov	<b>Holubov</b> Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření – retenční nádrž nad zástavbou podél silnice III. tř. Holubov-Třísov a nad Artypským rybníkem, protipovodňové hráze a plocha rozlivu nad Artypským rybníkem
<b>WP2</b>	k.ú. Holubov	Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření – otevřená stoka a průleh do Artypského rybníka
<b>WP3</b>	k.ú. Holubov	Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření – Úprava stávajícího Artypského rybníka vč. přelivového objektu do upraveného koryta Křemžského potoka, kde vymezení vodní plochy jeho toku je v současné době v rozporu s hranicemi pozemků v platné katastrální mapě.
<b>WP4</b>	k.ú. Holubov	Plochy vodní a vodohospodářské – revitalizace Dobrovodského potoka
<b>WP6</b>	k.ú. Holubov	Průleh a zasakovací plocha na odvod přívalové vody z plochy B4 a zastavení přívalové dešťové vody z plochy B4, NZ1 a PV1

Koncepce uvedených ploch nezastavěného území je vyznačena v grafické části.

**V nezastavěném území mohou být umístěny stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou a dopravní infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, ekologická a informační centra.**

### Územní systém ekologické stability.

Stávající lokální ÚSES je ve změně č. 3 ÚP v detailu Artypského rybníka a Křemežského potoka upraven, podle aktuálního stavu vymezení kostry ekologické stability krajiny.

### Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce krajiny Změna č. 3 ÚP respektuje.

Oproti původnímu ÚP se nemění

### Interakční prvky Změna č. 3 respektuje.

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.

### Podmínky využití ploch ve volné krajině zařazené do prvků ÚSES

Zůstává nezměněno

### Prostupnost krajiny ve Změně č. 3 je respektována.

Je respektována dle pův. ÚP Holubov



### **Protierozní opatření jsou Změnou č. 3 doplněna.**

Protierozní ochranu tvoří zejména plochy zařazené mezi prvky ÚSES, a které jsou návrhem územního plánu vymezeny. Dále je protierozní ochrana tvořena lesními porosty, trvalými travními porosty a mezemi, které jsou územním plánem respektovány.

ÚP Holubov vymezuje jako protierozní opatření plochu NZ1 - zatravnění orné půdy mezi navrženou plochou bydlení B4 a Dobrovodským potokem v severovýchodní části obce Holubov. V řešeném území Změny č. 3 jsou jednotlivá vymezení protierozní opatření provedena v grafické části koordinační situace. Jedná se o následující protipovodňová opatření:

WP1 – plocha s možností rozlivu při povodních včetně protipovodňové hráze na Dobrovodském potoce a retenční nádrže nad ní,

WP2 – otevřená stoka a průleh do Artypského rybníka,

WP3 – úprava Artypského rybníka včetně návrhu přelivového objektu do již upraveného Křemežského potoka,

WP4 – návrh revitalizace Dobrovodského potoka

WP6 – návrh průlehu a zasakovací plochy na odvod přívalové vody z ploch B4, NZ1 a PV1.

### **Opatření proti povodním Změnou č. 3 doplněna.**

V ÚP Holubov jsou navržena opatření proti povodním viz vodohospodářská část ÚP. Vyhlášená záplavová území Q 100 řeky Vltavy a Křemežského potoka a vyhlášená aktivní zóna jsou územním plánem respektovány. Protierozní opatření jsou součástí komplexní rekonstrukce v části údolí Dobrovodského potoka a především vodohospodářských a ekologických investic na ploše Artypského rybníka včetně sousedících pozemků. (Viz grafickou část koordinační situace.)

### **Koncepce rekreačního využívání krajiny Změna č. 3 nemění.**

Stávající rekreační a sportovní využití krajiny (turistika, cykloturistika, hippostezka) se územním plánem Holubov nemění.

- 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 ods. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území a jsou v grafické části odlišeny barvou. Navržené zastavitelné plochy jsou odlišeny barvou a kódem.

Ve Změně č. 3 územního plánu jsou rozlišeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

### **Plochy bydlení – B**

- rodinné domy venkovského charakteru

### **Plochy výroby a skladování – VL**

- lehká průmyslová výroba, skladování

### **Plochy veřejných prostranství – PV1**

- obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň

### **Plochy veřejných prostranství – PV2**

- specifické využití – ochranná zeleň

### **Plochy dopravní infrastruktury – DS**

- silniční doprava – silnice III. třídy
- silniční doprava – místní a účelové komunikace, parkoviště v nezastavěném území
- drážní doprava – DZ

### **Plochy technické infrastruktury – T**

- plochy technické infrastruktury

### **Plochy zemědělské – NZ**

- ZPF – orná
- ZPF – trvalé travní porosty

### **Plochy smíšené nezastavěného území – NS**

- pozemky přirozených přírodě blízkých ekosystémů

### **Plochy vodní a vodohospodářské – W**

- vodní plochy a toky
- zamokřené pozemky WM
- protipovodňová opatření WP

## **Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem Holubov**

- **Plochy bydlení – B není Změnou č. 3 měněna nebo doplněna**  
– **rodinné domy venkovského charakteru**

### **Hlavní využití**

- zůstává beze změny

### **Přípustné využití**

- V zastavěném území k.ú. Třísov parcely u nichž nebylo požádáno o změnu kultury ze ZPF dle ÚP Holubov, zůstává jejich využití pro pozemky p.č. 693/4, a 698/46 ve funkci bydlení – rodinné domy venkovského charakteru.

### **Podmíněně přípustné využití**

- zůstává beze změny

### **Nepřípustné využití**

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený příslušnými hygienickými normami
- **na plochách bydlení B37** není povoleno realizovat objekty občanské vybavenosti
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

## **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- Přestavba ploch v prolukách zastavěného území u železniční zastávky – plochy zasahují do ochranného pásma železnice, v případě umístění objektů v OP železnice je nutné požádat o udělení výjimky z OP. Lokality jsou z části zasaženy hlukem ze železnice (hluková isofona 57 dB pro den i noc je 12,7 m od osy koleje). Splnění hygienických limitů z hlediska hluku bude prokázáno v navazujícím řízení k povolení jednotlivých staveb.

### **• Plochy výroby a skladování – VL**

- **lehká průmyslová výroba, skladování**

#### **Hlavní využití**

- zůstává beze změny

#### **Přípustné využití**

- Zůstává beze změny

#### **Podmíněně přípustné využití**

- ubytování zaměstnanců firmy případně byt správce za předpokladu že budou splněny hygienické limity pro hluk

#### **Nepřípustné využití**

- Zůstává beze změny

## **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- **plocha VL1** – při výstavbě objektů pro rozšíření stávající výroby je možno využít plochu do vzdálenosti 25 m od východního okraje areálu firmy Grafobal Bohemia s.r.o. s podmínkou zachování části rákosin a břehového porostu Artypského rybníka (na základě závěrů biologického posouzení podle požadavků SCHKO). Funkce vodní plochy rybníka bude rozšířena o podstatné zvýšení retence pro přívalové vody z celého povodí Dobrovodského potoka. Na základě exaktního posouzení v rámci Změny č. 3 bude dohodován objem recipientu Artypského rybníka tak, aby zamezil povodňovým situacím. Vodní plocha rybníka bude upravena s posouzením všech požadavků, a to především:
  - zabezpečení stabilizace vodní hladiny spočívající v navýšené kubatuře vodního objemu rybníka s možností rozšíření vodní plochy v rámci protipovodňových úprav (WP3) na sousední pozemky. Rozšíření zástavby areálu firmy Grafobal Bohemia s.r.o. zčásti na pozemek rybníka při zabezpečení všech vodohospodářských a ekologických funkcí této vodní plochy.
  - Rozšíření zastavitelného území podél jižní hranice zastavěného území podniku Grafobal v délce cca 200 m a šířce cca 20 m.
  - Stanovení hranic ochranné liniové zeleně podél jižních hranic pozemků areálu podniku Grafobal. Podle prostorových možností i v severovýchodním okraji VL.
  - Vymezení obslužné komunikace s pěším chodníkem včetně liniové nezaplocené plochy pro zeleň vymezení linie stavební čáry staveb RD.

- **Plochy výroby a skladování – VX**

- **Malá vodní elektrárna**

**Hlavní využití**

- Výstavba malé vodní elektrárny Dívčí Kámen v k.ú Třísov o výkonu 1.2 MW. Skládá se z pevného jezu nebo klapky s odlehčovací propustí, náhonu tunelu, objektu elektrárny, plochy přírodního koryta, výpustního kanálu.

**Přípustné využití**

- Výstavba objektu MVE včetně jejích částí bude projednávána v podmínkách zonace a ochranných opatření dohodnutých se Správou CHKO Blanský les.
  - Vybudování naučné stezky s cílem citlivého zasazení staveb MVE do stávajícího přírodního rámce.

**Podmíněně přípustné využití**

Nestanovuje se

**Nepřípustné využití**

- Jiné než hlavní a přípustné využití

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- Objekty MVE budou svým objemem a charakterem (architektonické a materiálové řešení) respektovat podmínky stanovené ve vyjádření Správy CHKO Blanský les.
  - Za účelem dodržování minimálního zůstatkového průtoku ve vodním toku pro zachování jeho biologické rovnováhy (ochrana ryb rostlin a jiných vodních živočichů). Český vodní zákon definuje minimální zůstatkový průtok, který umožňuje obecné nakládání s povrchovými vodami a ekologickými funkcemi vodního toku, jeho výši stanovuje vodoprávní úřad a vychází přitom z metodického pokynu Ministerstva životního prostředí podle § 36 zákona č. 254/2001 Sb. Vodní Tok Vltava – profil: říční kilometr 262 v k.ú. Třísov -  $(Q_{355d} = 7,37 + Q_{364} = 6,01) \times 0,5 = 6,69 \text{ m}^3 \text{ MZP}$ .
  - To znamená že 2/3 šířky korytem řeky poteče neustále 6,69 m<sup>3</sup>
  - Jelikož se nejedná o příčnou překážku a v korytě řeky Vltavy poteče neustále 6,69 m<sup>3</sup>, dojde naopak k ekologické stabilitě řeky Vltavy, na rozdíl od současného stavu, kdy je vodní režim řeky značně ovlivněn z Vodní nádrže Lipno II : 6m<sup>3</sup> až 20m<sup>3</sup> několikrát denně.
  - Jezem může být přehrazena max. 1/3 toku řeky Vltavy.
  - Toto vodní dílo bude esteticky začleněno do krajiny tak, že se stane významným krajinným prvkem a nedílnou součástí CHKO.
  - V meandru řeky Vltavy dojde ke stabilizaci vodního ekosystému a vytvoří se ideální podmínky pro druhovou rozmanitost vodních rostlin a živočichů.
  - Po dohodě s CHKO bude vtokový a výtokový kanál z MVE osazen dřevinami a keři, které jsou v lokalitě původní

- **Plochy výroby a skladování – VZ**

- **zemědělská výroba-areál zemědělské soukromé farmy**

**Hlavní využití**

- zůstává beze změny

### **Přípustné využití**

- zůstává beze změny

### **Podmíněně přípustné využití**

- zůstává beze změny

### **Nepřípustné využití**

- zůstává beze změny

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- Pro lokalitu č. 4 v k.ú. Třísov je navrženo nové funkční využití na pozemcích v současném areálu zemědělské farmy a sice: Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parcely č. 2255 kú Třísov z využití plochy zemědělské – trvalý travní porost na využití plochy zemědělské výroby. Původní zemědělská usedlost na stavební parcele č. 108/1 a 2144 včetně vodní plochy p.č. 2050 jsou zahrnuty do areálu zemědělské výroby. Společně s uvedenými vlastnickými plochami je dále řešeno obnova původní účelové komunikace spojující usedlost se silnicí třetí třídy Holubov Plešovice – Zl. Koruna. Dopravní obslužnost farmy za současně zastavěného území je navržena vjezdem na stávající veřejnou místní komunikaci a dále s pokračováním využití široké liniové parcely p.č. 2294 (plocha ostatní), která je dle pozemkových úprav začleněna pro obslužnost okolních zemědělských pozemků.
- při výstavbě objektů pro dočasné ustájení dobytka bude dodržena vzdálenost od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa min. 25 m.
- případné umístění dílčích novodobých prvků potřebných k zemědělskému podnikání (např. síla, výškové skladovací objekty apod.) bude posuzováno vždy jednotlivě
- pozemky v rámci vymezení farmy jsou ohraničeny ochranným pásmem dle rozptylové studie a budou trvale zatravněny za účelem zasakování přívalových vod a odstranění odnosu ornice z orné půdy
- realizace těchto podmínek pro rozšíření farmy vyloučí dopravní a ekologické obtíže ve vztahu k obytnému území Třísova

### **• Plochy veřejných prostranství – PV**

- **obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň**

### **Hlavní využití**

Plochy sloužící k výstavbě obslužných a pěších komunikací a k obnově a zachování stávající sídelní zeleně a zakládání zeleně nové formou zeleně veřejné na pozemcích přístupných veřejnosti

### **Přípustné využití**

- obslužné komunikace, pěšiny, chodníky, parkoviště,
- technická infrastruktura – základní technická vybavenost,
- osazovat obecní mobiliář, informace, osvětlení apod.
- osazení drobné architektury (lavičky, odpadkové koše, výstavba altánu, dětské herní prvky atd.), které nenaruší funkci ploch v sousedství.
- pěší cesty budou přípustné pouze jako nezpevněné s propustným povrchem
- umístění kontejnerů na separovaný odpad

- provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin a funkci ploch v sousedství.
- zatravnění ploch
- výsadba okrasné a ochranné zeleně (domácí okrasné keře a stromy, květinové záhony)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- umístování pietních a kultovních staveb, památníků a pomníků s ohledem na tradici místa
- zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území

#### **Nepřípustné využití**

- jiné než přípustné využití

#### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- konkrétní způsob a uspořádání v plochách veřejných prostranství bude stanoveno dle paragrafů pro veřejnou zeleň ze zákona o obcích. Obsahová náplň bude dále rozpracována konkrétními projekty pro ohlášení nebo pro stavební povolení.

#### **• Plochy veřejných prostranství – PV2 je Změnou č. 3 doplněna**

- **Se specifickým využití – zeleň ochranná**

##### **Hlavní využití**

Souvislá výsadba středně vysokých a vysokých bariér z keřů a stromů vytvářejících neprostupné clony.

##### **Přípustné využití**

- výsadba ochranné zeleně (autochtonní keře a stromy)

#### **Podmíněně přípustné využití – není určeno**

#### **Nepřípustné využití**

- jiné než přípustné využití

#### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- Z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností jsou navrženy plochy ochranné zeleně

#### **• Plochy dopravní infrastruktury – DS není Změnou č. 3 měněna nebo doplněna**

- **silniční doprava – silnice III. třídy**
- **silniční doprava – místní, ostatní a účelové komunikace v nezastavěném území**

##### **Hlavní využití**

Plochy dopravní infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodů intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, např. ploch výroby, ploch občanského vybavené pro maloobchodní prodej.

### **Přípustné využití**

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- liniové stavby technické infrastruktury
- výsadba doprovodné zeleně

### **Podmíněně přípustné využití**

- do doby realizace navržených záměrů lze navrženou plochu využívat pro zařízení uvedená v dalších stupních projektové dokumentace jako zařízení dočasná

### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

### **• Plochy technické infrastruktury – T není Změnou č. 3 měněna nebo doplněna**

- **Se specifickým využití – zeleň ochranná**

#### **Hlavní využití**

Plochy technické infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury. Týká se ploch pro čistírny odpadních vod, návrh vodních ploch, úprava a rozšíření vodotečí a ploch pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

### **Přípustné využití**

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb energetických a vodohospodářských
- zastavitelnost pozemku je podřízena základním funkcím zařízení zahrnující objekty a zpevněné manipulační plochy
- parkování, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- zeleň parková, travnaté plochy pro oddech

### **Podmíněně přípustné využití**

- do doby realizace navržených záměrů lze navrženou plochu využívat pro zařízení uvedená v dalších stupních projektové dokumentace jako zařízení dočasná

### **Nepřípustné využití**

- jiné než přípustné využití
- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

### **• Plochy zemědělské – NZ není Změnou č. 3 měněna nebo doplněna**

- **orná půda**
- **trvalé travní porosty**

#### **Orná půda**

#### **Hlavní využití**

Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

### **Přípustné využití**

- intenzivní a extenzivní hospodaření s ornou půdou
- činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- provádět změnu kultury na trvalý travní porost

### **Podmíněně přípustné využití**

- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu

### **Nepřípustné využití**

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

### **Trvalé travní porosty**

#### **Hlavní využití**

Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

#### **Přípustné využití**

- intenzivní a extenzivní hospodaření na trvalých travních porostech
- zřizování pastvin
- výstavba přístřešků, které slouží k ochraně zvířat před nepřízní počasí při sezónním chovu na pastvinách
- umisťovat jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice apod.) do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

#### **Podmíněně přípustné využití**

- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zornění TTP pokud nedojde k ohrožení území erozí a v souladu s ochrannými podmínkami vyhlášky o zřízení CHKO Blanský les a pouze s předchozím souhlasem Agentury ochrany přírody a krajiny.
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu
- zornění trvalých travních porostů je možné pokud nedojde k ohrožení území erozí

#### **Nepřípustné využití**

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná



## **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- pozemky trvalých travních porostů zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e)
- případné umístění dílčích novodobých prvků potřebných k zemědělskému podnikání (např. sila, výškové skladovací objekty apod.) bude posuzováno vždy jednotlivě s ohledem na soulad s okolním prostředím. Budoucí přestavba nesmí vytvářet nežádoucí dominanty pro okolní krajinu.

### **• Plochy smíšené nezastavěného území – NS**

- **pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů**

#### **Hlavní využití**

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, založení a údržba prvků ÚSES včetně interakčních prvků a všech přírodních ploch vyskytujících se ve volné krajině, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné jeho členění, např. na plochy vodní, vodohospodářské, zemědělské a lesní.

#### **Přípustné využití**

- všechny plochy ostatní ve volné krajině – nezastavitelné území, sloužící jako remízy, jako ponechané meze mezi jednotlivými účelovými pozemky na zemědělských i zalesněných pozemcích
- realizace prvků ÚSES včetně interakčních prvků
- do doby realizace prvků ÚSES současné využití pozemku
- revitalizace vodotečí
- zřizovat vodní plochy, toky
- liniové inženýrské stavby, účelové cesty a vodní plochy – mimo území PP Horní Luka, v Třísovském oppidu a mimo pozemek parc. č. 576. v k.ú. Holubov – pod lanovkou a mimo I. Zónu CHKO Blanský les.

#### **Podmíněně přípustné využití**

- manipulační plochy pro údržbu krajiny pouze na pozemcích, které nejsou zařazeny do prvků ÚSES

#### **Nepřípustné využití**

- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch, které jsou potřebné k založení chybějících prvků ÚSES
- veškeré stavby mimo podmíněně přípustných

## **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- liniové inženýrské stavby, účelové cesty a vodní plochy nelze zřizovat na území PP Horní luka, v Třísovském oppidu II. zóna CHKO a na pozemku č. 576 k.ú. Holubov pod lanovkou

- **Plochy vodní a vodohospodářské – W**
  - **vodní plochy a toky**
  - **zamokřené pozemky – WM**

### **Hlavní využití**

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

### **Přípustné využití**

- budovat nové vodní plochy
- revitalizace toků
- stávající způsob využití vodních ploch ponechat
- zásahy do vodních ploch, toků a území s nimi bezprostředně souvisejícího nutné pro stabilizaci vodních poměrů v území

### **Podmíněné přípustné využití**

- zřizovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodní toky, případně nejkratším možným způsobem přes, nebo pod vodní hladinou

### **Nepřípustné využití**

- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- vymezením těchto ploch jsou zohledněny zátěže na plochách ohrožovaných přívalovými vodami a povodněmi
- zamokřené pozemky a vodní plochy a toky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).
- **plocha WP1, WP2** – při výstavbě objektů pro rozšíření stávající výroby je možno využít plochu do vzdálenosti 25 m od východního okraje areálu firmy Grafobal Bohemia s.r.o. s podmínkou zachování části rákosin a břehového porostu Artypského rybníka. Funkce vodní plochy rybníka bude rozšířena o podstatné zvýšení retence pro přívalové vody z celého povodí Dobrovodského potoka. Na základě exaktního posouzení v rámci Změny č. 3 bude dohodován objem recipientu Artypského rybníka tak, aby zamezil povodňovým situacím. Vodní plocha rybníka bude upravena s posouzením všech požadavků, a to především:
  - a. proměnná stabilizace spočívající v navýšené kubatuře vodního objemu rybníka.
 Možnosti rozšíření vodní plochy v rámci protipovodňových úprav (WP3) na sousední pozemky.
  - b. Posouzení rozšíření zástavby areálu firmy Grafobal Bohemia s.r.o. zčásti na pozemek rybníka při zabezpečení všech vodohospodářských a ekologických funkcí této vodní plochy.

- **Plochy vodní a vodohospodářské**
  - **protipovodňová opatření – WP**

#### **Hlavní využití**

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovu a zkvalitnění břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

#### **Přípustné využití**

- rybník se stálou hladinou – retenční nádrž, suchý poldr, hráz suchého poldru, záchytné příkopy, přelivy do retenční nádrže, potoky a další vodní plochy
- ponechání stávajícího způsobu využití vodních ploch.

#### **Podmíněně přípustné využití**

- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem v tělese hráze rybníka nebo poldru nad vodní plochou, příp. pod její hladinou, zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.

#### **Nepřípustné využití**

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

#### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- vymezením těchto ploch a jejich dimenzování zohledňuje a respektuje zátěže na plochách ohrožovaných přívalovými vodami a povodněmi.
- **plocha WP3, WP4** – při výstavbě objektů pro rozšíření stávající výroby je možno využít plochu do vzdálenosti 25 m od východního okraje areálu firmy Grafobal Bohemia s.r.o. s podmínkou zachování části rákosin a břehového porostu Artypského rybníka. Funkce vodní plochy rybníka bude rozšířena o podstatné zvýšení retence pro přívalové vody z celého povodí Dobrovodského potoka. Na základě exaktního posouzení v rámci Změny č. 3 bude dohodován objem recipientu Artypského rybníka tak, aby zamezil povodňovým situacím. Vodní plocha rybníka bude upravena s posouzením všech požadavků a to především:
  - c. Proměnná stabilizace spočívající v navýšené kubatuře vodního objemu rybníka. Možnosti rozšíření vodní plochy v rámci protipovodňových úprav (WP3) na sousední pozemky.
  - d. Posouzení rozšíření zástavby areálu firmy Grafobal Bohemia s.r.o. zčásti na pozemek rybníka při zabezpečení všech vodohospodářských a ekologických funkcí této vodní plochy.

Celé řešené území je součástí CHKO Blanský les, která je zařazena do evropských

významných lokalit soustavy NATURA 2000 a je zde vyhlášena platná zonace ve čtyřech kategoriích včetně přírodních rezervací, přírodních památek a ochranného pásma přírodní rezervace Klet'. Významným krajinným prvkem řešeného území je údolní niva řeky Vltavy s Křemežským potokem. Terénní převýšení údolí řeky Vltavy proti nejvyšším polohám klet'ského masivu zde činí cca 500 m – pro toto území je charakteristická vysoká svazitost pozemků.

Na základě vyhodnocení volné krajiny správního území obce Holubov jsou v ÚP vymezeny základní krajinné plochy, jejich uspořádání a vzájemné vazby

Do ploch s převažujícím zájmem ochrany přírody patří plochy lesní (kód v grafice NL), plochy vodní a vodohospodářské (W), plochy smíšené nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (NS). Tyto plochy jsou ve Změně č. 3 ÚP Holubov respektovány. Řešená situace v této Změně č. 3 rozšiřující areál firmy na pozemek Artypského rybníka a tůň vymezuje novou plochu zástavby dle podmínek, které byly dojednány při posuzování koncepce prostředí s CHKO Blanský les. V principu se jedná o velice náročnou revitalizaci Artypského rybníka upřednostňující možnou realizaci protipovodňových, protipřivalových opatření a zároveň úpravu břehových porostů tak, aby splňovaly dostatečný prostor pro zachování dnešního ekosystému Artypského rybníka. Jedná se o velice náročnou investici vyžadující komplexní rekonstrukci tak, aby zahrnovala i revitalizaci toku Křemežského potoka, a zvláště pak Dobrovodského potoka. Zjednodušeně vyjádřeno, půjde o zvětšení kubatury rybníka tak, aby přivalové vody ze značně velkého území pod Kletí mohly být převedeny přes Artypský rybník v souběhu hráze silnice III. třídy do Křemežského potoka. Přitom budou respektovány stávající již vybudované propustě svedení dešťových vod ze zastavěných ploch firmy Grafobal Bohemia s.r.o. (vianinové roury umístěné pod silnicí III. třídy tj. z hladiny rybníka s přepadem do vodoteče). Úprava bude provedena na základě ověření, zda již vybudované propustě jsou využitelné pro přechod obojživelníků dle odborného posouzení Správy CHKO Blanský les. Zemědělskou výrobu na plochách zemědělských (NZ) – ZPF – orné půdě a ZPF – trvalých travních porostech je nutno provozovat způsobem šetrným k přírodě.

Liniová a doprovodná zeleň má významnou funkci stabilizační a krajnotvornou a její podstatná část je evidována jako interakční prvky ÚSES. Vyskytuje se především při okrajích ploch zemědělských (orné půdě i trvalých travních porostech), kde plní též protierozní a retenční funkci. Zeleň na plochách veřejných prostranství (PV) v rámci zastavěných ploch plní funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinně - stabilizační a pomáhá k začlenění zastavěných ploch obce Holubov a místních částí Krasetín a Třisov do kontextu svého přírodní hodnotného okolí.

### **g) Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu, včetně stanovení podmínek využití**

#### **Lokalita 1 rozšíření závodu Grafobal:**

Návrh I. etapy rozšíření stávajícího areálu závodu Grafobal Bohemia s.r.o. pro skladové haly vstupního materiálu je orientován jižním směrem do přilehlého svahu ve vzdálenosti 20 m od stávající výrobní haly.

Technické řešení přístavby skladových hal představuje odtěžení části svahu formou zářezu v předpokládaném objemu 28.600 až 30.000 m<sup>3</sup> (příčný profil 130 m<sup>2</sup> x délka 220 m), který bude před zahájením výkopových prací zajištěn trvalou kotvenou mikropilotovou stěnou

do hloubky 8 až 8,5 m od stávajícího terénu.

V průběhu postupného strojního odtěžování svahu bude stavební jáma vybavena drenážním systémem pro řízené odvedení povrchových a spodních vod ze zářezu. Drenážní systém může být v průběhu výstavby upravován a finalizován podle reálné situace na staveništi.

V další fázi bude ve stanovené niveletě spodní stavby založena masivní železobetonová konstrukce opěrné stěny s výškou 6,5 m, která bude tvořit hlavní opěrný prvek stavby a navazujícího okolí obytné zóny nad přístavbou skladových hal.

Masivní železobetonová konstrukce opěrné stěny bude navržena na odpovídající zatížení z přilehlého svahu a provozu obytné zóny rodinných domů.

Navazující konstrukční úprava svahu, konstrukční skladby komunikace, niveleta obslužné komunikace, nové vjezdy budoucích parcel a výškové osazení budoucí výstavby rodinných domů vychází z návrhu masivní železobetonové opěrné stěny odtěženého svahu.

Jednotlivé výškopisné a polohopisné údaje budoucích stavebních a inženýrských objektů sousední obytné zóny v jižním svahu jsou řešeny v technických souvislostech s rozšířením výrobního areálu, a proto se navrhuje jako závazné pro realizaci objektů obytné zóny.

Možné odchylky od stanovených pozic bude nutné předem konzultovat s generálním projektantem, projektantem konstrukční části stavby a geotechnikem stavby.

Konečná úprava jižní hranice výrobního areálu bude zajištěna oplocením v pozici mikropilotové stěny. Návrh oplocení a drenážní vrstvy opěrné stěny bude doplněn úpravou koridorů (biomostů) pro možný pohyb místních živočichů a malých obratlovců.

Navazující upravená část svahu bude provedena podle geotechnického návrhu ve sklonu 1:2, povrch bude systémově stabilizován a doplněn vhodnou výsadbou autochtonních dřevin.

Horní hrana svahu (krajnice komunikace) bude pro bezpečnost ukončena standardní obrubou s dopravním označením nebo s možností zvýšeného prvku z rámového zábradlí.

Systém ochranného a bezpečnostního zábradlí bude navržen v pozicích zvýšeného rizika překonání obruby krajnice, například v místech proti vjezdu do parcel nebo v poloze T-obrátiště.

Návrh II. etapy rozšíření výrobního areálu přístavbou skladových objektů východním směrem, představuje technologické propojení skladových hal v jižním svahu s objektem dopravního terminálu a výstupní vícepodlažní haly expedice. Detailní technické řešení II. etapy bude upřesněno na základě výsledku zpracovaného biologického posouzení, které bude doplňovat rešerže nálezových databází a terénního průzkumu.

Východní rozšíření areálu dotváří komplexní uzavřenou kompozici průmyslového souboru.

Plochy fasád budou navrženy v odstínu snížené expozice do okolí, s možností obkladu z dřevěných lamel a popřípadě kombinace zelené fasády s podpůrným systémem pro pnoucí vegetaci nebo zelené stěny.

Ostrá hrana stávající západní hráze rybníka (podél východní hranice areálu) bude doplněna a vegetačně začleněna do prostředí výsadbou vhodných dřevin tolerujících stanoviště ovlivněná vysokou hladinou spodní vody.

Půdorysný rozměr navržené přístavby skladové haly expedice a dopravního terminálu východním směrem nezasahuje do stávající vodní hladiny a respektuje současné břehové linie. Nově navržená plocha rozšířeného areálu nesnižuje akumulaci kapacity nádrže v době zvýšené srážkové zátěže a nátoku balastních vod z přilehlého území a povodí.

Architektonické, stavební a konstrukční řešení:

a) skladové haly v jižním svahu:

- základové konstrukce: mikropiloty, popř. piloty kombinované se základovými prahy,
- opěrná stěna: masivní železobetonová konstrukce kombinovaná s trvale kotvenou mikropilotovou stěnou,
- nosná konstrukce: železobetonová montovaná konstrukce z prefabrikovaných dílců, ve standardním modulovém rozměru,
- opláštění: z typových sendvičových panelů,
  - s možností doplňkových prvků z dřevěných obkladových lamel,
  - z dílců oxidovaného plechu plného nebo perforovaného,
  - s možností doplňkových prvků „zelené fasády“ s podpůrným systémem pro popínavou vegetaci nebo zelené stěny,
- sklon zastřešení: variabilní možnosti sedlového nebo pultového zastřešení,
  - doporučení pro sklon pultové střechy: ve směru svahu jih-sever,
  - I. nízký sklon 0-5 stupňů, II. střední sklon 5-25 stupňů,
- skladba střechy: vegetační,
  - vegetační střecha kombinovaná s plochami střešní folie nebo modifikovaného pásu,
  - vegetační střecha kombinovaná s plochami šterkového zásypu nebo zátěžové dlažby,
- využití střechy: možnost instalace zařízení FVE, kolektorových soustav pro ohřev TV, před návrhem nutno posoudit intenzitu slunečního dopadu na uvažované pozice, ve vztahu k budoucí výsadbě dřevin podél areálu a budoucí výstavbě rodinných domů v obytné zóně, možnost instalace technologického zařízení nebo dílců TPS (VZT, ÚT, ELT, SLP, a pod.)
- výšková úroveň: hřeben sedlové střechy nebo římsa pultové střechy ve výškové úrovni skladových hal do úrovně stávajících říms nejblíže sousední haly. Římsy budou kopírovat vrstevnici svahu a nepřesáhnou niveletu obslužné komunikace obytné zóny, výšková úroveň střechy koresponduje s požadovaným návrhem opěrné železobetonové stěny a jejího detailu zakrytí ukončující hlavy.

b) dopravní terminál, spojovací chodba, skladová hala expedice:

- základové konstrukce: mikropiloty, popř. piloty kombinované se základovými prahy,
- nosná konstrukce: železobetonová montovaná konstrukce z prefabrikovaných dílců, ve standardním modulovém rozměru,
- opláštění: z typových sendvičových panelů,
  - s možností doplňkových prvků z dřevěných obkladových lamel,
  - z dílců oxidovaného plechu plného nebo perforovaného,
  - s možností doplňkových prvků „zelené fasády“ s podpůrným systémem pro popínavou vegetaci nebo zelené stěny,
- sklon zastřešení: variabilní možnosti sedlového nebo pultového zastřešení,
  - I. nízký sklon 0-5 stupňů, II. střední sklon 5-25 stupňů,
- skladba střechy: vegetační,
  - vegetační střecha kombinovaná s plochami střešní folie nebo modifikovaného pásu,
  - vegetační střecha kombinovaná s plochami šterkového zásypu

- nebo zátěžové dlažby,
- využití střechy: možnost instalace zařízení FVE, kolektorových soustav pro ohřev TV, před návrhem nutnou posoudit intenzitu slunečního dopadu na uvažované pozice, ve vztahu k budoucí výsadbě dřevin podél areálu s výjimkou haly expedice s ohledem na budoucí výstavbu rodinných domů v obytné zóně, možnost instalace technologického zařízení nebo dílů TPS (VZT, ÚT, ELT, SLP, apod.)
  - výšková úroveň:
    - dopravní terminál: hřeben sedlové střechy nebo římsa pultové střechy +7,7 m až 8,0 m, od úrovně podlahy +0,000, které se vztahuje k současné kotě, stávajícího manipulačního dvora a zpevněných ploch,
    - spojovací chodba: hřeben sedlové střechy nebo střešní římsa pultové střechy + 5,0 až 5,5 m od úrovně podlahy +0,000, které se vztahuje k současné kotě, stávajícího manipulačního dvora a zpevněných ploch,
    - hala expedice: hřeben sedlové střechy nebo střešní římsa pultové střechy + 15 m od úrovně podlahy +0,000, které se vztahuje k současné kotě, stávajícího manipulačního dvora a zpevněných ploch,

**Lokalita 1b – WP3 – úprava stávajícího Artypského rybníka v rámci navrženého biokoridoru a biocentra, soubor protipovodňových opatření v biocentru i na území biokoridoru Dobrovodského potoka, včetně biologické části:**

Tato úprava stávajícího rybníka, jehož vodní plocha je v těžišti navrženého biocentra WP3 o vymezené ploše 1,3 ha má následující hranice vymezení:

Na západním okraji biocentra je ohraničena zástavbou firmy Grafobal, na jihu pozemky NS – přírodě blízkých ekosystémů včetně stávající hráze rybníka. Na severním okraji zahrnuje údolí upraveného koryta Křemežského potoka po jeho obou stranách.

Návrh rozšiřuje současnou stoku pro přívaly o široký průleh v šířce cca 20 m z revitalizovaného údolí Dobrovodského potoka tak, aby byl průjezdný pro účelovou komunikaci k údržbě okolních pozemků trvale zatravněných. Tímto je stanoven základní směr přívalové vody do rybníka a dále kašnový přeliv pod silnicí III. třídy v šířce cca 20 m a délce do vodní hladiny 15 m. Trvalý normál vodní hladiny rybníka je na kótě 469.30 m.n.m. Hranice vodní plochy je návrhem po jeho obvodu stanovena o 0,5 m výše na kótu 469.80 m.n.m. V blízkosti zastavitelné plochy určené pro rozšíření stávající výroby firmy Grafobal v II. etapě ve vzdálenosti 20 m od zástavby je navržen oválný ostrůvek z vytěžených kamenitých zvětralých sedimentů stabilního dna rybníka. Zpevněné břehy tohoto ostrůvku umožňují v něm a na něm umístit většinu bahnitých sedimentů ze současného dna. Toto navržené biocentrum podél severního okraje silnice III. třídy zahrnuje pozemky oboustranně podél koryta potoka až do úrovně jeho rozlivu při 100leté vodě v úseku nezastavěného území v délce 180 m.

Pro konkrétní realizaci uvedených úprav rybníka, po celém jeho obvodu, bude nezbytné vypracování **studie odtokových poměrů**. Bude zaměřena na bezpečný přeliv (povodňových) přívalů z Dobrovodského potoka do Křemežského potoka. Kromě zabezpečení ochrany životů lidí a jejich majetku v prostoru pod hrází rybníka a na části břehu Křemežského potoka, studie konkretizuje detaily pro migraci bioty, zejména její **průchodnosti (obojživelníci) v trase Artypský rybník – Křemežský potok**.

### Textová část:

- 1) Rozsah parcel, na kterých bude provedena inventarizace dřevin podle metodiky (na některých pouze části plochy) = KN 404/2, 405/1, 405/3, 405/21, 405/22, 405/23, 406/1, 407/1, 407/14, 416/1, 416/3, 416/4, 416/5, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/10, 416/11, 416/12, 416/13, 416/15, 416/16, 417/1, 417/8, 417/11, 420/2, 420/3, 1085/2, 1085/3, 1194/11, 1194/12, 1194/15, 1194/23, 1243/2, 1243/3, 1243/4, 1267/12, 1267/15, 1267/16, 1267/18, 1267/20.
- 2) Rozsah biologického posouzení, na kterých bude vyhodnocen vztah záměru k nalezeným druhům organismů (na některých pouze na části plochy) = KN 326/5, 330, 404/2, 405/1, 405/3, 405/21, 405/22, 405/23, 406/1, 407/1, 407/14, 416/1, 416/3, 416/4, 416/5, 416/7, 416/8, 416/9, 416/10, 416/11, 416/12, 416/13, 416/14, 416/15, 416/16, 417/1, 417/11, 420/2, 420/3, 1085/2, 1194/8, 1194/10, 1194/11, 1194/12, 1194/13, 1194/23, 1243/2, 1243/3, 1243/4, 1267/16, 1267/18, 1267/20, 1271/2. Rešerže nálezových databází bude hodnotit v rámci říše rostlinné pouze **cévnaté rostliny** a z říše živočišné **obratlovce, z bezobratlých měkkýše, koryše a hmyz**.
- 3) Projekt clonných výsadeb okolo Grafobalu bude odpovídat finální podobě realizace areálu (včetně závislosti na etapizaci), které nebudou součástí pozemků ve vlastnictví Grafobalu (tj. budou realizovány na pozemcích obce nebo dalších vlastníků).

### Grafická část:

- 1) Ozelenění objektů v rámci WP1 – WP4 = schematické vymezení ploch ozelenění objektů navržených vodohospodářským řešením.
- 2) Clonné výsadby = schematické vymezení ploch pro ozelenění objektů projektovaných v rámci rekonstrukce Grafobalu navržených architektonickým řešením.

### Výpočet přesunu hmot v rybníce (= „odbahnění“ – tvorba ostrova)

---

Celková plocha rybníka pro přesuny sedimentu	10.000 m <sup>3</sup>
Průměrná mocnost přemísťovaného sedimentu	0,5 m
Objem přesunovaného sedimentu cca	5.000 m <sup>3</sup>
Výška ostrova nad trvalou hladinou	1,5 m
Hloubka dna v místě ostrova	2 m
Celková výška ostrova nade dnem rybníka	3,5 m
Uvažovaný idealizovaný tvar ostrova pro výpočet	válec o výšce 3,5 metru
Objem válce (ostrova)	$5000 = 3,14 \times r^2 \times 3,5 = 10,99 r^2$
Poloměr válce (ostrova)	$r^2 = 5000/10,99 = 455 \dots$ tedy: $r =$ cca 21 m
Průměr ostrova v idealizovaném tvaru válce	cca 40 metrů
Navýšení kubatury rybníka ostrovem nad hladinou	cca 2.150 m <sup>3</sup>
Zmenšení kubatury rybníka kašnovým přelivem	15m x 20m x 2,5m = 750 m <sup>3</sup>
Celková bilance změny kubatury	1.400 m <sup>3</sup>



**h) 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**

Veřejně prospěšné stavby se doplňují:

<b>Malá vodní elektrárna</b>		
<b>Označení</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>Účel</b>
VX1	Třísov	Výstavba jezu, klapky
VX2	Třísov	Náhon
VX3	Třísov	Náhon v tunelu
VX4	Třísov	Objekt malé vodní elektrárny
VX5	Třísov	Plocha pro možné umístění výpustního kanálu

<b>Veřejná prostranství</b>		
<b>označení</b>	<b>katastrální území</b>	<b>účel</b>
PV1	k.ú. Holubov	Veřejné prostranství – parkové úpravy při navržené ploše B4 a B36 v obci Holubov dle vyhlášky č. 501/206 Sb. včetně ochranné zeleně v kategorii nezastavěného území
PV2	k.ú. Holubov	Veřejné prostranství pro vybudování dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně pro navrženou plochu bydlení B4 v obci Holubov

**Pro veřejně prospěšné stavby, liniové stavby, nadzemních i podzemních vedení, vzdušná vedení VN, kanalizačních řadů, STL, VTL plynovod, kabelová vedení NN, VN, vodovod v řešeném území Změny č. 3 bude stanoveno zřízení věcného břemene.**

<b>Protipovodňová opatření</b>		
<b>označení</b>	<b>katastrální území</b>	<b>účel</b>
WP1	k.ú. Holubov	Plocha s možností rozlivu při povodni, Protipovodňové hráze na Dobrovodském potoce, Retenční nádrž na Dobrovodském potoce
WP2	k.ú. Holubov	Otevřená stoka a průleh do Artypského rybníka
WP3	k.ú. Holubov	Úprava stávajícího Artypského rybníka vč. přelivového objektu do upraveného koryta Křemežského potoka, kde vymezení vodní plochy jeho toku je v současné době v rozporu s hranicemi pozemků v platné katastrální mapě. Rozšíření toku upraveného toku Křemežského potoka o systém vodních tůní pro zachování bioty obojživelníků podle specifikací vydaných Správou CHKO Blanský les.

WP4	k.ú. Holubov	Revitalizace Dobrovodského potoka
WP6	k.ú. Holubov	Průlěh a zasakovací plocha na odvod přívalové vody z plochy B4 a zastavení přívalové dešťové vody z plochy B4, NZ1 a PV1

**Stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu není Změnou č. 3 měněna nebo doplněna**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy.

**Asanace není Změnou č. 3 měněna nebo doplněna**

Územním plánem nejsou navrženy plochy pro asanaci.

- i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Vymezení VPS a VP není Změnou č. 3 měněno nebo doplněno.

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

Vymezení ploch a koridorů pro prověření změn jejich využití územními studiemi zůstává oproti pův. ÚP nezměněna doplňuje se lhůta na 6 let od nabití účinnosti změny č. 3 ÚP.

- k) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou změnou č. 3 ÚP stanovena.

- l) Údaje o počtu listů studie proveditelnosti zpracované do Změny č. 3 ÚP Holubov a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Změna č. 3 ÚP Holubov obsahuje:

Textová část návrhu obsahuje: 26 listů

Grafická část:

Vkládá se do grafické části výroku

N4. výkresy s detaily a s podrobnostmi regulačního plánu v měřítku 1:1000 a 1:2000

N5. vymezení území pro inventarizaci dřevin a biologické posouzení s výčtem základních pojmů a charakteristik