

# ÚZEMNÍ PLÁN

# MOKRÝ LOM

ORP České Budějovice

Jihočeský kraj

## Textová část

Objednatel: Obec Mokrý Lom  
zastoupená starostou Ing.Martinem Ehrlichem  
374 01 p. Trhové Sviny  
IČ 00581771

Zpracovatel: ÚP STUDIO České Budějovice  
Ing.arch. Stanislav Kovář, autor.architekt ČKA 00121  
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice  
IČ 10270078  
Č.zakázky: 07-09  
Prosinec 2011

# Obec Mokřý Lom

Č.j.:

V Mokřém Lomu:

Zastupitelstvo obce Mokřý Lom, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## v y d á v á územní plán Mokřý Lom

<b>Záznam o účinnosti</b>	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Mokřý Lom</b>	číslo jednací:
datum vydání:	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b> funkce: <b>pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost</b> podpis: jméno a příjmení: <b>Ing. Martin Ehrlich</b> funkce: <b>starosta obce Mokřý Lom</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele:

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. ÚZEMNÍ PLÁN

1. vymezení zastavěného území
2. koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.
6. 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
8. 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
9. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

## A. ÚZEMNÍ PLÁN

### 1. vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Mokřý Lom je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni 31.12.2009. Při vymezení zastavěného území se vycházelo z hranice zastavěného území dané Územními analytickými podklady, upřesněné a aktualizované na základě průzkumů a rozborů.

Zastavěné území se nachází v jednom katastrálním území a skládá z několika samostatných částí:

- sídlo Mokřý Lom
- sídlo Lahut'
- sídlo Polžov.

### 2. koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### 2a) Urbanistické a kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany:

Mokřý Lom, Polžov i Lahut' jsou **tradičními sídly vesnického osídlení**, dochovala se zde celá řada staveb vesnické architektury **zemědělských usedlostí** z druhé poloviny 19.století, typických pro tento region. Jedná se o několik **stavení - statků zemědělského charakteru** v produkčně chudší krajině. Typem zástavby se blíží charakteru Doudlebské a Kaplické oblasti.

Opravy a přestavby těchto staveb je nutné provádět tak, aby nebyl setřen **tradiční ráz** sídelní struktury (zachování proporcí, tvaru střech, členění fasád, hodnotných detailů). U nových objektů je nutno dodržet **principy skladby** původních stavení, **zastřešení i barevnost** (bílé přízemí, červená krytina, sklon střech). Zároveň nesmí být narušeny nejcennější **pohledy do krajiny**.

Žádná z vesnických usedlostí dosud není na seznamu státem chráněných nemovitých kulturních památek.

V Mokřém Lomu se nachází u silnice Branišovice – Mokřý Lom – Ločenice kaplička, která je státem **chráněnou nemovitou kulturní památkou** zapsanou v seznamu pod registr.č.259.

Ve volné krajině je rovněž několik božích muk (Polžov), kříž u cesty (za Lahutí a za Polžovem), v Polžově na návsi stojí kaplička. Žadoucí je respektovat i tyto památkově nechráněné drobné stavby – **kapličky a boží muka**.

Od těchto staveb je většinou krásný **výhled** do harmonicky utvářené krajiny, především k masívu Kletě.

Celé území obce je územím s **archeologickými nálezy**, a proto je nutno při větších stavbách a úpravách terénu vyžádat archeologický dohled nebo strpět záchranný archeologický výzkum.

## 2b) Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany

Obec Mokřý Lom s osadami Lahuť a Polžov se nacházejí v jižní části okresu České Budějovice v oblasti Novohradského podhůří v nadmořské výšce 458 až 542 m n.m. (BPV). Území Polžova je celé v povodí Stropnice, Mokřý Lom a Lahuť leží v povodí Malše (část Římovské přehrady). Katastrem prochází **vodoteč Pašínovického potoka**. V zastavěném území obce i osad se nachází několik **rybníčků**, převážně s dotací srážkových vod (Mokřý Lom -3, Polžov -2, Lahuť -1) s rozlohou do 0,1 ha, ve volné krajině dalších několik malých vodních nádrží. Lesní masiv a návrší Paseka je zdrojem pitné vody pro Polžov, lesní masiv a návrší Doliny je zdrojem pitné vody pro místní vodovodní řad Mokřý Lom – Lahuť.

Na katastru s celkovou rozlohou 355 ha je 62 % zemědělské půdy, cca 25 % lesních ploch (lesní masiv Doliny a Bor).

Silnice a místní vodoteče jsou doprovázeny **alejemi stromů**. Zastavěné území je poměrně bohatě dotováno listnatými stromy jednak v **ovocných zahradách a v sadech**, jednak jako solitéry (jasan, bříza, lípa, dub). V území jsou registrovány dvě genofondové plochy a vyhlášeny **dva památné stromy**.

Na území obce jsou registrovány následující **významné krajinné prvky (VKP)**, které nejsou návrhem zástavby narušeny:

<i>Název</i>	<i>Katastrální území</i>	<i>Registrační číslo</i>	<i>Důvod ochrany stáří</i>
Polžov	Mokřý Lom	3010178	Mokřadní společenstva a louky s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin
Louka u Pašínovického potoka	Mokřý Lom	3010174	Louka s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin

Krajinářsko přírodní hodnoty celého území jsou zvýšené. Životní prostředí lze charakterizovat jako velmi dobré. Poměrně zachovalé přírodní podmínky okolní krajiny, **bohaté na lesy a vodní plochy**, přispívají k zdravému životnímu prostředí a zájmu o bydlení i rekreaci. Proto je návrhem vymezeno několik rozvojových ploch.

## 3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### **3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání**

Mokřý Lom je příkladem centrálně utvářené vesnice, jejíž urbanistický vývoj se zastavil a nemá dokončenou podobu. Zejména výstavba ve 20.století nerespektovala původní založenou

urbanistickou stopu a odvíjela se zejména podél silnice do Ločenic. Zástavba je typicky venkovského charakteru jihočeské vesnice. Základ sídla tvoří vesnické statky, novou část tvoří rozptýlená nízkopodlažní zástavba. V posledních desetiletích bylo v jižní části Mokrého Lomu sídla postaveno několik rodinných domků. Nové rozvojové plochy jsou především v jižní části sídla. Funkce centrálního prostoru bude posílena.

Podobně jako v ostatních sídlech regionu byl u vesnice Mokřý Lom vybudován zemědělský areál, který je v současné době značně zanedbán. Negativem je z měřítka řešená ocelokolna. Je navrženo odstínění areálu vzrostlou zelení.

Lahut' je v podstatě samotou tvořenou statkem, dvěma zemědělskými usedlostmi a chalupou. Jsou volně posazeny do krajiny jako solitéry. Uzavřená podoba vsi zde prakticky neexistuje, bude podpořena doplněním zastavitelných ploch.

Polžov je podobě jako Mokřý Lom utvářen do podoby centrální vsi, jejíž vývoj se zastavil na přelomu století. Je zde zachovaná zástavba po severním okraji předpokládané návsi a několik zemědělských usedlostí volně osazených do krajiny. Z důvodu ochrany přírody a krajiny se zde nová zástavba nenavrhuje.

Hlavní důraz je třeba věnovat především tvorbě návesních prostorů (zachování charakteru fasádních front) a přechodu sídel do krajiny.

Hlavními fenomény, které budou rozvíjeny, jsou především:

- dálkové pohledy a rozhledy na okolní krajinu (v pozadí s Kletí, Novohradskými horami, Sv. Jánem n.M.)
- zeleň na vyvýšených místech a kolem vodotečí
- náves se zbytky původní architektury (ucelené fronty fasád)
- zkulturnění zemědělského areálu
- zařízení pro rekreaci, turistiku a cestovní ruch (penzion, cestní síť, místa rozhledu, vodní plochy apod.).

Jako negativa mohou být označeny pole poznamenaná intenzivní zemědělskou velkovýrobou a stavby v zemědělském areálu. Navrženy jsou nové interakční prvky v krajině a izolační – přírodní plochy.

V celé obci by měly být z důvodu zachování sídelního a krajinného rázu povolovány jenom objekty přízemní, se šikmou střechou 35 - 45° a s vhodnou krytinou. V architektuře objektů by bylo dobré navázat na tvarosloví několika starších objektů. Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů.

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 podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost a služby, která nenaruší okolní bydlení.

S touto výstavbou také souvisí **doplnění sítě místních komunikací, technické infrastruktury, doprovodné zeleně, hřišť a parkovišť**.

### **3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezen ve Výkrese základního členění území. Z hlediska členění celého území obce je celé území rozčleněno na zastavěné území a v něm vymezené plochy přestaveb, dále plochy zastavitelné a nezastavěné území.

#### Soupis rozvojových lokalit:

Lokalita	Č. plochy	Záměr	Celkem ha	Pozn.
Mokřý Lom	1A	bydlení	0,64	
	1B	zahrady	0,49	
	2A	bydlení	0,60	
	2B	zahrady	0,20	
	3	sm.obytná	0,20	
	4	zahrady	0,36	přestavba
	5	výroba	0,30	
	6	zahrady	0,24	
	7	sm.obytná	0,30	
	8	sm.obytná	0,20	
	9	zahrady	0,24	
	11	sm.obytná	0,20	přestavba
	12	sm.obytná	0,10	přestavba
	13	bydlení	0,16	přestavba
Lahut'	14	sm.obytná	0,12	OP lesa
	15	sm. obytná	0,28	přestavba
	16	sm.obytná	0,10	
	17	sm.obytná	0,08	
	18	sm.obytná	0,21	
	19	napřímení silnice	0,08	v krajině,OP lesa
	20	rybník	0,45	v krajině,OP lesa
	21	ochr. zeleň	0,76	u zem.ar.
	22	ochr.zeleň	0,12	u zem.ar.
	23	napřímení silnice	0,10	v lese
	24	zatrav.biokoridoru	0,00	v krajině
CELKEM			<b>6,53</b>	<b>ha</b>

**Přestavbové plochy** jsou vymezeny tyto:

č. 4, 11, 12, 13 a 15 pro smíšené obytné funkce.

Základní kvalitou obce by měla být **průchodnost území**, průjezdnost a propojenost různých zón a funkcí. Navrhuje se proto rozšířit a zokruhovat cestní síť tak, aby se zvýšila přístupnost všech atraktivních míst krajiny. Mimo to jsou vymezeny plochy pro zlepšení dopravní průjezdnosti – napřímení silnice III.třídy směr Polžov (v lese) a směr Lahut' (za lesem).

Dále jsou navržena protizáplavová opatření v krajině – interakční prvky (meze, aleje, remízky) a retenční nádrž pod ČOV Mokřý Lom.

System **sídelní zeleně** je opřen především o soukromou zeleň zahrad a ovocných sadů, doplněnou návrhem veřejné zeleně (parková zeleň, doprovodná zeleň). Výraznými urbanistickými činiteli, které dotvářejí podobu sídel, je vzrostlá a lesní zeleň a vodní plochy v podobě rybníčků.

#### **4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

**4a) Koncepce dopravní infrastruktury** je založena na řešení úprav na místních komunikacích a silnicích. Geografická poloha obce Mokrý Lom chrání jeho území před nežádoucími vlivy dopravy a ani do budoucna nevystavuje obec nebezpečí exploatace území nebo nepříznivé zátěže z provozu jakéhokoliv druhu dopravy.

Územím a středem sídla Mokrý Lom prochází stabilizovaná trasa **silnice III. třídy Římov – Branišovice – Mokrý Lom – Ločnice (III/15 526)** bez předpokládaných zásahů do jejího směrového a šířkového uspořádání. Silnice má uspokojivé parametry na obecné úrovni silnic III.třídy, povrch komunikace je dobrý, navrhuje se doplnění jednostranným chodníkem.

V obci existuje dále síť místních komunikací se zpevněným nebo proměnlivým povrchem a silniční spojení místních částí (spojka Mokrý Lom – Polžov a Mokrý Lom – Lahut'). Jednostranné chodníky se navrhuje k doplnění v zastavěném a zastavitelném území.

**Místní komunikace** budou upraveny a doplněny dalšími komunikacemi. Musí splňovat požadavky dopravních norem a požadavky na veřejná prostranství dle zákona o obcích a stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek a dodržení odstupových vzdáleností v návaznosti na zákon o provozu na komunikacích.

Železniční, letecká ani lodní doprava se území nedotýká. Hromadná autobusová doprava zajišťuje spojení středu Mokrého Lomu s Římovem a s Ločnicemi. V obci je krytá autobusová zastávka.

Územím prochází rovněž trasy značených **turistických cest** (Komařice – Polžov - Komařice, Kladiny – Sv.Ján) a registrované cykloturistické trasy (Kladiny – Hrachovy Hory, Mokrý Lom – Ločnice po silnici). Tyto trasy budou postupně upravovány a doplňovány.

**4b) Koncepce technické infrastruktury navazuje na stávající hlavní řady a rozvody.**

##### ***Zásobování elektrickou energií:***

Stav zařízení i instalovaný výkon v transformovnách v současnosti vyhovuje potřebám obce, s novou výstavbou však bude nutno posílit zásobování o jednu novou trafostanici pro jižní část sídla Mokrého Lomu. Tím vznikne rezerva příkonu pro rozvoj výroby a služeb v severní části sídla.

Ochranná pásma v elektroenergetice budou respektována dle energetického zákona.

##### ***Zásobování plynem a teplem***

Plošná plynofikace se vzhledem k charakteru osídlení (řídka zástavba, velká vzdálenost VTL plynovodu) nepředpokládá.

V současné době je narušováno **ovzduší** některými lokálními tepelnými zdroji na tuhá nekvalitní paliva. V návrhu budou podporovány netradiční zdroje tepla, např. spalování dřevního odpadu, tepelná čerpadla v kombinaci s el.energií, sluneční panely a kogenerační jednotky.

### ***Telekomunikace***

V Mokřém Lomu je zaveden telefon – zemním dálkovým kabelem podél silnice. Trasu kabelu je nutno respektovat.

### ***Vodovod a vodní zdroje***

Nové plochy budou zásobeny vodou odbočkami nebo prodloužením stávajících rozvodů.

V Polžově se nachází vlastní gravitační vodovod, kvalita vody je po celkové rekonstrukci pramenní jímky a vodojemu vyhovující. Lokálně lze využít pro potřeby zástavby i vlastní studny.

### ***Kanalizace a ČOV***

Recipientem pro ČOV je bezejmenná vodoteč pod obcí, vlévající se do Lomského potoka, který je pravostranným přítokem Malše pod nádrží Římov. Na této vodoteči je navrženo doplnění rybníkem.

V Lahuti a Polžově kanalizace vybudována není a neuvažuje se s ní. Objekty budou mít vlastní žumpy na vyvážení.

Dešťové vody budou přednostně akumulovány a vsakovány na vlastních pozemcích, nebo odváděny do stuh a příkopů s vyústěním do místních vodotečí.

### ***Odpady***

Domovní odpady budou separovány a vhodně ukládány a odváženy dle zákona o odpadech. Sběrné místo bude zřízeno v plochách občanského vybavení nebo zeleně. Za zemědělským areálem je divoká skládka, která bude rekultivována a ozeleněna.

## **4c) Koncepce občanského vybavení veřejného charakteru**

Pro občanské vybavení nekomerční jsou vymezeny pouze plochy obecních budov v místě stávajícího obecního úřadu. S dalšími plochami nekomerčními není uvažováno.

## **4d) Koncepce veřejných prostranství**

Veřejná prostranství zahrnují volné (neoplocené) plochy komunikací, odstavných ploch, veřejné zeleně a veřejné infrastruktury v sídle.

Hlavním veřejným prostorem bývá návesní prostor, který je v Mokrém Lomu nahrazen pásy zeleně a loukou. Tato zeleň je v návrhu rozšířena a doplněna veřejnou zelení s odstavnými plochami, dětským hřištěm a odpočinkovými kouty.

V Lahuti je centrální prostor předurčen rovněž pro veřejné prostranství.

### **5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.**

#### **5a) vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Návrh uspořádání krajiny je vymezen v hlavním výkrese. Změny využití ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.

Podmínky pro využití jednotlivých funkčních ploch jsou popsány v kapitole 6.

#### **5b) návrh ÚSES**

Pro katastr Mokrý Lom – Polžov – Lahuť byl zpracováván Plán územního systému ekologické stability (Ing. Wimmer, 1996), který byl do územního plánu převzat. Veškeré zásahy a činnosti v prvcích ÚSES je nutno provádět pouze v souladu s tímto plánem.

**Územní systém ekologické stability** je takový vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Rozlišuje se **místní (lokální), regionální a nadregionální** územní systém ekologické stability. Místní (lokální) územní systém ekologické stability zahrnuje i celý rozsah systémů regionálních a nadregionálních; jeho pozitivní působení na krajinu se uplatňuje nejvýrazněji na místní úrovni, která se stává praktickým vyústěním celého procesu územního zabezpečování ekologické stability.

Biocentrum (centrum biotické diverzity) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor (biotický koridor) je skladebnou částí ÚSES, která je, nebo cílově má být, tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů.

**Regulační podmínky pro prvky ÚSES** mají dvě základní funkce:

1) zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES

2) zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních.

Do území nezasahují žádné prvky regionálního nebo nadregionálního ÚSES.

Celkem jsou v území vymezena:

- **2 funkční lokální biocentra (č.1 a 2)**
- **5 funkčních lokálních biokoridorů (č.3, 4, 5, 6,9)**
- **9 funkčních interakčních prvků a VKP (7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17)**
- **1 navržený interakční prvek (IP16).**

**V plochách interakčních prvků, VKP, biocentra a biokoridoru ÚSES lze umístit pouze:**

- krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- pěší cesty a cyklistické stezky
- obslužné a účelové komunikace pouze s kolmým křížením biokoridorů
- vodní plochy a toky
- liniové stavby technické infrastruktury – jen v nejnútnejším rozsahu.

### ***5c) stanovení podmínek pro prostupnost krajiny***

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající i navrženou sítí účelových polních a lesních cest a návrhem pěších tras. Tyto cesty a trasy musí zůstat veřejně přístupné.

### ***5d) vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi***

V řešeném území se nachází několik menších bezejmenných vodotečí, protéká jim Lomský a Pašínovický potok, které jsou přítoky Stropnice, resp. Malše. Část řešeného území je v 1.pásmu hygienické ochrany vodní nádrže Římov. Pašínovický potok a jeho levostranné přítoky na území Polžova jsou vedeny jako meliorační vodoteče s napojením systému HMZ. Na území Mokrého Lomu se nachází 3, v Lahuti 1 a v Polžově 2 rybníčky se srážkovou dotací.

Severně areálu živočišné výroby ZD Ločenice v Mokřém Lomu jsou další dvě usazovací nádrže.

Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny je navržen nový rybník pod ČOV Mokřý Lom. Navrženy jsou další plochy přírodní zeleně, což nahradí zrychlený odtok a úbytek vody způsobený novou výstavbou.

V rámci pozemků vodotečí je vhodné realizovat další revitalizační opatření (meandry, stupně, břehová zeleň).

### ***5e) vymezení ploch pro rekreaci***

Pro rekreaci individuální ani hromadnou s ubytováním nejsou vymezeny žádné nové plochy. Pro volnou a sportovní rekreaci je možné využít ploch stávající i navržené veřejné zeleně. Rekreční zázemí mohou mít také ubytovací kapacity usedlostí a penzionů.

### **5f) vymezení ploch pro dobývání nerostů**

V zájmovém území se nenachází využívaná ložiska nerostných surovin ani výhradní ložiska bilancovaná, ani dobývací prostory či stará důlní díla. Těžba není navrhována.

### **6. 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

#### **6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Celé řešené území se dělí na funkční plochy, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území nebo zastavitelných ploch:

- I - plochy bydlení
- II - plochy rekreace
- III - plochy občanského vybavení
- IV - plochy veřejných prostranství – komunikace
- V - plochy veřejných prostranství – zeleň
- VI - plochy smíšené obytné
- VII - plochy dopravní infrastruktury
- VIII - plochy výroby a skladování
- IX - plochy technické infrastruktury
- X - plochy bydlení – zahrady
- XI - plochy vodní a vodohospodářské
- XII - plochy zemědělské – orná půda
- XIII - plochy zemědělské – travní porost
- XIV - plochy lesní
- XV - plochy přírodní.

Dopravní trasy jsou vymezeny jako:

- pro cyklistickou dopravu
- pro pěší a turisty, vč. účelových cest
- místní (obslužné) komunikace
- silnice III.třídy.

#### **6b) Stanovení přípustného využití funkčních ploch**

##### **I - plochy bydlení**

**Na plochách je přípustné umístit :**

stavby a přístavby rodinných domů izolovaných s vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob,  
rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod.  
související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

**Nepřípustné je umístit :**

samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup (jedna na pozemku),  
stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,  
provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny,  
autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy,  
stavby které by přesáhly zastavitelnost plochy 25%,  
ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení.

**II - plochy rekreace****Na těchto plochách je přípustné umístit**

stavby, plochy a zařízení pro rekreaci a sport - kromě individuálních chat,  
stavby občanského vybavení (služby, ubytování apod.) - s vazbou na sport, hromadnou rekreaci nebo kulturu,  
plochy související technické infrastruktury, dopravy a zeleně

**Nepřípustné je umístit:**

samostatné stavby pro bydlení a individuální rekreaci,  
stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,  
stavby které by přesáhly zastavitelnost plochy 10%,  
provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny.

**III - plochy občanského vybavení****V území je přípustné umístit:**

objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro služby komerčního a obchodního charakteru a vzdělávací, ubytovací a stravovací zařízení, hřiště apod.  
související technická infrastruktura, dopravní plochy, hřiště a veřejná zeleň

**Nepřípustné je umístění:**

samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci,  
stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování nad objem 2000 m<sup>3</sup>,  
provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

**IV - plochy veřejných prostranství - komunikace****Na plochách je přípustné umístit:**

místní a obslužné komunikace včetně odstavných ploch,  
zeleně liniová a plošná  
stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s  
výjimkou garáží,  
stavby vodohospodářské, reklamní zařízení apod.

**Nepřípustné je umístit:**  
provozy a činnosti neuvedené výše.

## **V - plochy veřejných prostranství - zeleně**

**Na plochách je přípustné umístit:**

zeleně liniová a plošná, rekreační les  
stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a  
rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter  
území apod.,  
stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s  
výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím  
funkci zeleně (např. formou parkovacích ploch ze zatravněvacích tvarovek),  
stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, reklamní zařízení apod.

**Nepřípustné je umístit:**  
provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem,  
nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny, stavby neuvedené výše.

## **VI - plochy smíšené obytné**

**Na plochách je přípustné umístit:**

stavby a přístavby rodinných domů, výjimečně dvojdomky  
občanské vybavení nerušící bydlení, k obsluze přilehlého území,  
penziony do 20 lůžek,  
rekreační a užitkové zahrady, vodní plochy, stavby pro sport a rekreaci sloužící  
potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.  
související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně,  
hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty - nerušící bydlení.

**Nepřípustné je umístit:**

samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,  
stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování o velikosti nad 2000 m<sup>3</sup>  
obestavěného objemu,  
provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem,  
nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny  
autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy  
ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení nebo ubytování.

## **VII - plochy dopravní infrastruktury**

**Na plochách je přípustné umístit:**

místní a obslužné komunikace včetně odstavných ploch, parkoviště, točny  
zeleně liniová a plošná

stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území  
stavby vodohospodářské, reklamní zařízení apod.

**Nepřípustné je umísťovat:**

provozy a činnosti neuvedené výše.

**VIII - plochy výroby a skladování**

**V těchto plochách je přípustné umísťovat:**

stavby pro výrobu, včetně zemědělské a skladování,  
stavby technické a dopravní vybavenosti sloužící potřebě funkčního využití,  
technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.)  
zeleň plošná, liniová  
vodní a vodohospodářské plochy  
skládky a sběrný odpadů

**Nepřípustné je umístění:**

stavby neuvedené jako přípustné.  
stavby které by přesáhly zastavitelnost plochy max.50%.

**IX - plochy technické infrastruktury**

**V tomto území je přípustné umísťovat:**

stavby technické a dopravní vybavenosti sloužící potřebě funkčního využití,  
technické stanice (např. čerpací, čistící, regulační apod.)  
zeleň plošná, liniová  
vodní a vodohospodářské plochy  
skládky a sběrný odpadů

**Nepřípustné je umístění:**

stavby neuvedené jako přípustné.

**X - plochy bydlení – zahrady**

**V těchto plochách je přípustné umísťovat :**

účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (max.jedna na pozemku), garáž nebo přístřešek (max.jedna na pozemku), pokud nepřesáhnou zastavitelnost plochy 5%,  
zeleň plošná, liniová, vodní plochy, skleníky, prodejny výpěstků apod.,  
plochy související infrastruktury a dopravy,  
plochy vodní,  
stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti

**Nepřípustné je zejména umístění :**

stavby pro bydlení, stavby pro rekreaci, občanské vybavenosti, výrobu a skladování,  
provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem,  
nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

**XI - plochy vodní a vodohospodářské**

**Přípustné:**

vodní plochy, vodní díla, krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty účelové a pěší cesty a cyklistické stezky, technická infrastruktura související s funkcí vodní plochy.

**Nepřípustné využití:**

ostatní stavby, zejména skládky a sklady chemikálií a pohonných hmot.

**XII - plochy zemědělské – orná půda****Přípustné funkce:**

plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty  
plochy lesa (PUPFL) a energetických plodin  
plochy vody a vodních toků menšího rozsahu  
krajinná zeleň  
pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty po okraji území.

**Podmíněně přípustné funkce:**

stavby dopravy a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu  
stavby pro ochranu přírody  
menší stavby pro zemědělské hospodaření

**Nepřípustné funkce:**

výstavba ostatních objektů neuvedených výše  
stavby pro individuální rekreaci.

**XIII - plochy zemědělské – travní porost****Přípustné funkce:**

plochy zemědělské – trvalé travní porosty  
plochy lesa (PUPFL) a energetických plodin  
plochy vody a vodních toků menšího rozsahu do 0,5ha, krajinná zeleň  
pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty

**Podmíněně přípustné funkce:**

stavby liniové dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu  
plochy lesa (PUPFL) – v menším rozsahu do 1 ha  
vodohospodářské stavby – sloužící k zlepšení stability a rozmanitosti krajiny  
stavby pro zemědělské hospodaření – jen sloužící pro obhospodařování ploch orná půda

**Nepřípustné funkce:**

Ostatní funkce neuvedené výše.

**XIV - plochy lesní****Přípustné:**

plochy lesa (PUPFL)  
plochy vody a vodních toků menšího rozsahu do 0,1ha  
pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty

stavby pro ochranu přírody, včelíny, obory  
stavby pro lesnické hospodaření

**Podmíněně jsou přípustné:**

stavby liniové dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu

**Nepřípustné funkce:**

výstavba ostatních objektů a jiné funkční využití než je uvedeno výše  
stavby pro bydlení a individuální rekreaci.

**XV - plochy přírodní**

**Přípustné využití:**

krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty  
pěší a účelové cesty a cyklistické stezky  
vodní plochy a toky.

**Podmíněně přípustné využití:**

včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení – v min.rozsahu  
parkovací stání - jen ze zatravnovacích tvarovek

**Nepřípustné využití:**

ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.

**6c) Zhodnocení funkčního využití ploch**

Prevažnou část řešeného území sídla tvoří objekty **bydlení, zejména vesnického charakteru.**

Zařízení občanského vybavení a služeb odpovídají velikosti a významu obce:

- prodejna, obecní úřad, hasičská zbrojnice, kaple, hřiště.

V Polžově a Lahuti není žádné občanské vybavení ani služby.

**6d) Při veškeré činnosti je třeba dále respektovat tato stávající ochranná pásma:**

- ochranné pásmo silnice III.třídy
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- ochranné pásmo zemědělských areálů
- ochranné pásmo ČOV
- ochrana prvků ÚSES (biocentra, biokoridory, VKP, IP)
- ochranná pásma inženýrských sítí (22kV, vodovod, sdělovací kabely)
- ochranná pásma VD Římov
- ochrana památkově chráněných a významných objektů
- vzdálenost od okraje lesa je 50 m, oplocení od kraje lesa se připouští min. 5 m,  
**stavby musí být vzdáleny min. 30 m od kraje lesa zejména s ohledem na možný  
pád stromů.**

### 6e) Regulační podmínky urbanistické kompozice

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:

- nenarušit kompoziční průhledy, dominanty, souvislé fronty fasád apod.
- zachovat dálkové pohledy do krajiny (vyhlídková místa)
- objekty řešit přízemní, max. výška staveb do hřebene 10 m nad terén
- nové objekty budou max. rozměrů 12 x 15 m.
- objekty se sedlovou, výj.valbovou symetrickou střechou 35-45° s tradiční krytinou
- zákaz výstavby individuálních chat (v zahradách pouze zahradní boudy do 30 m<sup>2</sup> s výškou do 6 m)
- při přestavbách a dostavbách stávajícího domovního fondu zachovat původní charakter staveb.

### 7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

7a) V řešeném území jsou navrženy tyto plochy pro VPS, pro které lze vyvlastnit:

Č.	sídlo	popis
1	Mokrý Lom	přívod z vodovodu
2	Mokrý Lom	propojení vodovodu
3	Mokrý Lom	propojovací komunikace vč.sítí
4	Mokrý Lom	propojovací komunikace vč.sítí
5	Mokrý Lom	propojovací komunikace vč.sítí
6	Lahuť	napřímení silnice III.třídy
7	Lahuť	obrátiště a odstavné plochy
8	Polžov	napřímení silnice III.třídy.

7b) V řešeném území jsou navržena tato veřejně prospěšná opatření, pro které lze využít předkupního práva pro obec:

Č.	sídlo	popis
9	Polžov	propojení BK ÚSES
10	Mokrý Lom	izolační zeleň u zem.areálu
11	Mokrý Lom	izolační zeleň u zem.areálu
12	Mokrý Lom	protizáplavový rybník.

7c) Asanační zásahy nejsou navrženy.

### 8. 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 dokumentace

**9a) Seznam ploch k prověření územní studií (viz výkres Základní členění území)**

- plocha U1 – rozvojová lokalita – bydlení 1A a zahrady 1B (respektovat OP lesa a VPS)
- plocha U2 – rozvojová lokalita – bydlení 2A a zahrady 2B (respektovat OP lesa a VPS)

Územní studie musí stanovit odstupy staveb, hmotové řešení, vymezení komunikací a technickou infrastrukturu včetně čištění odpadních vod.

Koncepce dopravní infrastruktury a koncepce technické infrastruktury (zásobování el.energií, teplem, vodou a odkanalizování) bude řešeno dle kap.4 – koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.

**9b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do ústřední evidence**

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich projednání a zaevidování v souladu se stavebním zákonem se stanovuje do 15 let od vydání tohoto ÚP.

**10. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Územní plán obsahuje:

- **textová část** 19 listů A4
- **grafická část** 4 výkresy formátu A1:

<b>Výkres č.1 -</b>	<b>Výkres základního členění území</b>	<b>1:5000</b>
<b>Výkres č.2 -</b>	<b>Hlavní výkres</b>	<b>1:5000</b>
<b>Výkres č.3 -</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>1:5000</b>
<b>Výkres č.4 -</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby a asanace</b>	<b>1:5000.</b>

## **B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **OBSAH ODŮVODNĚNÍ**

- 1. postup při pořízení územního plánu**
- 2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**
- 3. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**
- 4. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**
- 5. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**
- 6. údaje o splnění zadání**
- 7. komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**
- 8. informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**
- 9. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**
- 10. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**
- 11. rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**
- 12. vypořádání připomínek.**

## **1. Postup při pořízení územního plánu**

Na svém zasedání dne 27. 2. 2009 rozhodlo Zastupitelstvo obce Mokřý Lom o pořízení územního plánu Mokřý Lom (dále též jen „územní plán“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Ing. Martina Ehrlicha jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Mokřý Lom dne 22. 10. 2009. Společné jednání o návrhu územního plánu se konalo dne 8. 6. 2010. Veřejné projednání se konalo dne 11. 5. 2011.

Zpracovatelem návrhu je ÚP STUDIO České Budějovice, Ing. arch. Stanislav Kovář.

## **2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Obec Mokřý Lom je malou obcí ležící mimo hlavní dopravní tahy, na okraji českobudějovické aglomerace, v poměrně nedotčené krajině. Nachází se cca 20 km jihovýchodně od krajského města České Budějovice. Řešené území ÚP zahrnuje celé správní území obce – katastrální území Mokřý Lom.

Dopravní i technická infrastruktura v obci odpovídá velikosti a významu sídla, původně zemědělské vesnice, složené z několika lokalit – Mokřý Lom, Polžov a Lahuť.

Při zpracování návrhu byly použity tyto podklady:

- Územní plán VÚC Českobudějovické SRA, Terplan Praha 1984, jeho Změna č.1
- Generel územního systému ekologické stability, ing. Wimmer
- Zadání pro ÚP Mokřý Lom.
- Územní plán VÚC Jihočeský kraj – koncept
- Zásady územního rozvoje Jihočeský kraj – návrh pro projednání
- Krajský plán územního systému ekologické stability
- Průzkumy a ÚHZ pro Územní plán SÚ Mokřý Lom (Atelier Valder , 1997)
- mapové podklady KN
- Podklady ÚAP a RURÚ – MM České Budějovice
- Generel lokálního ÚSES
- Navržená parcelace a žádosti vlastníků o vymezení zástavbových ploch aj.

Pro Mokřý Lom nebyla dosud zpracována a schválena žádná územně plánovací dokumentace. Počet žádostí o nové stavební pozemky roste.

V souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), bod č. 18 podporuje územní plán obce Mokřý Lom (dále jen „ÚP“) polycentrický vývoj sídelní struktury a vytváří předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi, bodem č. 24 vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např.

cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot a podporuje propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami. Dle PÚR je území obce součástí oblasti OB 10 – „Rozvojová oblast České Budějovice“.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem - správní území obce náleží do území řešeného územním plánem velkého územního celku Českobudějovické sídelní regionální aglomerace (ÚP VÚC ČSBR), který pozbyl platnosti. S jeho změnami č.1 a 2 není návrh v kolizi, nevyplývají z nich pro zpracování ÚP žádné požadavky, ÚP nespadá do území řešeného jejich změnami č.1 a 2.

Obec Mokřý Lom je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) – tyto zásady nenabýly dosud účinnosti.

### **3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V doplňujících průzkumech a rozborech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu (viz kapitola 7. textové části odůvodnění „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“). Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Součástí hodnot blíže specifikovaných v kapitole 2. výrokové části a zakreslených v grafické části je i kaplička, zaregistrovaná jako nemovitá kulturní památka.

Podmínky pro využití ploch pro plochy v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území. Dle možností a podrobností územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou 3. textové části územního plánu „urbanistické koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování

jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

#### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy veřejných prostranství – komunikace, plochy veřejných prostranství – zeleň, plochy bydlení – zahrady, plochy zemědělské – orná půda a plochy zemědělské – travní porost.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Mokřý Lom tj. pro katastrální území Mokřý Lom a jeho místní části Lahuť a Polžov. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Výroková část (textová část návrhu) územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500. Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 25 000.

#### **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

K návrhu územního plánu byla uplatněna pouze bezrozporná stanoviska.

## **6. Údaje o splnění zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny. V obci Mokřý Lom jsou navrženy dostatečné plochy zejména pro rozvoj bydlení s možností doplnění občanskou vybaveností a zelení. Na základě požadavků byly stanoveny zastavitelné plochy a regulační podmínky pro zástavbu. Dále bylo navrženo funkční uspořádání krajiny.

Zadání ÚP bylo schváleno zastupitelstvem obce Mokřý Lom.

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola 2. odůvodnění).

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj území obce” bylo k jednotlivým sídlům přistupováno se zohledněním jejich rozvojového potenciálu a jejich významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení. Do zadání byla zapracována stanoviska DO, nové záměry na území obce, průběžně projednávané v zastupitelstvu obce. Návrh územního plánu tyto požadavky respektuje. Zejména návrh respektuje požadavek na nemasivní, rozvolněnou zástavbu vesnického charakteru.

Sousední obce neuplatnily k obsahu dokumentace žádné požadavky.

S požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území je územní plán v souladu – respektuje především požadavky ochrany přírody a krajiny.

S požadavky na ochranu nezastavěného území je územní plán v souladu – respektuje VKP, IP a systém ekologické stability krajiny.

Rozvoj sídla Mokřý Lom a jeho místních částí Polžov a Lahuť je zaměřen na zvýšení, popř. stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. Územní plán vymezuje nové rozvojové plochy zejména pro bydlení, občanské vybavení, smíšené obytné a výrobu a skladování. Není připuštěn nekoordinovaný rozvoj, který by mohl narušit přednosti a hodnoty území. Pro rozsáhlejší či složitější plochy je stanovena podmínka využití územní studie. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

Návrh je v souladu s hlavními cíli územního plánování - komplexně dotváří předpoklady pro harmonický rozvoj území. Hlavním cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje a využití území. To spočívá v harmonickém skloubení jak ekonomického, tak sociálního i environmentálního rozvoje ve vyváženém stavu, jak ochrany přírody, krajiny a dochovaného kulturního dědictví, tak rozvoje všech složek a funkcí v území.

Součástí řešení územního plánu Mokřý Lom je návrh plošného a prostorového uspořádání území formou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. U ploch s rozdílným způsobem

využití jsou definovány přípustné a nepřípustné popř. podmíněně přípustné (za jakých podmínek) činnosti. Plošné a prostorové uspořádání území je navrženo v návaznosti a s ohledem na územně analytické podklady a doplňující průzkumy a rozborů.

Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla a jeho místních částí, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití. Jedním ze vstupních prvků při zpracování návrhu územního plánu byly skutečnosti dané historickým vývojem.

Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jeho atraktivity z hlediska zachovalé přírody a krajiny umožňující nerušený pobyt. Urbanistická koncepce vychází a ve většině případů navazuje na zastavěné území, umožňuje intenzifikaci jeho využití a stabilizuje jej. Na základě navrženého řešení je možno účelně chránit vymezené hodnoty území. V návrhu územního plánu byly zhodnoceny různé možnosti řešení a zvolené varianty považuje zpracovatel za odpovídající zdravému rozvoji sídel.

Cílem návrhu územního plánu je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, občanského vybavení a výroby a skladování. Plochy bydlení jsou doplněny veřejnou zelení, plochy výroby a skladování pak zelení, která má zajistit odclonění zemědělského areálu. Rozvoj ploch je nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavků bydlení a ochrany hodnot území.

#### Mokrý Lom:

Rozvoj bydlení je směřován do jižní části sídla. Další menší rozvoj ploch smíšených obytných je na západě a východě sídla. Na severovýchodě je navržena plocha občanského vybavení. Rozvojové plochy jsou převážně doplněny veřejnou zelení.

#### Lahuť a Polžov:

V místní části Lahuť je navrženo menší doplnění stávající zástavby plochami smíšenými obytnými. V Polžově nejsou z důvodu ochrany přírody a krajiny navrženy žádné rozvojové plochy.

Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena zejména v kapitole 2.

Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky využití územního systému ekologické stability. V území se nachází lokální biocentra, lokální biokoridory a interakční prvky.

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu a je v mnoha případech vyhovující.

- Koncepce dopravní infrastruktury (silniční i železniční) respektuje současný stav a je z dlouhodobého hlediska vyhovující. Správním územím obce prochází silnice III. třídy, která je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Železniční, letecká a lodní doprava se území nedotýká.

- **Koncepce technické infrastruktury:**

Koncepce zásobování pitnou vodou zachovává současný stav. Nové plochy budou zásobeny ze stávajících rozvodů.

Koncepce likvidace odpadních vod zachovává současný stav.

Koncepce zásobování elektrickou energií je vyhovující. S novou výstavbou v jižní části sídla Mokřý Lom vyvstala potřeba posílení zásobování vybudováním nové trafostanice. Další dostatečnost nutno zvážit s ohledem na uvažovaný rozvoj v sídle.

Koncepce zásobování plynem není vzhledem k charakteru osídlení navržena.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. Umístění sběrného dvora je umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování a plochách technické infrastruktury. V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

- Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Nově navrženy jsou plochy občanského vybavení na severovýchodě sídla Mokřý Lom. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky regulativům v plochách jiného způsobu využití.
- Koncepce veřejných prostranství zůstává nezměněna. Plochy veřejných prostranství jsou v sídle Mokřý Lom doplněny o navrhované plochy přírodní na severu, západě a severovýchodě sídla. Tyto plochy zeleně doplňují zejména plochy výroby a skladování.

Ochrana hodnot je zajištěna zejména návrhem v kapitole 2. textové části „koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny stavby propojení vodovodu, propojovací komunikace (vč. sítě), napřimění silnice III. třídy, obratiště a odstavné plochy. Jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezena propojení biokoridoru (ÚSES), izolační zeleň u zemědělského areálu a protizáplavová opatření (rybník). Jiné veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace nejsou vymezeny a to ani prvky územního systému ekologické stability k založení. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí regulativů ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva. Asanační zásahy nejsou navrženy.

Ve správním území se nenachází ložiska nerostných surovin ani výhradní ložiska, ani dobývací prostory či stará důlní díla. Těžba není navrhována.

V řešení byla respektována jednotlivá ochranná pásma uvedená také v kapitole 6. textové části. Jedná se zejména o ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo vodních zdrojů, ochranné pásmo zemědělských areálů, ochranné pásmo čistírny odpadních vod, ochrana prvků ÚSES (biocentra, biokoridory, VKP, IP), ochranná pásma inženýrských sítí (22kV,

vodovod, sdělovací kabely), ochranná pásma VD Římov, ochrana památkově chráněných a významných objektů, vzdálenost od okraje lesa je 50 m (resp. 30 m od kraje lesa).

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety. Snahou zpracovatele při vymezení ploch bylo se vyhnout střetu se vstupními limity a dalšími limitujícími skutečnostmi, které by mohly ztížit využití ploch. Avšak vzhledem k množství těchto omezujících podmínek nebylo možno se ve všech případech vyvarovat střetu s nimi.

Při vymezení zastavitelných ploch zpracovatel vycházel z doporučených rozvojových směrů z doplňujících průzkumů a rozborů. V sídle Mokrý Lom byly navrženy také plochy přestavby.

Řešení územního plánu nebude mít významný negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti anebo ochranu přírody a krajiny jako celek. Nebyl stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

#### **7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Obecné cíle a úkoly územního plánování stanoví zákon č. 183/2006 Sb. a navazující vyhlášky. Ve smyslu těchto předpisů je pořizován územní plán Mokrý Lom.

Územně plánovací dokumentace řeší funkční vymezení a uspořádání ploch, postupy pro využití území, podmínky výstavby a časovou i prostorovou koordinaci řešení soukromých a veřejných zájmů v území. Koordinuje a zajišťuje předpoklady pro optimální uspokojování požadavků obyvatel na životní prostředí, bydlení, kulturu, služby, sociální podmínky, rekreaci a další potřeby.

Průzkumy a rozborů byly zpracovány jako podklad návrhu ÚP v roce 2009.

Soulad územního plánu s kvalitativním rozvojem sídla zabezpečuje obec, v pověření provádí pořizování odpovědný pořizovatel.

**Obec Mokrý Lom** s osadami Polžov a Lahuť leží v jižní části okresu České Budějovice, v oblasti Novohradského podhůří, a tvoří samostatné správní území s obecním úřadem v Mokrém Lomu. Zahrnuje katastr Mokrý Lom, na jehož území osady Lahuť a Polov leží. Prostorově jsou jednotlivé části obce zcela odděleny, přirozené správní centrum je v Mokrém Lomu (vzdálenost osady Lahuť činí 830m po silnici, vzdálenost Polžova je 1600m). V obou případech je výrazným dělicím prvkem lesní masív.

Název obce:	<b>Mokrý Lom</b>
Počet částí obce:	<b>3</b>
Počet katastrálních území:	<b>1</b>
Výměra obce:	<b>355 ha</b>

Počet obyvatel (2007): **88**  
 Hustota obyvatel: **24 obyv/km<sup>2</sup>**  
 Typ: **Obec**  
 Obec s pověřeným obecním úřadem: **České Budějovice**

Obec má spádovost do Ločenic (2,5 km), Římova (4,0 km) a Českých Budějovic (cca 16 km). Technicky jsou Mokřý Lom a jeho osady samostatné (obecní vodovod a kanalizace).

Řešené území tvoří celý katastr obce. Rozsah řešeného území je cca 355 ha. Charakter sídla je zemědělsko-obytný, podle výsledků sčítání obyvatel k 31.12.1993 zde bylo hlášeno 70 trvale bydlících občanů, v roce 2001 při sčítání měla obec 67 obyvatel. Počet obyvatel stagnuje, resp. v poslední době s výstavbou nových rodinných domů mírně roste.

#### **Sociodemografické podmínky - Vývoj počtu obyvatel:**

(Zdroj: Český statistický úřad)

Počet obyvatel (SLDB 1991): **73**

Počet obyvatel (SLDB 2001): **67**, změna k roku 1991: **pokles 8.2%**

Počet obyvatel (2002): **71**

Počet obyvatel (2003): **78**

Počet obyvatel (2004): **82**

Počet obyvatel (2005): **82**

Počet obyvatel (2006): **86**

Počet obyvatel (2007): **88**, změna k roku 1991: **nárůst 20.5%**, změna k roku 2001: **nárůst 31.3%**, změna k roku 2007: **nárůst 2.3%**

#### Silná stránka: Dlouhodobý růst počtu obyvatel

##### *Věková struktura obyvatelstva:*

Děti do věku 14 let (SLDB 1991): **9.6%**

Děti do věku 14 let (SLDB 2001): **13.4%**

Děti do věku 14 let (2007): **9.1%**, změna relativního počtu k roku 2001: **pokles 32.3%**

#### Hrozba: Vysoký relativní úbytek dětí

Senioři ve věku 65 let a starší (SLDB 2001): **17.9%**

Senioři ve věku 65 let a starší (2007): **18.2%**, změna rel. počtu k roku 2001: **nárůst 1.6%**

Poměr počtu seniorů ve věku 65 let a více a dětí do věku 14 let: **2.000**

Počet trvale obydlených bytů (SLDB 2001): **28**

Počet rodinných domů (SLDB 2001): **20**

Nové byty postavené v letech 2001-2007: **2**

V obci Mokřý Lom a osadách Polžov a Lahuť je dle **sčítání obyvatelstva** k 31.12.1993 trvale bydlících 70 občanů, k datu 30.9.1996 zde bylo trvale hlášeno 66 obyvatel, z toho 2 v Polžově a 3 v Lahutí. V roce 2001 bylo nasčítáno 67 obyvatel, v roce 2007 již 88 obyvatel.

Z celkového počtu je 57,1 % obyvatel v produktivním věku, vývoj populace stagnuje resp. mírně klesá (1.1.1993 až 30.9.1996 minus 10 obyvatel), v posledním desetiletí roste.

**Nadmořská výška** obce je v rozpětí 458 až 542 m n. m.

Území obce leží na hranici dvou bioregionů – Sušického (1.42) a Šumavského (1.62). Hranice probíhá přibližně ve směru sever - jih přes Svatou Maří. Podrobná charakteristika přírodních poměrů v jednotlivých typech biochor je základem pro koncepci prostorového

uspořádání krajiny, krajinného rázu a hodnocení trvale udržitelného rozvoje obce v návrhové části ÚPD.

V obci Mokřý Lom je sídlo obecní samosprávy. Obecní úřad sídlí na návsi. V tomtéž objektu je nevyužívaná prodejna potravin a velký společenský sál s knihovnou. Škola, kulturní ani zdravotnické zařízení vč. hostince v obci nejsou. Plocha vedená jako sportoviště má udržovaný povrch a slouží pro rekreační nohejbal a odbíjenou. V obci je zaregistrováno 6 podnikatelských subjektů, z toho jeden v zemědělství a dva v obchodě.

Výroba a služby jsou zastoupeny několika soukromými provozovny a zemědělským areálem. Areál ZD Ločenice obsahuje mléčnou farmu (486 ks ustájeného dobytka), sklady (ocelokolna) a dvě usazovací nádrže. Má vyhlášeno ochranné pásmo, které částečně zasahuje do správního území obce Římov (byla upravena tato hranice). Soukromě hospodaří v Mokřém Lomu pan V. Vaclík.

Životní prostředí lze charakterizovat jako dobré až velmi dobré, výhodné položení obce mimo hlavní dopravní a průmyslové zdroje znečištění s příznivými klimatickými poměry vytváří podmínky pro zdravé bydlení i pro rekreaci.

Podílejí se na něm tyto faktory:

- minimum zdrojů znečištění ovzduší (pouze lokální topeniště omezeného rozsahu)
- vzdálenost od případných velkých zdrojů znečištění
- velký poměr zalesněných ploch
- omezený rozsah intenzivní rostlinné zemědělské výroby
- likvidace odpadních vod obce v nově vybudované kořenové ČOV
- minimální rozsah tranzitní dopravy
- přiměřený rozsah zemědělské dopravy

Přesto existují v oblasti životního prostředí **určité problémy**, které byly návrhem řešeny:

- likvidace odpadních vod v Polžově a Lahuti
- kvalita vody v rybníčcích uvnitř obcí
- areál živočišné výroby ZD Ločenice, jehož vyhlášené pásmo ochrany limituje rozvoj bydlení v obci (siláž, rybníky, hnojiště, chybějící zeleň)
- lokální vytápění obytných objektů
- stavební stav a architektonická kvalita některých budov, zejména v areálu ZD Ločenice (ocelokolna)
- chybějící chodníky
- stav povrchu místních komunikací

Negativní vlivy zemědělské výroby lze minimalizovat způsobem hospodaření, kapacitami chovů, ochrannou zelení, protierozními úpravami apod.

Vzhledem k zachování atraktivity obce je důležitá ochrana dochovaných přírodních i kulturních hodnot, daných umístěním sídla v hodnotné, harmonické krajině.

#### **Stav technického vybavení:**

Na území obce se nachází vzdušné vedení 22 kV a tři transformovny 22/0,4 kV sloužících k zásobování území.

Název	Typové provedení
Lahuť	PTS 250 kVA
Mokrý Lom	BTS 630 kVA
Polžov	PTS 250 kVA

V současné době je vytápění objektů v obci řešeno lokálně převážně zdroji na tuhá paliva (dřevo, uhlí), v menší míře pak elektřinou.

V obci Mokrý Lom je provozován obecní vodovod s vlastním zdrojem v lese Doliny, lokalita Stráže, kde je vlastní sběrný objekt. Vodojem o kapacitě 65 m<sup>3</sup> se nachází na návrší nad obcí na kótě 543m n.m. Z něj je vedeno ocelovým potrubím o průměru 80 mm do obce, kde je rozvedeno k jednotlivým objektům. Samostatnou odbočkou o průměru 60 mm je připojena Lahuť.

V obci Mokrý Lom je provozována obecní kanalizační síť s vlastní čistírnou odpadních vod. Jedná se o systém, který byl vybudován ve dvou fázích. První etapa kanalizace vznikla v letech 1973-4 a sloužila k odvedení dešťových, rybničních a splaškových vod mimo obec s vyvedením nad Pártlovým rybníkem. Tato část kanalizace je realizována z betonových hrdlových trub průměru 200-300-400mm s poměrně mělkým uložením, bez uličních vpustí.

Druhá fáze budování obecní kanalizace je z devadesátých let. Jejím cílem je oddělit rybniční vody od ostatních vod splaškových a dešťových a tyto vyčistit. K samostatnému odvedení rybničních vod je využito stávajícího potrubí původní kanalizace. Dešťová a splašková kanalizace jsou odváděny jednotným systémem z kameninových trub průměru 200-300-400mm. Tento systém je vyveden na obecní ČOV typu EC.D 150, před zaústěním je umístěn objekt odlehčovací komory.

Hydrologické číslo	1-06-02-039
Velikost povodí	0,29 km <sup>2</sup>
Roční srážky	670 mm
Průměrný průtok	0,002 m <sup>3</sup> /s
Průtok Q355	0,20 l/s
Množství splaškových vod Q <sub>max</sub>	1,971 l/s
Počet ekvivalentních obyvatel	80 EO
Odtok dešťových vod	73,03 l/s
Intenzita 15-ti min.deště, periodicita 1	125 l/s/ha.

Tato ČOV je v návrhu ponechána jako funkční.

Zásadní varianty řešení nebyly zpracovány, neboť variantní řešení nebylo požadováno. Byly zvažovány pouze různé vlivy navržených zastavitelných ploch pro bydlení, výsledné řešení je kompromisním návrhem.

Přijaté řešení umožňuje rozvoj obce ve všech pilířích trvale udržitelného rozvoje – ekologickém, ekonomickém i sociálním.

### **Rozbor udržitelného rozvoje území**

Výpis silných stránek

---

*Celková kvalita ovzduší není zhoršená vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví  
Vysoká úroveň koeficientu ekologické stability  
Dlouhodobý růst počtu obyvatel  
Možnosti bytové výstavby*

Výpis slabých stránek

---

*Absence napojení na železnici  
Zhoršená dostupnost obce s rozšířenou působností  
Nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení  
Vysoký podíl zaměstnanosti v priméru (zemědělství, lesnictví)*

Výpis příležitostí

---

*Rozvoj služeb zaměřených na seniory  
Vysoký potenciál individuální rekreace*

Výpis hrozeb

---

*Vysoký relativní úbytek dětí  
Nižší atraktivnost obce pro mladé rodiny vzhledem k absenci základní školy  
Omezení kvality bydlení vzhledem k malému rozvoji občanské vybavenosti  
Omezení tvorby pracovních příležitostí vzhledem k malému množství zastavitelných ploch pro výrobu*

### **Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek**

---

Příznivé životní prostředí:

Míra pozitivních jevů (silné stránky a příležitosti - získané/možné): **40%** (2+0/5+0)

Míra negativních jevů (slabé stránky a ohrožení - získané/možné): **0%** (0+0/3+1)

Dílčí hodnocení životního prostředí: **Velmi dobré** (počet bodů: 2)

Hospodářský rozvoj:

Míra pozitivních jevů (silné stránky a příležitosti - získané/možné): **13%** (0+2/5+11)

Míra negativních jevů (slabé stránky a ohrožení - získané/možné): **38%** (2+1/5+3)

Dílčí hodnocení hospodářského rozvoje: **Velmi špatný** (počet bodů: -2)

Soudržnost společenství obyvatel území:

Míra pozitivních jevů (silné stránky a příležitosti - získané/možné): **25%** (2+0/8+0)

Míra negativních jevů (slabé stránky a ohrožení - získané/možné): **42%** (2+3/3+9)

Dílčí hodnocení soudržnosti obyvatel území: **Špatná** (počet bodů: -1)

Vyváženost je hodnocena jako **průměrná** (počet bodů: -1).

**Žádné závažnější závady či střety nebyly nalezeny, úkolem návrhu územního plánu bylo zejména podpořit možnost bytové výstavby v kvalitním prostředí za účelem stabilizace obyvatel obce.**

**8. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

V daném území se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona a uvedený ÚP nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Tento ÚP nepodléhá posouzení z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. (dále zákon), neboť se nejedná o koncepci podle § 10a tohoto zákona a stanovisko nebylo vyžadováno.

Rozbor udržitelného rozvoje území podle §4 odst.1b vyhlášky č.500/2006 Sb. byl zpracován v rozsahu ORP České Budějovice a je respektován.

Řešení nenaruší vyvážený rozvoj podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

**9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Podmínky pro využití některých ploch umožňují intenzifikaci využití zastavěného území. Nově vymezené zastavitelné plochy v mnoha případech navazují na stávající zastavěné území. Snahou návrhu územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

**10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

***10a) Zemědělský půdní fond (ZPF)***

Charakteristika řešeného území:

Na území obce je zemědělská půda zastoupena cca 60-ti procenty. Jedná se ornou půdu, v okrajových částech trvalé travní porosty.

*Bilance ploch podle ČSÚ:*

Celková výměra: **355 ha**

Zemědělská půda celkem: **220 ha**, což je **62.0%** z celkové výměry obce

Orná půda: **146 ha**, což je **66.4%** z celkové výměry zemědělské půdy

Chmelnice **0 ha**, což je **0.0%** z celkové výměry zemědělské půdy

Vinice: **0 ha**, což je **0.0%** z celkové výměry zemědělské půdy

Zahrady: **5 ha**, což je **2.3%** z celkové výměry zemědělské půdy

Ovocné sady: **1 ha**, což je **0.5%** z celkové výměry zemědělské půdy

Trvalé travní porosty: **68 ha**, což je **30.9%** z celkové výměry zemědělské půdy

Lesní půda: **101 ha**, což je **28.5%** z celkové výměry obce

Vodní plochy: **5 ha**, což je **1.4%** z celkové výměry obce

Zastavěné plochy: **4 ha**, což je **1.1%** z celkové výměry obce

Ostatní plochy **26 ha**, což je **7.3%** z celkové výměry obce

*Ekologická stabilita:*

Koeficient ekologické stability: **7.41 (vysoký)**.

Za základní mapovací a oceňovací jednotku zemědělské půdy se považuje bonitovaná půdně-ekologická jednotka (BPEJ).

Mokrý Lom je postaven zejména na hnědých kyselých půdách na žulách. Vyskytují se zde půdy s nejnižší IV. a V. třídou ochrany, v okolí sídel převážně půdy s II.a III.třídou ochrany.

Část zemědělské půdy je meliorována soustavnou trubní drenáží, odvádějící vodu do menších vodotečí.

Typický zemědělský areál se nachází v severní části sídla Mokrý Lom, hospodaří zde Zemědělské družstvo Ločenice, zejména na mléčné farmě. K obhospodařování okolních pozemků využívají zemědělci asfaltových cest a zemědělských účelových komunikací.

#### Bilance předpokládaného odnětí ZPF

V sídle jsou navrženy především plochy pro bydlení. Návrh nových objektů je řešen zejména v prolukách mezi samotami a v návaznosti na stávající zástavbu a komunikace.

Část ploch souvisejících s novými rodinnými domy bude převedena z orné půdy či louky na **zahradu** – jedná se o změnu druhu, na těchto plochách nebudou umístovány větší stavby, a proto nedojde k záborům ZPF (celkem 1,53 ha v Mokřém Lomu).

Návrhem nevznikají zbytkové, obtížně obdělávatelné plochy ZPF, systém zemědělských účelových komunikací ani meliorací není narušen.

**Podrobnější údaje** o navrženém ovlivnění ZPF jsou v příložené tabulce.

**Celkově je návrhem dotčeno pro zábor ZPF 4,78 ha zemědělské půdy. Dalších 1,75 ha je dotčení změnou druhu ZPF nebo zábořem ostatních ploch.**

**Z celkového záboru ZPF je 1,69 ha určeno pro ozelenění a nové vodní plochy (zvýšení ekologické stability krajiny).**

**Zbývajících 3,09 ha náleží dotčeným plochám ZPF pro výstavbu. U 0,82 ha se jedná o přestavbu v zastavěném území.**

Přestavbou se rozumí umístění staveb na ploše v zastavěném území, která neslouží intenzivní zemědělské výrobě, ale je stále označena v katastrální mapě jako orná půda nebo trvalý travní porost.

Skutečné trvalé záboř ZPF budou ve skutečnosti o min. 50% nižší, neboť např. při výstavbě RD dochází ke změnám kultury na zahrady a sady – navrhují se velké užitkové zahrady (velikosti pozemků min.1000-2000 m<sup>2</sup>).

Pro rozvoj **bydlení a smíšené obytné** zástavby je návrhem územního plánu vymezeno 3,07 ha ploch zemědělské půdy, pro **výrobu a skladování** 0,30 ha, pro napřímení **silnice** je navržen zábor 0,08 ha ZPF (celkem 3,09).

Největší rozsah ploch záboru je navržen ve II.třídě ochrany, celkem 1,67 ha, především pro rozvoj bydlení. Jedná se o pět lokalit v okolí sídla Mokrý Lom a tři lokality v okolí sídla Lahuť. Jsou to jediné lokality, kam se mohou tato sídla bez jiného omezení rozvíjet (jinde je zástavba omezena lesem, OP ČOV, OP zemědělského areálu). Ve III.třídě ochrany je navržen zábor 1,60 ha.

V sídle Lahuť se jedná o zábor pro bydlení 0,40 ha, jedná se o zarovnání zastavěného území po obvodu sídla. Dále je 0,28 ha navrženo pro bydlení na nezastavěné zahradě uvnitř zastavěného území (přestavba).

V sídle Polžov není navržen žádný zábor pro novou výstavbu.

### ***10b) Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)***

Lesy jsou jedním z nejdůležitějších zdrojů života na zemi. Povrchová plocha lesních porostů je až 25krát větší, než plocha pozemků s nízkým porostem. To má též protipovodňový vliv. Jedná se o obnovitelný zdroj, se kterým je však nutno trvale udržitelně hospodařit. Ekonomicko produkční funkce musí být v rovnováze s krajinnotvornou funkcí, ochranou půdy a vodních zdrojů, ochranou ovzduší, zachováním útočišť pro mnoho rostlin a živočichů, rekreační a odpočinkovou funkcí pro člověka apod.

#### **Omezení pozemky určenými k plnění funkce lesa:**

V blízkosti zástavby – do 50 m od okraje lesa se nachází pozemky určené k zástavbě.

Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa se nachází tyto navržené lokality:

č. 1, 2, 14, 20 a napřímení cestní sítě u č. 19 a 23.

Mezi okrajem lesních pozemků a novými stavbami, a to i u ploch určených pro rekreaci a u ploch občanského vybavení, je nutno ponechat volný prostor **min. 30 m**.

V ochranném pásmu lesa lze situovat další zástavbu pouze za předpokladu, že před realizací veškeré výstavby, která se dotkne 50-ti metrového ochranného pásma PUPFL, je nutno zažádat příslušný orgán státní správy lesů o souhlas s umístěním stavby v ochranném pásmu PUPFL. Dále je nutné respektovat podmínky vlastníků PUPFL, které mohou mít vliv na využití ploch zasahujících do ochranného pásma PUPFL.

**Zábory ZPF**

### 11. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

	podavatel námítky, připomínky	námítka či připomínka	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění či vypořádání připomínek
1.	Obec Mokřý Lom	- oprava nepřesností v textové části (viz textová část), - plocha VKP-10 v Polžově nesouhlasí s vyhlášeným VKP, sousedící VKP-N je i jeho součástí,  - pozemek p.č. 2631/20 (nad OÚ) by měla být v ÚP vedena jako plocha občanského vybavení,	- <b>připomínka se přijímá</b> - bude opraveno, - <b>připomínka se přijímá</b> - bude opraveno, z hlavního výkresu bude vypuštěno vyznačování významných krajinných prvků, pouze do koordinačního výkresu bude zobrazen stávající, který již registrován, navrhované budou vypuštěny zcela. - <b>námítce se vyhovuje</b> - vzhledem k návaznosti na pozemky, na kterých je umístěna budova obecního úřadu včetně skutečnosti, že se jedná o centrum sídla, kde lze toto využití jedině uvítat.
2.	p. Jiří Borovka	žádám o změnu funkčního využití pozemku p.č. 3002/2 (PK) v k. ú. Mokřý Lom z plochy bydlení - zahrada na plochu smíšeně obytnou	- <b>námítce se vyhovuje</b> - pozemek se nachází v zastavěném území a přímo navazuje na stávající zástavbu, mimo stávající TS.
3.	p. Jiří Borovka	- nesouhlasím s umístěním prvků ÚSES na pozemcích p.č. 2886, 2911 (VKP 11), 2917/3, 2920 (VKP 17) a 2923, 2922/2 a 2959/1 (LBK 9) z důvodu omezení hospodaření,  - nesouhlasím s regulativem sklonů střech 35-45°, požadují sklon od 25° z důvodu opravy stavení, kde	- <b>námítce se nevyhovuje</b> územní systém ekologické stability je vymezen oprávněnou osobou dle zásad vymezení prvků stability krajiny, které musí tvořit ucelený a funkční systém podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Do tohoto systému se zahrnují ekologicky nejstabilnější plochy a rozmísťují se dle odborné metodiky. Stávající hospodaření není návrhem územního plánu omezeno. To může probíhat tak, jak probíhá dnes. V tomto konkrétním případě sleduje lokální biokoridor vodoteč doplněnou stávajícími porosty včetně trvalých travních porostů, lesní i nelesní zeleně. Proto se jedná o logické vedení tohoto prvku územního systému ekologické stability. Jiné adekvátní řešení se v tomto případě ani nenabízí. Navrhování významných krajinných prvků není náplní územního plánu a proto je tento jev z návrhu územního plánu vypuštěn. - <b>po dohodě s namítajícím byla námítka na veřejné projednání stažena, je potvrzeno na samotné námítce,</b>

		nebudu využívat podkroví a velký sklon stavbu pouze prodražuje	
4.	Požlov s. r. o.	nesouhlas s umístěním prvků ÚSES na pozemcích p.č. 3084/1, 3093, 3094, 3083 (LBC 2) a 2911, 2886 (VKP 11) z důvodu omezení hospodaření	<b>námítce se nevyhovuje</b> - územní systém ekologické stability je vymezen oprávněnou osobou dle zásad vymezení prvků stability krajiny, které musí tvořit ucelený a funkční systém podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Do tohoto systému se zahrnují ekologicky nejstabilnější plochy a rozmísťují se dle odborné metodiky. Stávající hospodaření není návrhem územního plánu omezeno. To může probíhat tak, jak probíhá dnes. V tomto konkrétním případě je biocentrum umístěno na vodoteči, doprovázené břehovými porosty a travními porosty, v přiměřené vzdálenosti od LBC1 a o dostatečné výměře, zaručující jeho ekostabilizační funkčnost. Jiné řešení by bylo na újmu funkce celého systému ekologické stability. Proto se jedná o logické umístění tohoto prvku územního systému ekologické stability. Navrhování významných krajinných prvků není náplní územního plánu a proto je tento jev z návrhu územního plánu vypuštěn.
5.	p. Josef Grübl	žádám o změnu funkčního využití pozemku p.č. 3035/1 a 182 na plochu, která umožní výstavbu hospodářské kolny (haly) na skladování palivového dřeva a štěpky	<b>námítce se vyhovuje</b> - již ve stávající katastrální mapě je vedena parcela 182 jako zastavěná plocha a nádvoří.
6.	p. Václav Vaclík, pí Miluše Vaclíková, Libuše Vaculíková a Petra Vaclíková	1) nesouhlasíme s umístěním parku (v ÚP pod č. 4) na pozemku p.č. 2612/3, 2613/2 (KN) v k.ú. Mokrý Lom, žádost o změnu funkčního využití z plochy zeleň veřejných prostranství na plochu bydlení – zahrady, 2) žádáme pozemek p.č. 2616 zakreslit jako plochu bydlení,  3) na pozemku p.č. 3292/4 (KN) – část před domem čp. 6 - navrhujeme zahrádku (předzahrádku), žádáme změnu funkčního využití z plochy zeleň veřejných prostranství	- <b>námítce se vyhovuje</b> - s ohledem na vlastnické vztahy a stav v území není nutno tuto plochu bezpodmínečně, přes nesouhlas vlastníka, navrhovat jako veřejné prostranství zeleň - vymežit jako plochy bydlení – zahrady. - <b>námítce se nevyhovuje</b> dotčený pozemek se nachází mezi dvěma původními zemědělskými usedlostmi na severní straně návěsního prostoru, která je urbanisticky hodnotná a neměla by být narušena novým objektem, navíc je tento pozemek uvnitř ochranného pásma zemědělské výroby. - <b>námítce se vyhovuje</b> - s ohledem na vlastnické vztahy a stav v území není nutno tuto plochu bezpodmínečně, přes nesouhlas vlastníka, navrhovat jako veřejné prostranství zeleň - vymežit jako plochy

		<p>na bydlení – zahrady,</p> <p>4) nesouhlasíme se zakreslenou plochou občanské vybavení pod č. 7, s plochou č. 6 a č. 5, navrhuje plochy skladování a výroby u č. 5 a u č. 6 ornou půdu</p> <p>5) žádáme pozemek p.č. 2575 a 2574 (PK) za bytovkami zakreslit jako plochy bydlení smíšené obytné,</p> <p>6) nesouhlasíme s bytovou zástavbou a veřejným prostranstvím č. 10A a 10 B, chceme zachovat stávající stav (ornou půdu – hospodaříme na ní),</p> <p>7) nesouhlasíme s pěší a turistickou cestou kolem pole pozemek p.č. 2527 (KN) označené „K potoku“ – ohrožení majetku – cesta má vést po vyznačené turistické trase ČKT vzdálené 50 m od pole,</p> <p>8) nesouhlasíme s místní komunikací či turistickou cestou přes mé pole (z důvodu hospodaření na něm) označené XII plocha zemědělská – orná půda p.č. 2647/1 (KN),</p> <p>9) nesouhlasíme s označením pole N-IP16 Nová luka p.č. 2640 (KN) jako plocha zemědělská travní porost – chceme označení orná půda (hospodaříme na ní)</p>	<p>bydlení - zahrady,</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> - plocha č. 7 se vypouští, místo plochy č. 5 plochy přírodní bude umožněno dle požadavků vlastníka možnost rozšíření výroby a skladování místo plochy č. 6 bude vymezena plocha zemědělská - orná půda.</p> <p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - dotčený pozemek je uvnitř ochranného pásma zemědělské výroby, rozšiřování bydlení tímto směrem je zcela urbanisticky nevhodné.</p> <p>- <b>námítce se částečně vyhovuje</b> - v té části, kde jsou plochy vymezeny na pozemku ve vlastnictví namítajícího, tj. dle PK na pozemku p. č. 2551 k. ú. Mokřý Lom, budou zmenšeny plochy 10A, 10B a vymezena na tomto pozemku plocha zemědělská - orná půda, v části kde plochy nejsou vymezeny na pozemcích ve vlastnictví namítajícího, jsou ponechány plochy 10A, 10B - důvodem je skutečnost, že se jedná o logický směr rozvoje navazující na rozšiřování sídla v posledních desetiletích a navazující na stávající zástavbu.</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> - pěší a turistická stezka bude vypuštěna - posunuta</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> - interakční prvek 16 vypustit - s ohledem na charakter území lemovaného silnicí a lesem byla část navrženého IP16 vypuštěna včetně cesty. Cestu do Polžova je třeba zachovat pro udržení průchodnosti krajiny a přístupnosti všech pozemků.</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> - regulativy dotčené plochy budou upraveny tak, aby tam, kde je dnes fakticky orná půda (byť není vedena v katastru nemovitostí), bylo možno zachovat ornou půdu.</p>
7.	p. Jiří Michal	<p>- žádám o zařazení pozemku za č.p. 20 v k.ú. Mokřý Lom do ploch smíšených obytných,</p> <p>- žádám v lokalitě 1B o rozšíření možnosti výstavby</p>	<p>- <b>námítce se nevyhovuje</b> - dotčený pozemek je uvnitř ochranného pásma zemědělské výroby, rozšiřování bydlení tímto směrem je zcela urbanisticky nevhodné.</p> <p>- <b>námítce se vyhovuje</b> - podmínkou využití pro výstavbu je dodržení</p>

		rodinného domu	vzdálenosti 30 m od okraje lesa s ohledem na možný pád stromů.
8.	p. Vladimír Petr, p. Luděk Petr	- požaduje vyjmutí pozemků p. č. 3170/8, 3170/9, 3170/10, 3167 v k. ú. Mokrý Lom z návrhu na ochranu jako "významný krajinný prvek" - požadujeme překvalifikovat výše uvedené pozemky z veřejného prostranství - zeleň na plochy bydlení - zahrady	- <b>námítce se vyhovuje</b> - navrhování významných krajinných prvků není náplní územního plánu a proto je tento jev z návrhu územního plánu vypuštěn. - <b>námítce se vyhovuje</b> - požadované překvalifikování více odpovídá stavu využití v území.

## **12. Vypořádání připomínek**

Vypořádání připomínek je uvedeno v předcházející tabulce, jelikož byly často smíšeny v jednom dokumentu námítky a připomínky. Jiné připomínky než jsou uvedeny v předcházející kapitole, nebyly uplatněny.

**Grafická část odůvodnění:**

Výkres č. 5 - Koordinační výkres	1 : 5000
Výkres č. 6 - Výkres záborů půdního fondu	1 : 5000
Výkres č. 7 - Výkres širších vztahů	1 : 25 000.

**Poučení :**

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

.....  
Václav Mojžíš  
místostarosta obce

.....  
Ing. Martin Ehrlich  
starosta obce

**SEZNAM PŘÍLOH:**

- **textová část územního plánu**

- **grafická část návrhu: 4 výkresy**

<b>Výkres č.1 -</b>	<b>Výkres základního členění území</b>	<b>1 : 5000</b>
<b>Výkres č.2 -</b>	<b>Hlavní výkres</b>	<b>1 : 5000</b>
<b>Výkres č.3 -</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>1 : 5000</b>
<b>Výkres č.4 -</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby, asanace</b>	<b>1 : 5000</b>

- **grafická část odůvodnění: 3 výkresy**

<b>Výkres č.5 -</b>	<b>Koordinační výkres</b>	<b>1 : 5000</b>
<b>Výkres č.6 -</b>	<b>Výkres záborů půdního fondu</b>	<b>1 : 5000</b>
<b>Výkres č.7 -</b>	<b>Výkres širších vztahů</b>	<b>1 : 25 000.</b>