

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁHOŘÍ

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Záhoří

datum nabytí účinnosti ÚP:

Pořizovatel: Městský úřad Jindřichův Hradec, oddělení územního plánování

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Petra Vozábalová, vedoucí oddělení územního plánování

Září 2022

Požizovatel: Městský úřad Jindřichův Hradec, oddělení územního plánování
Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu,
Kostnická 158, 390 01 Tábor
dagmar.buzu@seznam.cz, tel.: 775 199 913

vedoucí projektant: Ing. arch. Dagmar Buzu

spolupráce: Ing. arch. Jakub Medek

voda a kanalizace: Pavel Mráz

ÚSES: Ing. Jiří Horatlík

zábor ZPF: Ing. arch. Dagmar Buzu

OBSAH

A.	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
1.	Vymezení zastavěného území	4
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
3.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	9
6.	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	14
7.	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.....	26
8.	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	27
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona	27
10.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	27
11.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	27
12.	POUŽITÉ ZKRATKY	28
B.	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	29
1.	Postup při pořizování územního plánu.....	29
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	30
3.	Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	31
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	36
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	37
6.	Zpráva vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	37
7.	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona.....	37
8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno	37
9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	37
10.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	41
11.	Koordinace širších vztahů.....	44
12.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	44
13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje s odůvodněním potřeby jejich vymezení	46
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	47
15.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	52
16.	Vyhodnocení připomínek	52
17.	Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	52

A. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území

Je vymezena hranice zastavěného území k 01. 01.2022. Viz grafická část.

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

Obec bude rozvíjet především bydlení. Podnikatelské aktivity, především formou živnostenských provozů, služeb a nerušících výrobních aktivit včetně zemědělské výroby bez negativních vlivů na sousední pozemky mohou být situovány do venkovských dvorových usedlostí. Plochy občanského vybavení mohou vznikat i v plochách bydlení venkovské – BV. Dopravní a technická infrastruktura může být realizována dle potřeby v celém správním území obce v souladu s regulativy pro jednotlivé způsoby využití ploch. Budou respektovány územním plánem vymezené koridory pro dopravu a pro el. vedení včetně umístění trafostanic.

Při aktivitách stavebního charakteru a způsobu využívání území budou respektovány přírodní a kulturní hodnoty v území se zřetelem na jejich zachování , a to:

Přírodní hodnoty

hodnotný krajinný ráz celého správního území

- NATURA 2000 – ptačí oblast, EVL a migračně významné území
- krajinná oblast 27 –Třeboňská (rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina)
- krajinná oblast 26 – Tábořsko - soběslavská (rovinatá až mírně zvlněná zemědělská krajina)
- přírodně cenné prostory – lesy, vodní plochy, maloplošné skupiny zeleně
- historické cesty, stromořadí aleje, významné dominanty, drobné stavby v krajině, kapličky, křížky
- jednotlivé prvky ÚSES (lokální biocentra a lokální biokoridory, interakční prvky)
- vodní plochy a nevýznamné vodní toky

Kulturní hodnoty

Urbanistické a architektonické hodnoty

urbanistické hodnoty:

U1 - urbanistické založení obce s rozvolněnou zástavbou venkovských převážně uzavřených usedlostí.

architektonické hodnoty:

A1 - zemědělská usedlosti (č.p.2 - parc. č. st. 2, č.p. 19 – parc. č. st. 20, č.p.6 – parc. č. st. 6)

Původní zástavba v urbanisticky hodnotném území venkovské, převážně uzavřené usedlosti, sestávající ze staveb převážně obdélníkového půdorysu se sedlovými střechami charakteristickými sklonem 33° a více. Průčelí jednotlivých zemědělských usedlostí.

A2 – Sakrální architektura (kaple sv. Bartoloměje parc. č. st. 28, kříže a Boží muka)

Bude respektováno území s archeologickými nálezy II. kategorie, které zahrnuje intravilán sídla. Bude bráno v úvahu, že celé správní území je územím s výskytem archeologických nálezů.

Krajinný ráz, zachovalá urbanistická struktura a charakteristická venkovská zástavba (původní venkovská zástavba - obdélníkové půdorysy staveb, sedlové střechy charakteristickými sklonem, průčelí, kříže) budou respektovány a zachovány. Budou respektovány v objemovém a výrazovém řešení jednotlivé statky a zemědělské usedlosti. V území s vyznačenou urbanistickou hodnotou dbát, aby nové stavby a přístavby zapadaly do venkovské zástavby jak svým měřítkem, tak tvaroslovím. (Venkovská stavení jsou přízemní s půdním prostorem, který může být použit jako podkroví, stavby mají převážně obdélníkové půdorysy, sedlové či polovalbové střechy s charakteristickým sklonem nad 32°, s nevysokými nadezdívkami).

Bude zachována hodnota jádrové plochy (náves s návesní kaplí, okolní původní zástavba, veřejná prostranství, venkovské usedlosti).

Urbanistická struktura individuální obytné zástavby bude respektovat přirozenou modelaci terénu (vedení komunikací bude pokud možno kopírovat vrstevnice).

Charakter zástavby - zástavba bude jednopodlažní s možností podkroví. Doporučuje se pokračovat ve venkovském typu zástavby s volnější urbanistickou strukturou. V území s vyznačenou urbanistickou hodnotou bude dodržena charakteristická zástavba výrazně obdélníkového půdorysu s převažujícími sedlovými a polovalbovými střechami o min. sklonu 32°. V nových rozvojových plochách je tento typ zástavby doporučen.

Bude respektován hodnotný krajinný ráz, který vytváří i charakteristický přechod zahrad do krajiny, tzn. směrem do krajiny nebudou realizována pevná neprůhledná oplocení. Taktéž dbát na to, aby do veřejných prostor zástavba včetně oplocení nevytvářily nepříznivé dominanty. Zvláště nežádoucí je souvislé oplocení z betonových panelů, pokud nemají charakter podezdívky.

Civilizační hodnoty:

Budou respektovány stávající inženýrské sítě se svými ochrannými pásmy, založená dopravní infrastruktura. Ve všech plochách je možno, v případě potřeby, doplnit dopravní a technickou infrastrukturu.

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Koncepce řešení je podkladem pro optimální využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním sídle, jeho blízkém okolí a celém správním území. Jedná se zejména o vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití.

Návrh řeší především rozšíření ploch **bydlení - venkovské – BV**. Nové plochy bydlení hromadného - BH se nevymezují. U ploch bydlení hromadného bude zachována dostatečná plocha veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení jsou dostatečné. Menší objekty občanského vybavení veřejného či komerčního místního charakteru mohou vznikat i v plochách bydlení venkovské- BV. Plochy občanského vybavení – sport - OS mohou vznikat v plochách bydlení venkovské BV a v plochách veřejných prostranství a v plochách zeleně ZZ – zahrady a sady.

Nová **plocha pro drobnou výrobu a služby VD** se vymezuje v JV části obce. Menší dílny a provozovny, služby a objekty pro zemědělskou výrobu mohou podmíněně vznikat i v plochách bydlení venkovské - BV, pokud nebudou negativními vlivy od činností spojených s výrobou zasahovat mimo vlastní pozemky pro výrobu a budou mít kapacitně vyhovující dopravní napojení.

Technická infrastruktura - může vznikat v souladu s regulativy v zastavitelných i nezastavitelných plochách. Navrženy jsou 2 nové trafostanice. Dle potřeby mohou být však realizovány dle potřeby i na jiných místech.

Dopravní infrastruktura DS. Bude respektován koridor D9/2.1 pro přeložku a rozšíření silnice I/23 o šíři 200 m (koridor CNZ-D01) a koridor CNU–D02, k rozšíření účelové komunikace podél železniční trati. Je navržena obnova 5 účelových komunikací K1-K5. Nové místní účelové komunikace, menší plochy pro parkování, mohou vznikat v souladu s regulativy v zastavitelných i nezastavitelných plochách.

Plochy veřejných prostranství jsou ve stávající zástavbě dostatečné. Dle regulativů mohou vznikat nová veřejná prostranství ve všech zastavitelných plochách.

Vymezení zastavitelných ploch

Všechny rozvojové plochy navazují na zastavěné území. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky v zástavbě, případně je navrženo zarovnění a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V grafické části je vymezena hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch.

název lokality	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Plochy bydlení venkovské – BV Plochy silniční dopravy - DS Plochy výroby drobné a služeb - VD	
Z1 - BV SZ - obce	<u>Obsluha území:</u> ze silnice III. tř. <u>Limity využití území:</u> - OP silnice III. tř., radioreléová trasa Bydlení je podmíněně přípustné po prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.

název lokality	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z2 - BV Z - obce	<p><u>Obsluha území:</u> ze silnice III. tř. a z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> : - OP silnice III. tř. , OP el vedení VN, rádioreléová trasa</p> <p>Bydlení je podmíněně přípustné po prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.</p>
Z3 - BV Z - obce	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> území s archeologickými nálezy II. kategorie (JV část)</p>
Z4 - BV J - obce	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> : - OP silnice III. tř., koridor pro el. vedení VN. Bydlení je podmíněně přípustné po prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. El. Vedení VN včetně OP.</p>
Z5 - BV SV- obce	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP silnice III. tř., kanalizační sběrač, koridor pro el. vedení VN. Bydlení je podmíněně přípustné po prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.</p>
Z6 - BV, DS, DS, BV V- obce	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> kanalizační sběrač, koridor pro el. vedení VN. Propojit stávající místní komunikace, ponechat mezi plochami bydlení prostor pro případnou komunikaci umožňující rozšíření zastavitelného území.</p>
Plochy výroby drobné a služeb - VD	
Z7 - VD JV obce	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> blízkost ČOV</p>

Plochy přestavby: nejsou stanoveny.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Návrh koncepce dopravy

Silniční doprava: Bude respektován v AZÚR vymezený koridor D9/2.1 pro přeložku a rozšíření silnice I/23

o šíři 200 m (koridor CNZ-D01) a koridor k rozšíření místní komunikace podél železniční trati (koridor CNU-D02). Budou respektovány stávající komunikace i s jejich ochrannými pásmy. Budou obnoveny původní účelové komunikace K1 – K5.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu komunikace.

Bude propojena stávající místní komunikace vedoucí k rybníku Hladov a s komunikací vedoucí k ČOV (mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou Z6). V zastavitelné ploše Z6 bude ponechán prostor pro komunikaci pro následné možné rozšíření zastavitelné plochy Z6. V nezastavěném území je navržena obnova původních komunikací K3 – K5.

U objektů vybavenosti podnikatelského charakteru bude zabezpečen potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky na vlastních pozemcích v rámci stavby těchto zařízení. Odstavování a parkování osobních vozidel bude především řešeno na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 RD. Plochy pro parkování mohou vznikat i v ostatních plochách. Cyklotrasy mohou vznikat na místních a účelových komunikacích a na silnici III. tř.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Dosavadní systém zásobování vodou, kdy 99% trvalých obyvatel je připojeno na veřejný vodovod, je vyhovující a nebude se měnit ani v budoucnu.

Je třeba sledovat kvalitu vody ve studnách a v případě, že nevyhoví vyhl. č. 376/2000 Sb., bude nutno přistoupit k individuální úpravě vody, resp. obyvatelé si zajistí vodu pro pitné účely formou vody balené nebo využijí připojení k veřejnému vodovodu.

Kanalizační systém

Čištění odpadních vod bude i nadále probíhat v centrální ČOV. Čištění odpadních vod bude probíhat v souladu s platnou legislativou.

Srážkové vody

Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, budou v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování).

Návrh koncepce zásobování plynem

S plynifikací obce se neuvažuje.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

U stávajících transformačních stanic bude dle nárůstu spotřeby el. energie nutná výměna transformátoru. Je vymezen koridor CNU-E01 pro umístění el. vedení VN a2 nových trafostanic pro

zásobování el. energií rozvojových ploch. Elektrické vedení, včetně umístění trafostanic, je možno realizovat ve všech plochách, pokud jeho umístění neznamená využití plochy pro její účel.

Telekomunikace a radiokomunikace

Hlavní trasy slaboproudých rozvodů budou provedeny převážně kabely uloženými v plochách veřejných prostranství (především zelených pásech podél komunikací).

Návrh koncepce občanského vybavení

Občanské vybavení menšího rozsahu může vznikat i v plochách bydlení – venkovských BV a menší objekty

i v plochách veřejných prostranství a v plochách zeleně ZZ – zahrady a sady.

Koncepce nakládání s odpady

Kontejnery na tříděný odpad (sklo, plasty, papír) budou umístěny v plochách veřejně přístupných. Na území obce je možno zřídit sběrný dvůr v zastavitelných plochách či v zastavěném území obce za podmínky, že svou činností nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití.

Požární ochrana a požadavky civilní ochrany

Jako požární nádrž budou sloužit vodní plochy. Dekontaminace osob, vozidel: při vzniku mimořádné události dle zák. č. 380/2002 Sb. budou pro dekontaminaci osob využity prostory požární zbrojnice č.p. 24 - č. parc. st. 20/2 k.ú. Záhoří. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci bude v prostoru bývalé prodejny č.p. 25 – parc. č. st. 3 k.ú. Záhoří.

Pro nouzové ubytování obyvatelstva nejsou v obci volné prostory.

Varování a vyzoomění se provádí sirénou ovládanou z obecního úřadu Záhoří.

Při stavebních aktivitách a veškerých činnostech bude respektována skutečnost, že celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany, bude respektován vzdušný prostor LK TRA (celé správní území)

a vzdušný prostor LK TSA (východní část území).

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

Ve volné krajině je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu

s I. a II. třídou ochrany. Dále je ve volné krajině umožněno zřizování menších vodních ploch a umístování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou především seníky, včelíny, silážní jámy apod.

Plochy biocenter a biokoridorů jsou vymezeny územním systémem ekologické stability. Vymezené prvky - biocentra, biokoridory, interakční prvky tvoří základní stav ÚSES a funkčnost jednotlivých prvků, vyjádřen barevným rozlišením (funkčně – zeleně, k doplnění – červeně), upozorňuje na biotické dotvoření příslušných prvků v budoucnosti.

Nosnou funkcí v nezastavěném území je zachování vysoké kvality přírodního prostředí, respektován bude charakter členění krajiny. Je nutno respektovat vysokou přírodní kvalitu, hlavní přírodní hodnoty sídla, průhledy, dálkové pohledy, dominanty.

Prostupnost krajiny - Nové cyklotrasy mohou vznikat na stávajících či nových komunikacích. Územním plánem je ponechána možnost, aby cyklotrasy a hipostezky vznikaly kdekoliv ve volné krajině.

Vodní toky, nádrže, odtokové poměry

Stav vodních toků i vodních ploch je vcelku dobrý a bude ponechán beze změn. Nutné je pouze řešit dlouhodobé průběžné zanášení rybníků a tedy i snižování jejich retenční schopnosti. Dále je nutná běžná údržba vegetace v okolí vodních toků včetně jejího doplňování. Podél vodotečí i vodních ploch by měl být ponechán volný alespoň jednostranný manipulační pruh šířky cca 8 m, který bude pouze zatravněn, orná půda je zde nepřípustná.

Bude podporována obnova tůní.

Území ohrožené erozí není evidováno, přesto je vhodné předcházet možným splachům z při extrémních srážkách zřízením mezí s porostem křovin ve svažitéch polích, a zároveň jednáním s majiteli pozemků ohledně typů pěstovaných plodin.

Územní systém ekologické stability

Doplnění ÚSES nad minimální parametry

Jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

OZNAČENÍ	NÁZEV	ROZLOHA /DÉLKA v řešeném území	VÝZNAM/ FUNKČNOST	VYMEZENÍ A POPIS	NÁVRH OPATŘENÍ
LBC 1	Záhořský rybník	13 ha	lokální biocentrum - funkční	Vodní tok, rybník, louka, ostatní plocha	Vodní tok ponechat přirozenému vývoji, v břehových porostech provádět zdravotní výběr se zaměřením na perspektivní jedince. V rybníce hospodařit nejlépe extenzivním způsobem s druhově a početně vhodně zvolenou rybí obsádkou a s omezením vnosu látek zvyšujících trofickou zátěž. Nepoužívat žádné chemické prostředky ochrany rostlin a hnojiva.
LBC 2	Stařec	3 ha	lokální biocentrum - funkční	Les	V lesních porostech hospodařit do obnovy dle LHP. Při obnově respektovat cílovou skladbu dřevin s cílem dosažení vzniku porostů s dřevinnou skladbou blížíící se přirozené druhové skladbě dle vymezených SLT.
LBC 3	Kodýmovský rybník	4 ha	lokální biocentrum - funkční	Les, vodní tok, rybník, louka, ostatní plocha	V lesních porostech hospodařit do obnovy dle LHP. Při obnově respektovat cílovou skladbu dřevin s cílem dosažení vzniku porostů s dřevinnou skladbou blížíící se přirozené druhové skladbě dle vymezených SLT. Vodní tok ponechat přirozenému vývoji, v břehových porostech provádět zdravotní výběr se zaměřením na perspektivní jedince. V rybníce hospodařit nejlépe extenzivním způsobem s druhově a početně vhodně zvolenou rybí obsádkou a s omezením vnosu látek zvyšujících trofickou zátěž. Nepoužívat žádné chemické prostředky ochrany rostlin a hnojiva. Luční porosty sekat 1 - 2x ročně s usušením sena na místě a následným odvozem.

LBK 4	Silniční a Šimovský rybník	1222 m	lokální biokoridor – funkční	Louka, orná půda, lada, vodní tok	Vodní tok ponechat přirozenému vývoji, případně navrhnout jeho renaturalizaci, v břehových porostech provádět zdravotní výběr se zaměřením na perspektivní jedince. Lada v nivě (mimo silně podmáčené plochy) pravidelně alespoň 1x ročně kosit, je nutné zabránit postupné ruderalizaci porostů. V nivě nepoužívat žádné chemické prostředky ochrany rostlin a hnojiva. Louky kosit 1 - 2x za rok se sušením a odvozem sena.
LBK 5	U dráhy	440 m	lokální biokoridor - funkční	Les, vodní tok, louka	V lesních porostech hospodařit do obnovy dle LHP. Při obnově respektovat cílovou skladbu dřevin s cílem dosažení vzniku porostů s dřevinnou skladbou blížící se přirozené druhové skladbě dle vymezených SLT. Vodní tok ponechat přirozenému vývoji, v břehových porostech provádět zdravotní výběr se zaměřením na perspektivní jedince. Luční porosty sekat 1 - 2x ročně s usušením sena na místě a následným odvozem.
LBK 6	Hladov	140 m	lokální biokoridor - funkční	Les, louka	Luční porosty sekat 1 - 2x ročně s usušením sena na místě a následným odvozem. V lesních porostech hospodařit do obnovy dle LHP. Při obnově respektovat cílovou skladbu dřevin s cílem dosažení vzniku porostů s dřevinnou skladbou blížící se přirozené druhové skladbě dle vymezených SLT.
IP 7	Silniční rybník	5 ha	interakční prvek	Rybník, louka	V rybníce hospodařit nejlépe extenzivním způsobem s druhově a početně vhodně zvolenou rybí obsádkou a s omezením vnosu látek zvyšujících trofickou zátěž, v břehových porostech provádět zdravotní výběr se zaměřením na perspektivní jedince. Nepoužívat žádné chemické prostředky ochrany rostlin a hnojiva. Luční porosty sekat 1 - 2x ročně s usušením sena na místě a následným odvozem.
IP 8	Stromořadí ze Záhoří k rybníku Hladov I.	517 m	interakční prvek	Stromořadí	Ponechat stávající využití a provádět zdravotní výběr se zaměřením na perspektivní jedince.

IP 9	Stromořadí ze Záhoří k rybníku Hladov I.	435 m	interakční prvek	Stromořadí	Ponechat stávající využití a provádět zdravotní výběr se zaměřením na perspektivní jedince.
------	--	-------	------------------	------------	---

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Biocentra

Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a nepřipustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb.

Biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevádí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, umísťování jednoduchých staveb pro zemědělství (seníky, přístřešky pro zvířata) a podobně. Nepovoluje se zde: umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Navržené (nefunkční) prvky

Do doby realizace prvků ÚSES je možný stávající způsob využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní.

Dobývání nerostů

Návrh nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

- 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu 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 odst5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Definice použitých pojmů

Plochy zastavitelné - v souhrnu tvoří plochy vymezené hranicí zastavěného a zastavitelného území.

Zastavěné území – zahrnuje stavební objekty a k nim přilehlé pozemky určené ke stejnému funkčnímu využití a další pozemky (i nezastavěné) uvnitř hranic zastavěného území (viz grafická část).

Zastavitelné plochy - rozumí se veškerá území navržená tímto ÚP k zastavění.

Lehký přístřešek - jednoprostorová stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt. Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. Maximální velikost stavby 80 m².

Menší objekty pro uskladnění komunální techniky – přízemní objekt. Zastavěná plocha, objemové řešení, způsob zastřešení a materiálové provedení budou odpovídat okolní zástavbě s cílem zamezení vzniku negativních dominant v území.

Agroturistika - pobyt na farmě či ekofarmě za účelem poznání života na venkově a v zemědělství včetně možnosti provádění různých prací.

Seník - nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 50 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy je 8 m, stavba technického charakteru bez pobytočných místností.

Sklad krmiva zejména u rybníků - přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru bez pobytočných místností (např. sila).

Zahradní domek - přízemní stavba do 25 m² na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, zpravidla se sedlovou střechou umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků. Maximální výška do hřebene 5 m.

Včelín - nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytočných místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25 m² a maximální výška stavby nad terénem 4 m.

Krmelec - jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvěře.

Posed - pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Je to buď samostatně stojící dřevěná stavba (kazatelna) nebo jednoduchá dřevěná sedačka umístěná na stromě vybavená žebříkem.

Oplocenky - na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození, mimo lesní pozemky ohrazení pozemků, např. pro pastvu dobytka.

Odpočívky - lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.

V grafické části z hlavního výkresu v měřítku 1:5 000 je patrné členění správního území obce do ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou. Plochy územních rezerv – nejsou stanoveny.

Plochy ke změně, obnově, rekonstrukci a rekultivaci – plochy přestavby – nejsou stanoveny.

Plochy nezastavěného území (volná krajina) jsou nezastavitelné. V nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny - seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybníčního hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Regulativy platí pro stávající i navrhované funkční využití.

Zásadním regulačním prvkem je způsob využití dané plochy.

Popis způsobu využití plochy je souladu s vyhláškou 501/2006Sb. ve znění vyhlášky 360/2021 Sb., která určuje hlavní způsoby využití plochy:

- bydlení venkovské – BV (§4)
- bydlení hromadné – BH (§4)
- občanské vybavení veřejné - OV (§6)
- občanské vybavení – sport - OS (§6)
- vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně – PZ (§7)
- zeleň - zahrady a sady - ZZ (§7a)
- doprava silniční - DS (§ 9)
- doprava drážní - DD (§ 9)
- výroba drobná a služby – VD (§ 11)
- výroba zemědělská a lesnická VZ (§ 11)
- technická infrastruktura – vodní hospodářství – TW (§ 10)
- vodní plochy a toky - WT (§ 13)
- zemědělské - AZ (§ 14)
- lesní - LE (§ 15)

Při překryvu jednotlivých ploch s koridory pro dopravní infrastrukturu, má přednost způsob využití pro dopravní infrastrukturu. V koridorech dopravní infrastruktury nebudou umisťovány do doby realizace dopravní stavby, pro niž byl koridor vyčleněn, žádné stavby, které by mohly ohrozit či omezit realizaci dopravní infrastruktury. Při překryvu jednotlivých koridorů dopravní infrastruktury je prioritou realizace dopravní infrastruktury nadmístního významu – přeložka a rozšíření silnice I/23 (koridor CNZ-D01).

V koridorech dopravní infrastruktury (dále též DI) může být umístěna stavba dopravní infrastruktury, pro kterou je koridor vymezen a související vedlejší stavby a zařízení,

kteřé patří do celkové objektové skladby DI, nezbytné k zajištění provozu stavby DI jako funkčního celku. Např. opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny, větve křižovatek, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky technické infrastruktury (dále též TI), přechody pro zvěř apod.

Při překryvu jednotlivých ploch s koridory pro technickou infrastrukturu je nezbytné dát jednotlivé záměry do souladu tak, aby mohla být realizována technická infrastruktura a zároveň nedošlo k výraznému omezení způsobu využití jednotlivých ploch.

V případě, že dochází k překryvu koridoru pro technickou infrastrukturu s plochami s jiným způsobem využití, je možné realizovat stavby a provozovat činnosti pouze v případě, že nezamezí realizaci záměru, pro který byl primárně vymezen koridor v územně plánovací dokumentaci.

§ 4 plochy bydlení

bydlení venkovské - BV

hlavní využití:

- území s převažujícím charakterem individuálně obytným, bydlení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního charakteru

přípustné využití:

- rodinné domy
- nerušící služby občanské vybavenosti, které slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m²
- plochy pro stání osobních vozidel
- dopravní a technická infrastruktura včetně trafostanic a inž. sítí a domovních ČOV
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně

podmíněně přípustné využití:

- rodinný dům s chovatelským a pěstitelským zázemím, negativní vlivy (zápach, hluk) nepřekročí vlastní pozemek a nebudou narušovat sousední pozemky
- nerušící řemesla a výrobní činnost, včetně zemědělské činnosti, jejíž negativní dopady přímé
 - o (z činnosti) i nepřímé (např. doprava) nezasahují za hranice vlastního pozemku provozovatele; vhodné jsou k tomuto účelu zejména uzavřené zemědělské usedlosti
 - o objekty pro uskladnění komunální techniky
 - o penzióny
- plochy pro kontejnery na tříděný odpad
- občanská vybavenost, nemající negativní vliv na okolí
- za podmínky, že svými doprovodnými jevy nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití.

nepřípustné činnosti:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Podmínkou pro realizaci rodinných domů v sousedství stávající dopravní infrastruktury a jiných stávajících zdrojů hluku je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.

Regulativy: Celková zastavěná plocha pozemku pro bydlení max. 50%, z toho budovami 30%. Zástavba bude jednopodlažní s možností podkroví s max. nadezdívkou 0,5 m. Výška zástavby - s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko a charakter stávající okolní zástavby.

V částech s hodnotným urbanistickým založením budou stavební objekty obdélníkového půdorysu se sklonem střechy min. 32°. Struktura zástavby bude individuální s ohledem na hodnoty území – viz kapitola 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

bydlení hromadné - BH

hlavní využití:

- území s převažujícím charakterem obytným, plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního charakteru

přípustné využití:

- bytové domy
- související dopravní a technická infrastruktura nenaplňující atributy nadmístního významu
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
- dětská hřiště
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.

podmíněně přípustné využití:

- nerušící služby občanské vybavenosti, které slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m²
- nerušící řemesla a výrobní činnost, jejíž negativní dopady přímé (z činnosti) i nepřímé (např. doprava) nezasahují za hranice vlastního pozemku provozovatele
- plochy pro kontejnery na tříděný odpad
- za podmínky, že svými doprovodnými jevy nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití.

nepřípustné činnosti:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

§6 plochy občanského vybavení

občanské vybavení veřejné - OV

hlavní využití:

- plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti

přípustné využití

- vzdělávání a výchova

- sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby
- sakrální stavby
- kultura tělovýchova a sport, dětská hřiště,
- veřejná správa, ochrana obyvatelstva
- věda a výzkum
- ubytování, stravování, služby
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej místního významu
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně.

podmíněně přípustné využití:

- bydlení, pokud není v kolizi s funkcí hlavní (např. byt správce)
- dopravní a technická infrastruktura včetně trafostanic a inž. sítí a domovních ČOV, pokud výrazně neomezí hlavní způsob využití
- otevřená sportoviště, za podmínky, že svými doprovodnými jevy (hluk) nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití.
- plochy pro kontejnery na tříděný odpad, za podmínky, že svými doprovodnými jevy nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití.

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Plochy občanského vybavení - sport - OS

hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport

přípustné využití:

- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště vybavenost sloužící návštěvníkům zařízení
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
- parkovací stání, odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

podmíněně přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura včetně trafostanic a inž. sítí a domovních, pokud výrazně neomezí hlavní způsob využití
- nezbytná technická vybavenost, provozy údržby
- jiný druh občanského vybavení
- za podmínky, že svými doprovodnými jevy nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

§7 Veřejná prostranství

Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně – PZ

hlavní využití:

- stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejná zeleň, parkově upravená veřejná prostranství)

přípustné využití:

- veřejná zeleň
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky, zastávky veřejné dopravy
- technická infrastruktura včetně trafostanic
- altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

podmíněně přípustné využití:

- malá sportoviště, dětská hřiště
- místní a účelové komunikace, pěší komunikace, cyklostezky, cyklotrasy
- menší plochy parkovacích stání
- ČOV
- menší objekty občanského vybavení
- menší objekty pro uskladnění komunální techniky
- zařízení pro turistický ruch, např. rozcestníky..., ne pobytová funkce

pokud budou zachovány urbanistické a architektonické hodnoty v území a nebudou svým rozsahem narušovat hlavní způsob využití navazujících ploch bydlení

- v nezastavěném území na místních a účelových komunikacích protierozní opatření, realizace ČOV, změny druhu pozemku (na pastviny, louky, sady, lesní pozemky, vodní plochy), za podmínky, že bude zajištěn přístup na sousední pozemky

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

§7a Plochy zeleně

Plochy zeleně – zahrady a sady - ZZ

hlavní využití:

- sady a zahrady

přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká

podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby majitelů pozemků v rámci jejich hospodářské činnosti

- oplocení
- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním způsobem využití
- menší objekty pro uskladnění komunální techniky

pokud budou zachovány urbanistické a architektonické hodnoty v území a nebudou svým rozsahem narušovat hlavní způsob využití navazujících ploch bydlení

nepřípustné využití:

jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy: Zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit max. 10 % plochy.

§ 9 plochy dopravní infrastruktury

V případě, že dochází k překryvu koridoru pro dopravu s plochami s jiným způsobem využití, je možné realizovat stavby a provozovat činnosti pouze v případě, že nezamezí realizaci záměru, pro který byl primárně vymezen koridor v územně plánovací dokumentaci.

Plochy dopravy silniční - DS

hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb dopravy (zařízení pozemních komunikací, včetně ochranných pásem)

přípustné využití:

- silniční pozemky silnic, místních a účelové komunikace včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, chodníky, cyklostezky, doprovodné a izolační zeleně
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot
- veřejná prostranství

podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je umístování technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné), za podmínky, že technickou infrastrukturu nelze umístit do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní
- čerpací stanice pohonných hmot
- protierozní opatření (protierozní mez, průleh s příkopem), změny druhu pozemku (na pastviny, louky, sady, lesní pozemky, vodní plochy) na místních a účelových komunikacích v nezastavěném území, za podmínky, že bude zajištěn přístup na sousední pozemky
- cyklotrasy na silnicích III. tř., místních a účelových komunikacích, turistické trasy, není-li ohrožena bezpečnost provozu

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Plochy dopravy drážní - DD

hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb železniční dopravy (zařízení pozemních komunikací, včetně ochranných pásem)

přípustné využití:

- železnice, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště, nástupiště, zastávky, provozní a správní budovy, přístupové cesty, opravny, depa
- doprovodná zeleň
- veřejná prostranství

podmíněně přípustné využití:

- technická a dopravní infrastruktura
- čerpací stanice pohonných hmot
- sklady a překladiště
- cyklotrasy turistické trasy, není-li ohrožena bezpečnost provozu

za podmínky, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné)

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

§11 Plochy výroby

výroba drobná a služby - VD

hlavní využití:

- drobná výroba, služby

přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura (včetně ploch pro kontejnery pro tříděný odpad), pokud výrazně neomezí hlavní způsob využití
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

podmíněně přípustné využití:

- provoz podnikatelských aktivit zemědělského i nezemědělského charakteru
- agroturistika
- menší objekty pro uskladnění komunální techniky
- pokud budou zachovány urbanistické a architektonické hodnoty v území a nebudou svým rozsahem narušovat hlavní způsob využití navazujících ploch bydlení
- dekontaminace osob, vozidel při vzniku mimořádné události dle zák. č. 380/2002 Sb.

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Regulativy: Bude zohledněna výšková zonace okolních staveb, u staveb vyšších než okolní stavby bude posouzen vliv stavby v dálkových pohledech. Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.

Plochy výroby zemědělské a lesnické - VZ

hlavní využití:

- zemědělská živočišná výroba, skladování, intenzivní zemědělská výroba rostlinná, skleníky, pěstitelské školky

přípustné využití:

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby zemědělského areálu jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí ochranné pásmo živočišné výroby, nebo navrženou hranici max. negativních vlivů zemědělské výroby.
- související dopravní a technická infrastruktura nenaplňující atributy nadmístního významu

podmíněně přípustné využití:

- provoz podnikatelských aktivit nezemědělského charakteru (výrobní, opravárenská činnost, drobné provozovny a služby)
 - bioplynové stanice
 - agroturistika
 - menší objekty pro uskladnění komunální techniky
- pokud budou zachovány urbanistické a architektonické hodnoty v území a nebudou svým rozsahem narušovat hlavní způsob využití navazujících ploch bydlení
- dekontaminace osob, vozidel při vzniku mimořádné události dle zák. č. 380/2002 Sb.

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Regulativy: Bude zohledněna výšková zonace okolních staveb, u staveb vyšších než okolní stavby bude posouzen vliv stavby v dálkových pohledech. Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.

§ 10 plochy technické infrastruktury

vodní hospodářství - TW

hlavní využití:

- ČOV, vodojemy, přečerpávací stanice

přípustné využití:

- plochy a stavby pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti pro vodní hospodářství, tj. bodové technické infrastruktury a stavby liniové (vedení podzemních vodohospodářských staveb),

podmíněně přípustné využití:

- plochy a stavby pro umístování staveb a zařízení jiné technické vybavenosti (energetika, spoje...)
- odstavná stání, parkovací stání
- stavby garáží a stavby svým charakterem, funkcí a měřítkem odpovídající (sběrný dvůr, místo tříděného odpadu, sběrné místo nebezpečného odpadu, zázemí pro komunální techniku...)
- související dopravní infrastruktura nenaplňující atributy nadmístního významu
- dopravní infrastruktura
- čerpací stanice pohonných hmot
- veřejná prostranství

pokud nebudou svým rozsahem narušovat hlavní způsob využití

- v prostoru bývalého vodojemu (st. 75) rozhledna, pokud nedojde k možnosti narušení stávajícího vodohospodářského zařízení

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

§ 13 plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodních toků - WT

hlavní využití:

- rybníky, potoky, vodní plochy, pozemky koryt vodních toků, suché poldry a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

přípustné využití:

- ponechání stávající způsobu využití těchto ploch.

podmíněně přípustné využití:

- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.
- ČOV
- komunikace po hrázích rybníků
- veřejná zeleň v mokřadech přírodního charakteru (ne zpevněné plochy, parkovací stání...)
- přírodní koupaliště

za podmínky že nebude výrazně omezen hlavní způsob využití pozemků vlastních a sousedních pozemků.

nepřípustné využití:

- jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Regulativy:

- V blízkosti toků a melioračních stok (do 8 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí) – alespoň jednostranný volně přístupný pruh.
- Zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy vodní a vodohospodářské s prvky ÚSES, platí regulativy pro plochy ÚSES.

§ 14 plochy zemědělské

Plochy zemědělské - AZ

hlavní využití:

- plochy pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo současně zastavěná území a zastavitelné plochy.

přípustné využití:

- trvalý travní porost (TTP = louky a pastviny), orná půda, ostatní plochy.
- izolační a doprovodná zeleň, aleje
- protierozní opatření (protierozní mez, průleh s příkopem)
- obnova tůní

podmíněně přípustné využití:

(realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, případně nezbytné pro provoz)

případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu

- změny druhu pozemku (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy, lesní pozemky, vodní plochy)
- vodohospodářské stavby a úpravy (zdrže, vodní plochy, obnova tůní, poldry, menší přírodní koupaliště...)
- ČOV
- dopravní a technická infrastruktura
- sady, sady s oplocenkami
- myslivecká zařízení (např. slaniska, napajedla, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře)
- jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat do 100 m² (formou lehkých přístřešků) a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (do 80 m²). Stavby budou posouzeny z hlediska krajinného rázu
- ohradníky pro dobytek
- stavby pro zlepšení rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny, odpočívky pro cyklisty...)

- Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.
- zakládání prvků ÚSES

nepřípustné využití:

- stavby pro ustájení zvířat a jiné stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. skleníky...)
- těžba nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy zemědělské s prvky ÚSES, platí regulativy pro plochy ÚSES.

Regulativy: Podél vodních toků bude ponechán volně přístupný manipulační pruh. Všechny stavby budou respektovat krajinný ráz.

§ 15 plochy lesní

Plochy lesní - LE

hlavní využití:

- plochy lesní, lesní porosty, plochy sloužící k plnění funkcí lesa

přípustné využití:

- hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch)
- obnova tůní

podmíněně přípustné využití:

- stavby související s plněním funkce lesa (přístřešky pro krmivo lesní zvěře...)
- vodohospodářské stavby a úpravy (zdrže, vodní plochy, obnova tůní, poldry...)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- nezbytné objekty pro údržbu lesa
- v nezbytném rozsahu ekodukty a jiné stavby a opatření pro zachování migračních tras zvěře
- myslivecká zařízení (např. slaniska, napajedla, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře)
- změna druhu pozemku (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy, vodní plochy)
- stavby, zařízení a technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny, informační zařízení ...)

za podmínky že nebude výrazně omezen hlavní způsob využití pozemků vlastních a sousedních pozemků. Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.

- dopravní a technické infrastruktura naplňující atributy nadmístního významu za podmínky, že je vymezena v platných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje

nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství, těžba nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy lesní s prvky ÚSES, platí regulativy pro plochy ÚSES.

7. 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:

Prvek číslo	Charakter prvku	Katastrální území	Odůvodnění (označení plochy v hlavním výkresu)
VD1	přeložka a rozšíření silnice I/23 (v koridoru CNZ-D01)	Záhoří	Zlepšení parametrů stávající silnice I. třídy (koridor CNZ-D01)
VT1E	El. Vedení VN včetně trafostanic (v koridoru CNU-E01)	Záhoří	Zásobování el. energií, umožnění rozvoje bydlení

- **Veřejně prospěšná opatření** – nejsou stanoveny.
- **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu** – nejsou navrhovány.
- **Požadavky na plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** nejsou navrhovány

8. 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

Nejsou stanoveny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření - není uplatněno předkupní právo.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou požadována.

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

Nejsou navrženy.

11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrhová část: textová část má 27 stran

Grafická část má tyto výkresy:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

12. POUŽITÉ ZKRATKY

BPEJ – bonitované půdně ekonomické jednotky

ČOV – čistírna odpadních vod

DI – dopravní infrastruktura

IP – interakční prvek

k.ú. - katastrální území

LBC – lokální biocentrum

LBK - lokální biokoridor

LHP – lesní hospodářský plán

OP – ochranné pásmo

PÚR - Politika územního rozvoje

PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa

SLT – soubor lesních typů

SZ – stavební zákon

TI – technická infrastruktura

ÚAP - územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚSES – územní systém ekologické stability

VN - vysoké napětí

VPO - veřejně prospěšná opatření

VPS - veřejně prospěšné stavby

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR JČK – zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

PRVKÚK či PRVK JČK – plán rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů či Jihočeské kraje

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Postup při pořizování územního plánu

Obec Záhoří má v současné době pro své správní území zpracovanou územně plánovací dokumentaci – Územní plán obce Záhoří (dále jen „ÚPO“), která nabyla účinnost dne 1.12.2006. Doposud nebyla k tomuto dokumentu zpracována žádná změna. Veškeré níže uvedené dokumenty jsou součástí spisu č. VÚP 3044/2021/JI.

Schválení pořízení ÚP – 21. 6. 2021.

Dle §188 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) vyplývá, že územně plánovací dokumentace schválené před 1.1.2007 lze do 31.12.2022 podle tohoto stavebního zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

Zastupitelstvo obce Záhoří rozhodlo na svém zasedání konaném dne 21.6.2021 usnesení č. 94/15/21

o pořízení nového územního plánu Záhoří (dále jen „ÚP“). V souladu s §6 odst. 1 písm. c) požádali o pořizování ÚP obec s rozšířenou působností – MěÚ Jindřichův Hradec, odbor VÚP. Osobou pořizovatele byly pověřeny Ing. Petra Vozábalová a Bc. Veronika Jirsová, oddělení územního plánování MěÚ Jindřichův Hradec (dále jen „pořizovatel“). Jako určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem byl určen pan místostarosta Michael Vrba (dále jen „určený zastupitel“). Zpracováním ÚP byla pověřena Ing. arch. Dagmar Buzu (dále jen „zpracovatel“).

Občanům Záhoří bylo formou letáků s informací o záměru pořízení nového ÚP oznámeno, že každý občan má předběžně možnost do 30.7.2021 uplatnit své písemné požadavky, které budou zahrnuty do návrhu zadání nového ÚP. Na tuto výzvu byly doručeny 2 podněty veřejnosti a podněty obce.

Schválení zadání ÚP – 6. 12. 2021.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s §47 odst. 1 stavebního zákona a dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška 500“) vypracoval návrh zadání ÚP.

Pořizovatel návrh zadání v souladu s §47 odst. 2 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou (č. j. VÚP 49890/2021) a zároveň zaslal návrh zadání dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím.

Veřejnost mohla ve lhůtě od 1.10.2021 do 30.10.2021 uplatnit písemné připomínky k návrhu zadání. V uvedené lhůtě nebyla uplatněna žádná připomínka veřejnosti.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly do 30ti dnů od obdržení návrhu zadání uplatnit svá vyjádření. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit podněty a krajský úřad jako příslušný úřad své stanovisko. Ve stanovené lhůtě bylo doručeno deset vyjádření včetně stanoviska příslušného úřadu, jedno vyjádření přišlo po stanovené lhůtě. Požadavky byly zpracovány do návrhu zadání, jejich přehled a stručný výtah je zpracován do tabulky, která je součástí spisu.

Upravený návrh zadání byl předložen zastupitelstvu obce Záhoří ke schválení. Dne 6. 12. 2021 usnesením č. 103/17/21 schválilo zastupitelstvo obce Záhoří zadání ÚP.

Pořizovatel předal dopisem č. j. VÚP 64415/2021 ze dne 9. 12. 2021 zpracovateli pokyn pro vypracování návrhu ÚP na základě schváleného zadání.

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

2.1. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Řešení územního plánu není v rozporu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 9. 2021. Návrh je zpracován v souladu s rozvojovými prioritami dle čl. 2.2 platné Politiky územního rozvoje. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu návrh územního plánu Záhoří respektuje a rozvíjí, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí civilizační hodnoty. Umožněním rozšíření bydlení ve formě bydlení venkovské umožní stabilizaci obyvatel, soudržnost obyvatel v obci. Respektováním a doplněním ÚSES je podpořen environmentální pilíř. Návrhem územního plánu jsou respektovány všechny 3 pilíře územního plánování. Správní území obce Záhoří je 4. Aktualizací PÚR zařazeno do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Umírněným návrhem zastavitelných ploch, umožněním obnovy vodních ploch reflektuje návrh ÚP na tuto skutečnost.

Návrh ÚP prověřil možnost nových ploch pro živnostenské provozy a služby, které by nabídkou pracovních příležitostí v místě přispěly k stabilizaci venkovského osídlení a shledal, že je aktuální zájem o plochu drobné výroby a služeb vedle areálu ČOV. Drobné živnostenské provozovny mohou podmíněně vznikat především v uzavřených zemědělských usedlostech, v plochách bydlení venkovské - BV. V souladu s PÚR jsou navrženy nové rozvojové plochy pro bydlení venkovské-BV.

2.2. Soulad územního plánu s ÚPD vydanou krajem

Návrh územního plánu Záhoří je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 9. aktualizace ZÚR (účinnost od 7.7.2022). Dle AZUR se správní území Záhoří nachází v rozvojové ose nadmístního významu Soběslavsko-Jindřichohradecká N-OS5.

Z hlediska krajinného typu se nachází v oblasti krajinného typu „krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. V souladu se zásadami pro krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace je umírněným návrhem zastavitelných ploch navazujících na zastavěné území umožněn rozvoj obce, umožněním realizace protierozních opatření včetně malých vodních ploch nezastavěném území a respektováním ploch lesa posílena retenční schopnost krajiny. Navržením obnovy polních účelových komunikací je dbáno na zajištění prostupnosti krajiny a zlepšení vodního režimu v krajině. Převzetím dopravního koridoru ze ZUR pro úpravu silnice I/23 je posílen veřejný zájem na realizaci této stavby. Formulováním urbanistických a architektonických hodnot je podpořeno respektování znaků historické kulturní krajiny.

Návrh územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Jižní část správního území obce Záhoří se nachází v krajinné oblasti 27 – Třeboňská, při návrhu zastavitelných ploch a změn v krajině je respektován rovinný až plochý reliéf či mírně zvlněný reliéf, malebná otevřená plochá krajina s množstvím rybníků obklopených loukami. V zemědělsky využívané krajině je podpořeno rozčlenění větších zemědělsky využívaných bloků návrhem obnovy původních účelových komunikací – polních cest, což by zároveň podpořilo zadržování vody v krajině.

V problémovém výkresu ÚS krajiny Jihočeského kraje jsou znázorněny 3 malé plochy mírného ohrožení vodní erozí. Obec vybudovala protierozní opatření. Je navržena obnova původních polních cest, která by zmenšila zemědělské lány a tím i zlepšila podmínky vodního hospodářství – zadržela vodu v krajině a omezila zemní erozi.

Malá severní část správního území se nachází v krajinné oblasti 26 – Tábořsko - soběslavská. Je respektován charakter krajiny - mírně zvlněná otevřená krajina. Návrhem obnovy původních účelových komunikací – polních cest se zvyšuje počet členících prvků v krajině.

V souladu se zásadami pro zachování cílových kvalit krajiny jsou návrhem chráněny lesní celky. Je respektováno a vyznačeno jako hodnota původní urbanistické založení sídla, vymezen urbanisticky hodnotný prostor. Cíl zachování pohledově otevřené, zvlněné až kopcovité krajiny tvořené pestrou mozaikou různě velkých ploch orné půdy, luk, lesů a rybníků se sídlem venkovského typu, je podpořen regulativy pro urbanisticky hodnotné území – historickou částí obce.

2.3. Využívání území z hlediska širších vztahů

Obec Záhoří, vzdálená 20 km od Jindřichova Hradce a 6 km od Kardašovy Řečice, má charakter obsluhované obce. Spádovost nadmístní infrastruktury (nemocnice, střední školy, úřady, divadlo) je orientována na Jindřichův Hradec. Základní infrastruktura do Kardašovy Řečice. Obec má 1 katastrální území Záhoří o rozloze 361 ha. Žije zde cca 107 obyvatel. Poloha a založení, bydlení v čistém prostředí, ji předurčují především k plnění obytné funkce. Návaznost ÚSES, komunikačních a inženýrských sítí s ostatními obcemi je v návrhu ÚP respektována.

3. Vyhodnocení souladu územního plánu 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 Záhoří vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrh územního plánu vycházel z hlavní funkce sídla – bydlení, která byla podpořena návrhem nových ploch pro bydlení s ohledem na charakter stávající zástavby a polohu sídla na bydlení venkovské – BV. Jsou tak zachovány urbanistické a architektonické hodnoty jihočeské obce. Je zde žádoucí umožnění malých provozoven v plochách bydlení venkovské – BV. Dle aktuálního zájmu je navržena rozvojová plocha Z7 pro drobnou výrobu a služby. Územní plán Záhoří koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Požadavky vlastníků byly posouzeny a zpracovatelem bylo hledáno řešení umožňující zhodnocení pozemků a zároveň zachování stávajících hodnot v území.

S požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického

a archeologického dědictví je územní plán v souladu – respektuje sídelní ráz, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotného prostředí sídel - původní historickou zástavbu. Formuluje atributy charakteristické vesnické zástavby. V koordinačním výkresu jsou vyznačeny přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území.

V návrhové části v kapitole 2, v podkapitole kulturní hodnoty je uvedeno:

„Bude respektováno území s archeologickými nálezy II. kategorie, které zahrnuje intravilán sídla. Bude bráno v úvahu, že celé území je územím s výskytem archeologických nálezů.“ Celé území obce je nutno považovat za území s archeologickými nálezy, a proto stavebník podle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů, má povinnost oznámit zahájení výkopových prací s dostatečným předstihem na Archeologický ústav AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jsou stanoveny regulativy pro plochy nezastavěného území a to pro plochy zemědělské všeobecné a plochy lesní.

Při zpracování územního plánu bylo vycházeno z úkolů územního plánování dle §19 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění. Územní plán je zpracován na základě zadání, územně analytických podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, které ověřily a doplnily kulturní a civilizační hodnoty, požadavků obce, fyzických a právnických osob.

3.1. Z hlediska životního prostředí

A) z hlediska ochrany přírodních hodnot

- Návrh územního plánu vytváří vhodné územní podmínky pro zajištění rozvoje obce při respektování přírodních hodnot území. Rozvojové plochy nezasahují do chráněných území přírody
- Vymezené prvky ÚSES posilují ekologickou stabilitu krajiny a vhodně doplňují a respektují stávající chráněná území přírody: přírodně cenné prostory (lesy, vodní plochy), jednotlivé prvky ÚSES.
- Návrh územního plánu umírněný návrhem zastavitelných ploch, navazujících na zastavěné území obce, respektuje charakter místa a krajinného rázu.

B) z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů

Území obce se nachází v povodí Horní Vltavy (č. 1.07). Převážná část obce se nachází v hydrologickém povodí

č. 1-07-04-009, menší severní část pak v povodí č. 1-07-04-024. Přímo intravilánem obce protéká pouze meliorační strouha - bezejmenná vodoteč IDVT 10265209 ve správě Povodí Vltavy, zaústěná těsně pod obcí do Silničního rybníka. Ten se zároveň nachází na soutoku s potokem Doňovským, pravostranným přítokem Lužnice v km 68,7.

Na území obce je několik rybníků, z nichž čtyři mají plochu nad 1 ha (Záhorský 7,0 ha, Silniční 4,2 ha, Šimovský 2,8 ha, Rohlík 2,0 ha). Všechny jmenované rybníky jsou v soukromém vlastnictví. Dva menší rybníky – Hladov a Kodýmovský - jsou ve vlastnictví obce, v letech 2020 - 21 byly odbahněny a opatřeny novými výpustmi.

Na vodních tocích a rybnících nejsou zaznamenány projevy povodní (vybřežení toků, přelití přes hráz).

Odtok srážkových vod z extravilánu probíhá přirozenou cestou do výše popsaných vodotečí, běžné srážky nezpůsobují problémy. Srážkové vody z intravilánu jsou běžnými uličními vpustmi odváděny do jednotné kanalizace a jejím prostřednictvím následně vypouštěny rovněž do vodoteče. Na potoce Doňovském je zřízena soustava rybníků, jejichž retenční objem značně snižuje riziko zvýšeného průtoku a případného vybřežení.

Záplavové území není stanoveno na žádné z vodotečí.

Území ohrožené erozí se nachází nad SZ okrajem obce, který je spíše výjimečně ohrožen splachem ornice včetně přilehlé polní cesty. Po poslední události zřídila obec na okraji zástavby zahlubněný rigol, který situaci do značné míry vyřešil.

Stav vodních toků i vodních ploch je vcelku dobrý a proto bude ponechán beze změn. Nutné je pouze řešit dlouhodobé průběžné zanášení rybníků a tedy i snižování jeho retenční schopnosti. Dále je nutná běžná údržba vegetace v okolí vodních toků včetně jejího doplňování. Podél vodotečí i vodních ploch by měl být ponechán volný alespoň jednostranný manipulační pruh šířky cca 8 m, který bude pouze zatravněn, orná půda je zde nepřípustná.

Vzhledem k tomu, že se jedná o horní toky menších vodotečí, k vybřežení toků nedochází. V okolí toků není navržena žádná nová výstavba.

Území ohrožené erozí a následným splachem ornice do obce je již odděleno zahlubněným rigolem, vhodné je zřízení zatravněného pásu s keřovým porostem a zároveň dohodou s vlastníky polí ohledně výsevu vhodných plodin.

Zásobování pitnou vodou

Obec Záhoří má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, napojený na SKV Pleše - Jindřichův Hradec - Hamr. Přímo Záhoří je napojeno na rozvodný řad obce Pleše, tlak vody je zajištěn ve VDJ Pleše a následně běžným tlakem v síti. Rozvodné řady jsou z HDPE v délce 186 m a z litiny v délce 220 m. Na vodovod je napojeno 99% trvale bydlících obyvatel a cca 45% rekreatů. Roční spotřeba 4.800 m³, denní 54 m³. V obce je 35 ks přípojek délky celkem 240 m. Obyvatelé, zejména přechodní, kteří nejsou napojeni na veřejný vodovod, jsou zásobováni z vlastních studní. Občasné využití stávajících studní je obvyklé i u trvalých obyvatel. Množství vody ve studních je dostatečné, kvalita vody není sledována.

Zdrojem požární vody jsou jednak hydranty osazené standardně na vodovodu, jednak požární nádrž cca 1 km od obce.

Provozovatelem vodovodu je Čevak, divize Jindřichův Hradec.

Dosavadní systém zásobování vodou, kdy 99% trvalých obyvatel je připojeno na veřejný vodovod, je vyhovující a nebude se měnit ani v budoucnu. Kapacita vodních zdrojů je dostatečná. Kromě běžné údržby a oprav, zejména na potrubí litinovém, se neuvažuje s žádnou významnou investicí. V návrhu je pouze upozorněno. Že je třeba sledovat kvalitu vody ve studnách a v případě, že nevyhoví vyhl. č. 376/2000 Sb., bude nutno přistoupit k individuální úpravě vody, resp. obyvatelé si zajistí vodu pro pitné účely formou vody balené nebo využijí připojení k veřejnému vodovodu.

Kanalizace

Odpadní vody v obci jsou produkovány pouze obyvatelstvem. Všechny provozovny řeší nakládání se splaškovými vodami individuálně. V obci je vybudována jednotná stoková síť z roku 1980, je tvořena jediným hlavním sběračem a jednou odbočkou. Kanalizace je provedena z trub betonových DN 300 a DN 600, celková délka cca 700 m, na níž je napojeno 99 % trvale a 45 % přechodně bydlicích obyvatel. V obci je 36 ks kanalizačních přípojek. Na stokové síti je jedna odlehčovací komora. Kanalizace nesplňuje podmínky ČSN 75 6101. Chybí revizní šachty, použity jsou bezhrdlové trubky spojované "na zámky" bez těsnění, místy došlo k propadu potrubí.

Obec má centrální ČOV kapacity $Q_{24} = 29,25 \text{ m}^3/\text{den}$ a $Q_{\text{max}} = 40,5 \text{ m}^3/\text{den}$, uvedení do provozu r. 2013. Základní prvky linky jsou hrubé a jemné česle, nádrže usazovací, vyhnívací a stabilizační. Recipientem vyčištěné vody je meliorační strouha - bezejmenná vodoteč IDVT 10265209 ve správě Povodí Vltavy, zaústěná těsně pod obcí do Silničního rybníka. Pravidelný odběr vzorků provádí firma AGRO-LA spol. s r.o. Jindřichův Hradec.

Obec má zpracovaný kanalizační řád platný od doby výstavby ČOV v r. 2013. Obec má povolení k vypouštění odpadních vod platné do 31. 12. 2031.

Z hlediska centrální ČOV se nepředpokládají žádné větší investice, pouze standardní provoz a údržba. U stokové sítě musí být postupně odstraňovány největší závady, především propadlé úseky, jejich opravy lze spojit se zřízením revizních šachet. Zároveň by měla probíhat postupná výměna stávajícího potrubí betonového za potrubí PVC hrdlové.

C) z hlediska ochrany ovzduší, půd a vod v území před znečištěním

- Návrh obsahuje menší návrhovou plochu Z7 pro výrobu drobnou a služby - VD umístěnou v přímé návaznosti na ČOV. Menší provozovny, pokud nebudou mít negativní vliv na sousední pozemky, mohou vznikat v plochách bydlení venkovské – BV.

D) z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy

- Rozvojové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Žádná rozvojová plocha nezasahuje do pozemků určených k plnění funkce lesa a pozemků nacházejících se do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

E) z hlediska ochrany, zachování, udržení jedinečného obrazu kulturní krajiny - vymezení cílových charakteristik krajiny

Z hlediska krajinného typu se nachází v oblasti krajinného typu „krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. V souladu se zásadami pro krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace je umírněným návrhem zastavitelných ploch navazujících na zastavěné území umožněn rozvoj obce, umožněním realizace protierozních opatření včetně malých vodních ploch v nezastavěném území a respektováním ploch lesa posílena retenční schopnost krajiny. Navržením obnovy polních účelových komunikací je dbáno na zajištění prostupnosti krajiny a zlepšení vodního režimu v krajině. Převzetím dopravního koridoru ze ZUR pro úpravu silnice I/23 je posílen veřejný zájem na realizaci této stavby. Formulováním urbanistických a architektonických hodnot je podpořeno respektování znaků historické kulturní krajiny.

Územního plán není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Jižní část správního území obce Záhoří se nachází v krajinné oblasti 27 –Třeboňská , při návrhu zastavitelných ploch a změn v krajině je respektován rovinatý až plochý reliéf či mírně zvlněný reliéf, malebná otevřená plochá krajina s množstvím rybníků obklopených loukami. V zemědělsky využívané krajině je podpořeno rozčlenění větších zemědělsky využívaných bloků návrhem obnovy původních účelových komunikací – polních cest, což zároveň podpoří zadržetí vody v krajině.

Malá severní část správního území se nachází v krajinné oblasti 26 – Tábořsko - soběslavská. Je respektován charakter krajiny - mírně zvlněná otevřená krajina. Návrhem obnovy původních účelových komunikací – polních cest se zvyšuje počet členících prvků v krajině.

Obec se nachází v nadmořské výšce 457 m n.m.. Nejvyšším bodem je vrch zvaný Vrška na SZ katastru. V souladu se zásadami pro zachování cílových kvalit krajiny jsou návrhem chráněny lesní celky. Návrhem je zachována původní urbanistická hodnota sídla, vymezeny urbanisticky hodnotné prostory. Cíl zachování pohledově otevřené, zvlněné až kopcovitá krajiny tvořené pestrou mozaikou různě velkých ploch orné půdy, luk, lesů a rybníků se sídlem venkovského typu, je podpořen regulativy pro urbanisticky hodnotné území – historickou část obce.

3.2. Z hlediska zajištění hospodářského rozvoje kraje

Rozvoj obce vychází především z její polohy – 20 km od Jindřichova Hradce a 6 km od Kardašova Řečice. Obec slouží z části jako rekreační zázemí. (Trvalý pobyt má 107 osob, počet rekreatantů není evidován, pro účely ÚP je stanoven orientačně na celkem 20 osob.) Nemovitosti jsou převážně udržované. Obec má zájem na trvalém bydlení a proto podporuje vznik nových rozvojových ploch pro bydlení. Obec by si měla ponechat především obytný charakter.

Nové plochy občanského vybavení nejsou navrhovány. Občanské vybavení je dostatečné a může vznikat i v plochách bydlení venkovských.

V obci je registrováno celkem 22 podniků (živností) se zjištěnou aktivitou, z toho 4 v oblasti zemědělství, lesnictví a rybářství a 3 ve stavebnictví. Nejvýznamnější je zemědělská firma Biasen s.r.o., která se zabývá posklizňovou úpravou obilovin a olejnin s následným skladováním těchto komodit. V areálu firmy pracuje 8 zaměstnanců z okolních obcí. Areál bývalého vepřína je rozdělen na dřevovýrobu (pila, řezivo, pelety, 2 dělníci), v provozu zůstává větší silážní žlab (Agro B). - Velkokapacitní kravín, 660 ks, provozuje Rolnické družstvo PLEVIS Pleše. Bioplynovou stanicí výkonu

550 kWh, PLEVIS Pleše. Zemědělské pozemky v převážné části obhospodařuje Agro B spol. s r.o. Kardašova Řečice.

Menší zemědělská výroba a jiná nerušící podnikatelská činnost může být podmíněně realizována v plochách bydlení venkovské - BV. Na základě konkrétního požadavku byla navržena rozvojová plocha pro výrovu Z7 – výroba drobná a služby v návaznosti na areál ČOV.

Pro podporu zemědělství, udržení vody je umožněn vznik menších vodních ploch v plochách zemědělských a podmíněně i v plochách lesních.

3.3. Z hlediska zajištění sociální soudržnosti

- a) V rámci zajištění sociální soudržnosti obyvatel je umožněno, aby plochy pro veřejnou infrastrukturu občanské vybavení, mohly vznikat i v plochách bydlení venkovské – BV. Stávající plochy občanského vybavení jsou respektovány.
- b) Jako předpoklad pro snižování nezaměstnanosti bylo umožněno, aby řemeslné živnosti mohly být, pokud nezasahují negativními vlivy mimo vlastní pozemky, umístěny i v plochách bydlení venkovské – BV. Byla navržena rozvojová plocha výroby Z7 výroba drobná a služby.
- c) Návrh respektuje blízkost města Kardašova Řečice, značný zájem o bydlení, hodnotný krajinný ráz a proto nenavrhuje žádné nové plochy pro rekreaci. Pro rekreaci je možno využívat původní zemědělské usedlosti.
- d) Byly stanoveny architektonické a urbanistické hodnoty zástavby, na které by nová zástavba měla navazovat.

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

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami. Jsou určeny plochy s hlavním způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky 360/2021 Sb. v platném znění, které se dále člení z hlediska přípustnosti na:

a. přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury.

b. podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

c. nepřípustné činnosti: nerealizovatelné za žádných podmínek (za doby platnosti tohoto ÚP). Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nesplňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části.

Veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

6. Zpráva vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

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

Vztah k rozboru udržitelného území ÚAP:

Řešené území je v rozsahu správního území Záhoří, tvořeného 1 katastrálním územím Záhoří. Celková výměra obce Záhoří je 361 ha a žije zde cca 107 obyvatel.

Návrh územního plánu vycházel ze zadání ÚP Záhoří, z územně analytických podkladů, z vlastních průzkumů zpracovatele ÚP a z požadavků vlastníků pozemků a ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Koncepce rozvoje území vyplývá z polohy obce Záhoří – správní území Záhoří se nachází v rozvojové ose nadmístního významu Soběslavsko-Jindřichohradecká N-OS5.

Obec je spádově orientována na okresní město Jindřichův Hradec, vzdálené 20 km a na Kardašovu Řečici, vzdálenou 6 km. Obec má centrální zásobování vodou, centrální ČOV. Blízkost města s pracovními příležitostmi, romantická krajina s rybníky a klidné bezpečné bydlení vedou ke zvýšenému zájmu o bydlení.

Ze zadání územního plánu vplynuly úkoly k řešení, které se promítly do návrhu územního plánu. Územní plán především řešil:

- a) Rozvoj socioekonomických aktivit je podpořen návrhem ploch bydlení venkovské BV, plochy pro výrobu VD – výroba drobná a služby a respektováním stávajících ploch občanského vybavení.
- b) Návrhem územního plánu jsou minimalizovány negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V koordinačním výkresu jsou vyznačeny výše uvedené hodnoty území, které musí být respektovány. Stanovením regulativů pro jednotlivé plochy se minimalizuje možný negativní vliv výstavby do území.
- c) Nové plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, aby byl zachován kompaktní urbanizovaný celek jednotlivých místních částí obce.
- d) Lokální úroveň ÚSES byla zpracována a zapracována do návrhové části územního plánu.
- e) Předpoklady k zamezení úbytku obyvatel a stárnutí populace jsou vytvořeny především návrhem nových ploch pro bydlení – plochy bydlení venkovské – BV.
- f) Veřejná zeleň, hřiště, stavby a plochy pro volnočasové aktivity mohou vznikat i v plochách bydlení venkovských BV.
- g) Nejsou navrhovány konkrétní nové trasy cyklostezek, regulativy umožňují zřizovat cyklotrasy na místních a účelových komunikacích a na silnici III. tř..
- h) Stávající plochy pro výrobu jsou respektovány. Dle aktuálního požadavku občana obce Záhoří je navržena rozvojová plocha výroby Z7 – výroba drobná a služby - VD. Menší nerušící provozovny mohou vznikat i v plochách bydlení – venkovské – BV.
- i) Obec má řešenu otázku zásobování vodou - má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, napojený na SKV Pleše - Jindřichův Hradec – Hamr, na který je napojeno 99 % obyvatel Záhoří. Obec má centrální ČOV a jednotnou stokovou síť z roku 1980.
- j) Jako veřejně prospěšné stavby byly vymezeny přeložka a rozšíření silnice I/23 a 2 trafostanice včetně el. vedení. Technická a dopravní infrastruktura místního charakteru může být realizována ve všech plochách.
- k) Veřejně prospěšná opatření, pro které je uplatněno předkupní právo nebyla stanovena, prvky ÚSES nejsou vedeny jako veřejně prospěšná opatření.

Požadavky na rozvoj území obce, na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Jsou splněny požadavky formulované v zadání a řešení návrhu územního plánu směřuje zejména k zachování urbanistického charakteru sídla a krajinného rázu jako silné stránky území.

Plochy obytné venkovské - BV jsou navrženy pro svou specifiku obce. Je zde žádoucí zachovat venkovský charakter zástavby a umožnit vznik menších provozoven v sídlech, avšak bude brán zřetel na zachování hodnotného bydlení na sousedních pozemcích (nevystavovat je nepříznivým emisím – hluk, zápach...). Pro podnikání jsou proto vhodné především uzavřené venkovské usedlosti. Oproti platnému ÚP nedochází ke srůstu stávající plochy výroby s obytnou částí obce.

Plochy zeleň – zahrady a sady – ZZ jsou vymezeny pro ochranu hodnot v území – u bytových domů pro ponechání zázemí pro obyvatele bytových domů.

Plochy občanského vybavení veřejné - OV jsou stávající. Objekty občanského vybavení veřejné -OV s přílehlým zázemím mohou vznikat i v plochách bydlení venkovské – BV, a podmíněně i v plochách veřejných prostranství s převahou zeleně - PZ

Plochy občanského vybavení – sport - OS jsou vyhovující. Objekty občanského vybavení –sport -OS s přílehlým zázemím mohou vznikat i v plochách bydlení venkovské – BV, a podmíněně i v plochách

veřejných prostranství s převahou zeleně – PZ.

Plochy veřejných prostranství – jsou dostatečné. Tyto plochy byly upřesněny jako plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně. Veřejná prostranství mohou vznikat i v plochách bydlení venkovské – BV, v plochách výroby - VD a VZ

Plochy výroby - dle aktuálního požadavku občana obce Záhoří je navržena rozvojová plocha výroby Z7 – výroba drobná a služby - VD. Menší nerušící provozovny mohou vznikat i v plochách bydlení – venkovské – BV.

Plochy technické infrastruktury nejsou stanoveny. Je navržen koridor pro umístění nového el. vedení včetně 2 trafostanic. Technická infrastruktura může vznikat podmíněně ve všech plochách.

Nové **vodní plochy** nejsou navrhovány. Menší vodní plochy mohou podmíněně vznikat ve všech plochách.

V návrhu územního plánu dopracován lokální ÚSES, který není v konfliktu s návrhem zástavby.

Návrhem územního plánu je silná stránka území – hodnotný krajinný ráz, posílena. I přes atraktivnost krajiny nejsou navrhovány žádné nové plochy pro rekreaci.

Návrhem územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tedy komplexní funkční využití území.

Jsou vymezeny hranice zastavitelného území. Jednotlivé plochy rozdělené dle funkčního využití mají stanoveny regulativy přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností v dané funkční ploše. Jsou stanoveny zásady věcné koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území. Zastavitelné území má kompaktní tvar, nejsou navrženy nové solitéry zastavitelného území ve volné krajině. Návrhem nevznikly nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy.

Je dosaženo trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Varianty řešení nebyly požadovány.

Důsledky navrhovaného řešení na životní prostředí:

Celkový charakter krajiny řešeného území je harmonický. Navrženým řešením nedojde ke zhoršení životního prostředí. Lokální prvky ÚSES jsou respektovány a je dopracována lokální úroveň ÚSES.

Návrh ÚP se zabýval i **vodním režimem**. Území obce se nachází v povodí Horní Vltavy (č. 1.07). Převážná část obce se nachází v hydrologickém povodí č. 1-07-04-009, menší severní část pak v povodí č. 1-07-04-024. Přímo intravilánem obce protéká pouze meliorační strouha - bezejmenná vodoteč IDVT 10265209 ve správě Povodí Vltavy, zaústěná těsně pod obcí do Silničního rybníka. Ten se zároveň nachází na soutoku s potokem Doňovským, pravostranným přítokem Lužnice v km 68,7. Na území obce je několik rybníků, z nichž čtyři mají plochu nad 1 ha (Záhorský 7,0 ha, Silniční 4,2 ha, Šimovský 2,8 ha, Rohlík 2,0 ha). Všechny jmenované rybníky jsou v soukromém vlastnictví. Dva menší rybníky - Hladov a Kodýmovský - jsou ve vlastnictví obce, v letech 2020 - 21 byly odbahněny a opatřeny novými výpustmi. Na vodních tocích a rybnících nejsou zaznamenány projevy povodní (vybřežení toků, přelití přes hráz).

Odtok srážkových vod z extravilánu probíhá přirozenou cestou do výše popsaných vodotečí, běžné srážky nezpůsobují problémy. Srážkové vody z intravilánu jsou běžnými uličními vpustmi odváděny do

jednotné kanalizace a jejím prostřednictvím následně vypouštěny rovněž do vodoteče. Na potoce Doňovském je zřízena soustava rybníků, jejichž retenční objem značně snižuje riziko zvýšeného průtoku a případného vybřežení.

Záplavové území není stanoveno na žádné z vodotečí. Území ohrožené erozí se nachází nad SZ okrajem obce, který je spíše výjimečně ohrožen splachem ornice včetně přilehlé polní cesty. Po poslední události zřídila obec na okraji zástavby zahlobený rigol, který situaci do značné míry vyřešil.

Stav vodních toků i vodních ploch je vcelku dobrý a je ponechán beze změn.

Zásobování pitnou vodou

Obec Záhoří má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, napojený na SKV Pleše - Jindřichův Hradec - Hamr. Přímo Záhoří je napojeno na rozvodný řad obce Pleše, tlak vody je zajištěn ve VDJ Pleše a následně běžným tlakem v síti. Rozvodné řady jsou z HDPE v délce 186 m a z litiny v délce 220 m.

Na vodovod je napojeno 99% trvale bydlících obyvatel a cca 45% rekreantů. Roční spotřeba 4.800 m³, denní 54 m³. V obce je 35 ks přípojek délky celkem 240 m. Provozovatelem vodovodu je Čevak, divize Jindřichův Hradec. Občasné využití stávajících studní je obvyklé i u trvalých obyvatel. Množství vody ve studních je dostatečné, kvalita vody není sledována. Zdrojem požární vody jsou jednak hydranty osazené standardně na vodovodu, jednak požární nádrž cca 1 km od obce.

Kanalizace

Odpadní vody v obci jsou produkovány pouze obyvatelstvem. Všechny výše uvedené provozovny řeší nakládání se splaškovými vodami individuálně.

V obci je vybudována jednotná stoková síť z roku 1980, je tvořena jediným hlavním sběračem a jednou odbočkou. Kanalizace je provedena z trub betonových DN 300 a DN 600, celková délka cca 700 m, na níž je napojeno 99 % trvale a 45 % přechodně bydlících obyvatel. V obci je 36 ks kanalizačních přípojek. Na stokové síti je jedna odlehčovací komora. Kanalizace nespĺňuje podmínky ČSN 75 6101. Chybí revizní šachty, použity jsou bezhrdlové trubky spojované "na zámky" bez těsnění, místy došlo k propadu potrubí. Obec má centrální ČOV kapacity $Q_{24} = 29,25 \text{ m}^3/\text{den}$ a $Q_{\text{max}} = 40,5 \text{ m}^3/\text{den}$, uvedení do provozu r. 2013. Základní prvky linky jsou hrubé a jemné česle, nádrže usazovací, vyhnívací a stabilizační. Recipientem vyčištěné vody je meliorační strouha - bezejmenná vodoteč IDVT 10265209 ve správě Povodí Vltavy, zaústěná těsně pod obcí do Silničního rybníka. Pravidelný odběr vzorků provádí firma AGRO-LA spol. s r.o. Jindřichův Hradec.

Obec má zpracovaný kanalizační řád platný od doby výstavby ČOV v r. 2013.

Obec má **povolení k vypouštění odpadních vod** platné do 31. 12. 2031.

Návrh není v rozporu s krajským programem snižování emisí.

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

ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení včetně turistického ruchu.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Na základě vlastních průzkumů zpracovatele ÚP Záhoří bylo vyhodnoceno stávající zastavěné území – zda jsou zde proluky, umožňující výstavbu rodinných domů – nejsou. Zahrady přiléhající k původním zemědělským usedlostem převážně nedosahují velikosti, která by umožňovala jejich rozdělení pro další rodinné domy. Zahrady u bytových domů je žádoucí ponechat jako zázemí pro obyvatele bytových domů a proto je pro ně vyčleněna plocha ZZ – zahrady a sady. Zástavba v zastavěné části obce je kompaktní. Bytový fond v zastavěném území je v relativně dobrém technickém stavu. Část objektů je však využívána k rekreačním účelům, případně se jedná o sezónní ubytování seniorů (jaro až podzim).

Rozvoj obce, umožnění bydlení, je možné pouze formou vyčlenění nových zastavitelných ploch, které respektují založenou charakteristickou urbanistickou strukturu. Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořené urbanistické struktury sídla,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

Rozsah vymezených zastavitelných ploch je v územním plánu navržen z důvodů velmi vhodné geografické i morfologické polohy obce (blízkost města Kardašova Řečice a uspokojivá dojezdová vzdálenost do okresního města. Lokality navržené v územním plánu vytváří obci Záhoří významný rozvojový potenciál pro obec samotnou ale i pro město Kardašova Řečice (např. naplnění základní školy...) Do budoucna lze předpokládat ještě větší zájem o bydlení z řad dorůstajících obyvatel obce.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Z tohoto důvodu je potřeba navržených lokalit adekvátní k velikosti obce a přilehlému městu Kardašova Řečice. ÚP přispívá k maximální efektivitě využití nových zastavitelných ploch a zajišťuje dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminuje tak odchod mladých občanů. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Dle metodického pokynu MMR „Vyhodnocení zastavitelných ploch“ by měla být v rovnováze potřeba rozvoje daného způsobu využití s kapacitou území pro rozvoj daného způsobu využití navrženou v územním plánu. Návrhové období ÚP je 15 let. Primárně byla vyhodnocena vnitřní potřeba nových bytových jednotek (RD), která vyplývá z demografického vývoje, následně vnitřní poptávka po nových

bytových jednotkách (RD), která vyplývá ze snahy místních o zvýšení vlastní kvality bydlení a to na území obce, kde žijí. A posledním krokem je vyhodnocení vnější poptávky po nových bytových jednotkách (RD).

a) Vyhodnocení vnitřní potřeby:

Počet mladých 10-24 let/2 – počet seniorů 65+/2

Průměrný věk 45,1 roku (za posledních 5 let se postavili 2 byty)

Výstupní objekt VDB (czso.cz)

V obci dnes žije – celkem 107 obyvatel, z toho ve věku 10-24 let - 15 obyvatel,

Ve věku 65+ - 18 obyvatel

$15/2 - 18/2 = 7,5 - 9 = -1,5$ bytových jednotek – RD

b) **Vyhodnocení vnitřní poptávky** po nových bytových jednotkách (RD)

ÚP reaguje na konkrétní požadavky vlastníků pozemků u umožnění výstavby RD na vlastním pozemku pro své děti. Za posledních 5 let se postavily 2 RD. První zmínka o obci je z roku 1350. V roce 1921 měla obec Záhoří 180 obyvatel. V 2. polovině 20. stol. počet obyvatel klesal, čemuž napomáhala skutečnost, že Záhoří nebylo střediskovou obcí, ale také ne samostatnou obcí. V roce 1990 se obec osamostatnila. V té době žilo v obci cca 137 obyvatel. Počet obyvatel klesal na 107 v roce 2022. V současné době je opět zájem o bydlení, čemuž přispívá blízkost města Kardašova Řečice, ve kterém je základní občanská infrastruktura – škola, lékař, obchody. V katastru obce je železniční zastávka Doňov (cca 0,5 km), která zajišťuje přímé vlakové spojení s městy Kardašova Řečice, Jindřichův Hradec a Veselí nad Lužnicí, ve kterém je dostatek pracovních příležitostí.

Malé původní zemědělské usedlosti vyhovují spíše sezónnímu bydlení a není z architektonického hlediska žádoucí je objemově upravovat (15 obyvatel ve věku 10-24 let – odhadovaný zájem o bydlení – 10 obyvatel – **10 bytů – rodinných domů** (v tom je již zahrnuta vnitřní potřeba dle a)) – (-1,5 bytu)

c) **Vyhodnocení vnější poptávky** po nových bytových jednotkách (RD) Zájem o výstavbu RD je značný i od zájemců především z blízkých měst Kardašova Řečice a Veselí nad Lužnicí. Obec má zájem na realizaci výstavby rodinných domů, získání nových občanů obce. Vzhledem k velikosti obce není účelné členit plochy na bydlení, výrobu, občanské vybavení návrh. Předpokládá se, že v případě zájmu investora mohou vzniknout nerušící provozovny či občanské vybavení i v plochách bydlení. Ročně se na obci poptává -5 zájemců o bydlení, zda má obec vhodné pozemky pro bydlení. Vnější poptávka **3 RD**.

Celkem cca 13 bytů - rodinných domů. Není žádoucí stavět další bytové domy, ale pouze rodinné domy.

Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

Dopravní infrastruktura – obec má dobré dopravní spojení na Kardašovu Řečici, Veselí nad Lužnicí a na okresní město Jindřichův Hradec, ve kterém je potřebné občanské vybavení – střední školy, nemocnice, divadlo... Blízké město Kardašova Řečice poskytuje základní vybavení – škola, obchody, lékaři. Korekci dosavadního trendu faktorem dostupnosti veřejných infrastruktur v rámci sídelní struktury není nutné provést.

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Obec Záhoří se nachází v rozvojové ose nadmístního významu Soběslavsko-Jindřichohradecká N-OS5 definovanou AZÚR. Z tohoto hlediska se očekává zvýšený zájem o bydlení a to navýšit počet bytů 1,1 krát - 13 bytů = **14,3 bytů**.

Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovního centra. Stávající nezaměstnanost v ORP Jindřichův Hradec

Záhoří je v blízkosti pracovních center Veselí nad Lužnicí, Soběslav, ale i Jindřichova Hradce, Českých Budějovic a Táborské aglomerace, které jsou po dálnici dobře přístupné (do 0,5 hod. jízdy). Nezaměstnanost v Jihočeském kraji činí v současné době 2,35%. Pro ORP Jindřichův Hradec v souladu s přílohou č. 2 Metodiky MMR ČR – Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch platí: index pracovní nasycenosti: 0,46, bilance pracovních míst: - 6352 pracovních míst. Korekci dosavadního trendu faktorem polohy obce v rámci sídelní struktury není nutné provést. Je vhodné umožnit vznik nových pracovních příležitostí.

Obec Záhoří má negativní saldo migrace (rok 1991 – 137 obyvatel, rok 1994 – 141 obyvatel, rok 2010 - 122 obyvatel, rok 2020 - 109 obyvatel, rok 2022 – 107 obyvatel). Průměrný věk nyní činí 45,1 let. 18 obyvatel je ve věku 65 let a více. Tito obyvatelé žijí převážně v bývalých menších zemědělských usedlostech. Často jsou tyto usedlosti vyhledávány pro rekreaci nebo pro bydlení po aktivním věku - nepředpokládá se proto výrazné uvolňování stávajících objektů pro bydlení v průběhu návrhových 15 let územního plánu. Obec má zájem o nové občany produktivního věku, kteří se budou začleňovat do aktivit obce.

V obci se nevyskytují nezastavěné proluky a není možné, ani žádoucí zvyšovat hustotu zástavby.

V plochách bydlení jsou přípustná veřejná prostranství, drobné provozovny, občanské vybavení. Nejedná se jen o pozemky pro rodinné domy. Na 1 RD je proto uvažováno cca 2 300 m². Potřeba zastavitelných ploch činí na výhled 15 let **3,29 ha**. Dle metodiky MMR se jedná o obec mírně rozvojovou, kde je nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50 %. Z čehož vyplývá návrhová hodnota **6,58 ha**.

Potřeba ploch pro bydlení, je dle metodiky MMR ČR 6,58 ha s pravděpodobností využití ploch 50%. Návrh územního plánu navrhuje 3,40 ha s tím, že se ponechává možnost reagovat i na případné konkrétní potřeby, které se v průběhu návrhového období objeví a to změnou územního plánu. I z tohoto důvodu došlo ke snížení návrhových ploch pro bydlení oproti původnímu územnímu plánu z roku 2006. Hlavním důvodem však byla jiná urbanistická koncepce – zamezení srůstu stávajícího velkého areálu s plochami bydlení. Taktéž hloubka ploch pro bytovou zástavbu byla zmenšena (z převažujících 60 m na 35-40 m).

V územním plánu je v krajině navržena obnova 5 původních účelových komunikací. V současné době jsou zemědělské pozemky obdělávány jako ucelené lány. V případě, že by tomu v budoucnu tak nebylo, bylo by vhodné obnovit původní účelové komunikace, což by pomohlo i k obnově původního krajinného rázu, navrácení do krajiny menších zemědělsky obdělávaných ploch, omezení eroze půdy a zadržení vody v krajině. Nepředpokládá se, že by komunikace měly mít zpevněné povrchy.

11. Koordinace širších vztahů

Správní území obce navazuje na správní území obcí Pleše, Újezdec a Doňov, se kterými je spojeno silnicí I/23. Železnice spojuje obec především s městy Kardašova Řečice a Veselí nad Lužnicí. Stávající dopravní

a technická infrastruktura propojující obec s druhými obcemi je v návrhu ÚP respektována. Nové koridory technické infrastruktury mající dopad za hranice správního území obce nejsou navrženy. Je posíleno dopravní propojení s obcí Újezdec – koridorem pro účelovou komunikaci a především převzetím do návrhu ÚP dopravního koridoru z AZUR pro přeložku a rozšíření silnice I/23. Lokální úroveň ÚSES navazuje na ÚSES v okolních obcích. Spádově je obec Záhoří orientována především na Kardašovu Řečnici.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh je zpracován v souladu se schváleným zadáním:

Návrh ÚP respektuje cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19 stavebního zákona.

V grafické

i textové části jsou respektovány a pojmenovány urbanistické a architektonické hodnoty v území a taktéž lokalitu se zvýšeným výskytem archeologických nálezů.

Návrh vychází ze skutečnosti, že obec Záhoří se nachází v zachovalé krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, ve které je v severní části správního území možno umisťovat větrné a fotovoltaické elektrárny. Při vymezování nových zastavitelných ploch byly vyloučeny nekoncepční formy využívání zastavěného území. Návrh je zpracován s rozvojovými prioritami dle čl. 2.2 platné Politiky územního rozvoje. Návrh koncepce obce vychází ze současné urbanistické struktury a celkového prostorového členění obce. Byly vytvořeny podmínky pro stabilizaci současně bydlících obyvatel a jejich životní úroveň formou návrhu ploch bydlení venkovské – BV.

- **Bydlení:** v návrhu ÚP jsou navrženy plochy bydlení venkovské – BV s umožněním vzniku menších provozoven v sídle.
- **Plochy občanské vybavenosti** byly specifikovány jako plochy občanského vybavení veřejné – OV a plochy občanského vybavení – sport OS a jsou ponechány ve stávajícím rozsahu. Nové plochy OV a OS menšího charakteru mohou vznikat i v plochách bydlení venkovské - BV. Pozemek parc. č. 1/3 k.ú. Záhoří je veden jako plocha občanského vybavení – stav. V plochách občanského vybavení OV veřejné je možné podmíněně umisťovat i otevřená sportoviště. Plocha občanského vybavení – sport OS – je vyčleněna na pozemku parc. č. 374/8 k.ú. Záhoří. Plocha je tak nyní již užívána.
- **Plochy výroby** - dle aktuálního požadavku občana obce Záhoří je navržena rozvojová plocha výroby Z7 – výroba drobná a služby - VD. Menší nerušící provozovny mohou vznikat i v plochách bydlení – venkovské – BV.
- Stávající **dopravní infrastruktura** zůstane zachována. Z AZÚR je převzat koridor D9/2.1 z AZÚR pro novou přeložku a rozšíření silnice I/23 v šíři 200m. Je navržen koridor pro rozšíření místní komunikace (cyklostezka č. 1195) do Újezdce od křižovatky se silnicí I/23. Navržená obnova původních účelových komunikací K1 – K5 je výhledová – pomohla by především rozčlenění zemědělských lánů, zadržení vody v krajině. Místní a účelové komunikace včetně cyklostezek mohou vznikat i v nezastavěném území. V rámci zastavitelné plochy Z6 je

navržena komunikace, která umožní jak výstavbu RD tak i umožní od bytového domu č.p. 40 přístup k ČOV – dojde k propojení 2 stávajících místních komunikací. Zároveň je v nové zastavitelné ploše Z6 ponechán prostor pro případnou komunikaci při potenciálním rozšíření zastavitelného území ve výhledové změně ÚP. Doprava v klidu je řešena požadavky v kapitole 4 návrhové části. (U objektů vybavenosti podnikatelského charakteru bude zabezpečen potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky na vlastních pozemcích v rámci stavby těchto zařízení. Odstavování a parkování osobních vozidel bude především řešeno na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 RD.) Vzhledem k velikosti sídla není nezbytné vymezovat plochy pro parkování vozidel.

- **Technická infrastruktura** - obec má centrální ČOV, vodovod. Je navržen koridor pro umístění el. vedení VN včetně 2 trafostanic. Technická infrastruktura může podmíněně vznikat ve všech plochách.

Byly prověřeny požadavky:

- Byla prověřena návrhová plocha TV č.11 z původního, kde je již realizována ČOV, zda je plocha v severní části navazující na místní komunikaci dostatečná pro realizaci sběrného dvora nebo je potřeba plochu TV rozšířit (požadavek obce). Prověřit a navrhnout novou plochu pro sběrný dvůr (p.č. 345/11).
V podmíněně přípustném využití pro plochy technické infrastruktury TW – je uveden i sběrný dvůr. Zpracovateli ÚP není znám záměr na rozsah sběrného dvora, může jen konstatovat, že v na daném pozemku je možná realizace sběrného dvora.
- Obec uvažuje s umístěním zázemí pro komunální techniku na pozemku parc. č. 4/4. Tento pozemek se nachází v urbanisticky hodnotném území – v centrální části obce, charakterizované rozvolněnou zástavbou jednotlivých uzavřených usedlostí, v ploše veřejného prostranství s převahou zeleně. Dle regulativů lze v ploše veřejných prostranství umístit i menší objekty pro uskladnění komunální techniky, ale je nezbytné zvážit, zda tím neutrpí hodnoty obce – proto je toto využití uvedeno jako podmíněně přípustné. Bez znalosti konkrétního rozměru a vzhledu objektu, není žádoucí vyčlenit v tomto urbanisticky hodnotném území plochu pro technickou infrastrukturu, či výrobu. Regulativy platného ÚP umožňují podmíněně umístit objekty pro uskladnění komunální techniky téměř ve všech zastavitelných plochách s různým způsobem využití. Důležitý je vzhled konkrétního objektu a jeho zakomponování do okolní zástavby, ochrana hodnot v území.
- Plochy hromadné ani individuální rekreace nebyly navrženy.
- Splach z polí již obec řešila vybudováním záchytného rigolu. V návrhu ÚP je navržena obnova původních polních cest, která by pomohla zadržet vodu v krajině a omezila půdní erozi.
- Hodnoty v území jsou zahrnuty do výkresové i textové části - kapitola 2. Jsou popsány konkrétní hodnoty území a požadavky na objemové řešení staveb v urbanisticky hodnotném území.
- Řešení střetů s negativními vlivy případných zdrojů hygienické zátěže:
hluk – v kapitole 3, je i jednotlivých lokalit uveden limit: „Bydlení je podmíněně přípustné po prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.“
Zápach - ČOV, která je nově zkolaudovaná, nemá vyhlášené OP (není součástí ÚAP). Pozemek vlastní ČOV je dostatečně velký. V blízkosti stávající ČOV nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro bydlení.

V podmíněně přípustném využití pro plochy bydlení je vedena i výroba a služby, za podmínky, že svými doprovodnými jevy nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití - bydlení.

- Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch a jejich jasnému dopravnímu řešení není nezbytnost podmínkovat rozhodování v zastavitelných plochách zpracováním územní studie, regulačním plánem či dohodou o parcelaci.
- Pozemky parc. č. 35/8 a 35/9 k.ú. Záhoří jsou vedeny v platném ÚP dle jejich skutečného využití – plocha výroby – drobná výroba, stav.
- Pozemky parc.č. 35/22, 35/23 a části pozemků parc.č. 35/3, 35/10 jsou v návrhu ÚP vedeny jako návrhová plocha pro bydlení venkovské – BV. Pozemek parc. č. 36/3 je v návrhu uvedena dle skutečného využití - je součástí stávající plochy VD drobné výroby. Pozemek není zemědělsky obděláván a je vhodný k realizaci ochranné zeleně .
- Část pozemku parc. č. 235 k.ú. Záhoří je v návrhu ÚP určena jako rozvojová plocha pro bydlení a pro místní komunikaci
- Bylo aktualizováno zastavěné území dle skutečného stavu.

Návrh územního plánu byl zpracován na základě zpracovaných územně analytických podkladů, které byly upřesněny a doplněny. Nebyly požadovány varianty řešení návrhu územního plánu.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V řešeném území nejsou navrženy nové plochy a koridory nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR Jihočeského kraje.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Potřeba ploch pro bydlení, je dle metodiky MMR ČR 6,58 ha s pravděpodobností využití ploch 50%. Návrh územního plánu navrhuje 3,40 ha s tím, že se ponechává možnost reagovat i na případné konkrétní potřeby, které se v průběhu návrhového období objeví a to změnou územního plánu. I z tohoto důvodu došlo ke snížení návrhových ploch pro bydlení oproti původnímu územnímu plánu z roku 2006. Hlavním důvodem však byla jiná urbanistická koncepce – zamezení srůstu stávajícího velkého areálu s plochami bydlení. Taktéž hloubka ploch pro bytovou zástavbu byla zmenšena (z převažujících 60 m na 35-40 m).

V územním plánu je v krajině navržena obnova 5 původních účelových komunikací. V současné době jsou zemědělské pozemky obdělávány jako ucelené lány. V případě, že by tomu v budoucnu tak nebylo, bylo by vhodné obnovit původní účelové komunikace, což by pomohlo i k obnově původního krajinného rázu, navrácení do krajiny menších zemědělsky obdělávaných ploch, omezení eroze půdy a zadržování vody v krajině. Nepředpokládá se, že by komunikace měly mít zpevněné povrchy.

Ozn.	třída ochrany					druh pozemku				Zábor		
	I.	II.	III.	IV.	V.	Ost.	TTP	orná	zahr.	ZPF	v zast. území	celkem
Plochy bydlení venkovské - BV												
Z1 (BV)			0,27					0,27		0,27		0,27
Z2 (BV)	0,5		0,13					0,63		0,63		0,63
Z3 (BV)	0,5							0,5		0,5		0,5
Z4 (BV)			0,37					0,37		0,37		0,37
Z5 (BV)			0,63					0,63		0,63		0,63
Z6 (BV)			0,29		0,71			1		1		1
Celkem	1		1,69	0	0,71			3,4		3,4		3,4
Plochy výroby – výroba drobná a služby												
Z7			0,3					0,30		0,30		0,30

Plochy dopravy silniční včetně kvalifikovaného odhadu záboru ZPF z dopravních koridorů												
Z6 (DS) Místní komunikace					0,01					0,01		0,01
Přeložka I. tř. – šířka 20 m (koridor CNZ-DO1)	0,40		1,90		0,03		0,60	1,73		2,33		2,33
Rozšíření místní komunikace Šířka 5 m (koridor CNU D02)			0,22				0,22			0,22		0,22
	0,40	0	2,12	0	0,04	0	0,82	1,73	0	2,56		2,56
Plocha dopravy silniční - obnovení původních účelových komunikací polních cest - DS												
K1						0,13				0		0,13
K2	0,83		0,03					0,86		0,86		0,86
K3	0,29		0,28		0,01			0,58		0,58		0,58
K4	0,06	0,06	0,04		0,24			0,40		0,40		0,40
K5						0,03		0		0		0,03
Celkem	1,18	0,06	0,35	0	0,25	0,13	0	1,84	0	1,84	0	1,97

Plochy dopravy celkem	1,58	0,06	2,47	0	0,29	0,13	0,82	3,57	0	4,40	0	4,53
Zábor celkem	2,58	0,06	4,46	0	1	0,13	0,82	7,27	0	8,10	0	8,23

Srovnání záboru ZPF původního ÚP a návrhu nového územního plánu:

	Původní ÚP - zábor ploch (ha)	Návrh nového ÚP - zábor ploch (ha)
Bydlení	5,33	3,40
Veřejná zeleň	0,49	Není samostatně vyčleněna
Technická infrastruktura	0,61	(ČOV realizována, TS příliš malé dle samostatného vyčlení záboru – zábor součástí plochy bydlení)
Doprava přeložka silnice 1/23 - koridor	2,63	2,33
Rozšíření silnice do Újezdce - koridor	0,45	0,22
Úprava silnice III/13524 do Lžína	0,41	NE
Místní komunikace	0,21	0,1
Obnova účelových komunikací - polních cest	0	4,20
celkem	10,13	8,10

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska zájmů obce. Počet obyvatel v řešeném území stále roste. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení.

Rozsah vymezených zastavitelných ploch je v územním plánu navržen z důvodů velmi vhodné geografické i morfologické polohy obce (blízkost města – Kardašova Řečice, dobrá dopravní dostupnost do okresního města, Veselí n. Luž., Soběslavi, ale i Tábora a Českých Budějovic. Lokality navržené v územním plánu vytváří obci Záhoří významný rozvojový potenciál pro obec samotnou ale i pro město Kardašova Řečice. Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Z tohoto důvodu je potřeba navržených lokalit adekvátní k velikosti obce a přilehlému městu Kardašova Řečice. ÚP přispívá k maximální efektivitě využití nových zastavitelných ploch a zajišťuje dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Celkově lze konstatovat, že správním územím obce Záhoří díky své poloze může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat. Obec nelze dále zahušťovat v rámci zastavěného území. Zahrady u původních zemědělských usedlostí nejsou velké.

Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a možnost dopravního napojení. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke zneprůstřednění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Přesto je návrh zastavitelných ploch velmi umírněný, znatelně nižší, než při původním ÚP z roku 2006. A to především z urbanistického hlediska – omezení srůstu stávající průmyslové části obce a snížení hloubky zastavitelných ploch. Návrh zastavitelných ploch je nižší i než připouští metodika MMR, tím je dána možnost, v případě potřeby, pokud nebude narušeno urbanistické založení obce a principy ochrany hodnot – krajinný ráz, ochrana ZPF... reagovat i na případné další konkrétní požadavky na zástavbu formou změny ÚP.

Územní plán Záhoří respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Odůvodnění jednotlivých navržených ploch

Lokalita Z1 –bydlení venkovské –BV, navazující na SZ na zastavěné území je ve značně redukované podobě převzata z původního ÚP. Lokalita navazuje na stávající silnici III. tř.

Lokalita Z2 –bydlení venkovské –BV, navazující na SZ na zastavěné území je ve značně redukované podobě převzata z původního ÚP. Lokalita navazuje na stávající silnici III. tř. a místní komunikaci.

Lokalita Z3 –bydlení venkovské –BV, navazuje na Z na zastavěné území a vychází z části z původní plochy pro zástavbu a z konkrétních požadavků na umožnění zástavby.

Lokalita Z4 –bydlení venkovské –BV, navazující na J na zastavěné území je ve značně redukované podobě převzata z původního ÚP. Redukce plochy byla především v zamezení srůstu plochy bydlení a stávajícího průmyslového areálu. Lokalita navazuje na stávající silnici III. tř. a místní komunikaci.

Lokalita Z5 –bydlení venkovské –BV, navazující na J na zastavěné území je částečně ve značně redukované podobě převzata z původního ÚP a přeřezána tak, aby byla zachována kompaktnost sídla a byla využita nově vybudovaná kanalizace do centrální ČOV. Redukce plochy byla především v zamezení srůstu plochy bydlení a stávajícího průmyslového areálu. Lokalita navazuje na stávající silnici III. tř. a místní komunikaci. V JZ části lokality bude umístěna nová trafostanice.

Lokalita Z6 –bydlení venkovské –BV, navazující na V na zastavěné území je částečně převzata z původního ÚP a přeřezána tak, aby byla zachována kompaktnost sídla, pohledově odcloněny bytové domy a využita plánovaná komunikace propojující komunikace parc. č. 515/2 k.ú. Záhoří a komunikaci vedoucí k centrální ČOV. Zároveň je tím dán předpoklad k většímu využití stávající plochy občanského využití – sport. V rámci lokality vzniknou nová veřejná prostranství, jejichž součástí je místní komunikace. V SZ části lokality bude umístěna nová trafostanice.

Lokalita Z7 –výroba drobná a služby - VD, navazující na Z na zastavěné území, na areál ČOV je navržena na základě konkrétního zájmu investora. V původním ÚP byl zábor ploch pro výrobu mnohem větší, v současné době však není jiný aktuální zájem o plochy výroby.

Koridory dopravy:

Z AZÚR byl převzat dopravní koridor CNZ-D01 - přeložka silnice I/23 v šíři 200 m. Kvalifikovaným odhadem byl určen zábor pozemků pro komunikaci šíře 20m.

Koridor pro rozšíření místní komunikace do Újezdce v podstatě vycházel ze stávajícího stavu zpevněných ploch místní komunikace.

Plochy pro místní komunikace – jsou zvláště vyčleněné v lokalitě Z6.

Obnova cest – K1 – K5. Jedná se o rozorané původní účelové komunikace – polní cesty. Jejich obnova by byla vhodná jak z krajinného rázu, tak i z hlediska omezení erozí půdy, zadržení vody v krajině. Nepředpokládá se, že by cesty byly zpevněny a obnova původních cest by proběhla v blízké době, přesto je žádoucí vymezit obnovu cest v návrhu ÚP jako připomínku původního a snad i budoucího stavu krajiny, která se skládala z menších polností. Vymezení obnovy komunikací může i zabránit nevhodnému umístění zemědělské stavby v území. (Původní komunikace jsou prozatím ve vlastnictví obce nebo ČR.)

15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

16. Vyhodnocení připomínek

17. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění má 24 stran.

Grafická část odůvodnění má tyto výkresy:

- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů
- Výkres záborů půdního fondu