

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁHOŘÍ

ODŮVODNĚNÍ

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: Bc. Veronika Jirsová

ÚNOR 2024

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

1.	Postup při pořizování územního plánu	4
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	6
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.....	8
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	12
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	14
6.	Zpráva vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	21
7.	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	21
8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno	21
9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	21
10.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
11.	Koordinace širších vztahů.....	27
12.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	27
13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje s odůvodněním potřeby jejich vymezení	30
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	30
15.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	37
16.	Vyhodnocení připomínek	38
17.	Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	38

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 účinnosti 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 zapracovány do návrhu zadání, jejich přehled a stručný výtah je zapracován 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.

Společné jednání ÚP – 22. 11. 2022

Po předání návrhu ÚP pro společné jednání, svolal v souladu s §50 odst. 2 stavebního zákona dopisem č. j. VÚP 59569/2022 ze dne 24. 10. 2022 společné jednání. Společné jednání se konalo 22. 11. 2022, záznam z tohoto jednání je součástí spisu. Do třiceti dnů od konání společného jednání mohly dotčené orgány, KÚ JČK, obec a sousední obce uplatnit své připomínky a stanoviska. Zároveň bylo veřejnou vyhláškou č. j. VÚP 59628/2022 ze dne 24. 10. 2022 oznámeno vystavení návrhu ÚP Záhoří. Veřejnosti byla dána lhůta od 27. 10. 2022 do 22. 12. 2022 pro uplatnění připomínek k vystavenému návrhu.

Ve stanovené lhůtě nebyla uplatněna žádná připomínka. Bylo uplatněno devět stanovisek dotčených orgánů. Orgán ochrany ZPF zaslal ve stanovené lhůtě vyjádření s požadavky na úpravu textové části a až po jejím doplnění zaslal stanovisko. Stanoviska jsou souhlasná, max. požadují drobné úpravy, které jsou uvedeny v tabulce vyhodnocení stanovisek.

Stanovisko KÚ JČK jako nadřízeného orgánu – 28. 3. 2023

V souladu s §50 odst. 7 stavebního zákona požádal pořizovatel dopisem č. j. VÚP 12763/2023 ze dne 23.2.2023 krajský úřad Jihočeského kraje jako nadřízený orgán o posouzení návrhu ÚP Záhoří.

Stanovisko nadřízeného orgánu bylo pořizovateli doručeno dne 28.3.2023 dopisem č.j. KUJCK 40080/2023 (naše č. j. VÚP/19742/23). Nadřízený orgán konstatoval, že předložený návrh ÚP Záhoří je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění, se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění a je v souladu z hlediska širších vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí – Dírná, Višňová, Pleše a Doňov (v obci Újezdec je nutné upravit koridor DI nadmístního význam dle ZÚR). Dále konstatoval, že návrh ÚP Záhoří obsahuje vyhodnocení s Územní studií krajiny Jihočeského kraje, se kterou je vyhodnocen taktéž soulad.

Stanovisko neobsahovalo upozornění ani nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona. Pořizovatel proto shrnul podklady a dne 3. 4. 2023 předal písemný pokyn zpracovateli ke zpracování návrhu ÚP pro etapu veřejného projednání.

Veřejné projednání -13. 9. 2023

V souladu s § 52 stavebního zákona a §§ 171 a dalšími správního řádu svolal pořizovatel veřejné projednání, které se konalo dne 13. 9. 2023. Veřejnou vyhláškou byla uvedena lhůta pro podání námitek a připomínek a to od 29. 7. 2023 do 20. 9. 2023. V uvedené lhůtě nikdo z veřejnosti neuplatnil připomínku ani námitku.

Pořizovatel též oznámil konání veřejného projednání dopisem č. j. VÚP 44946/2023 ze dne 27.9.2023 jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit svá stanoviska k částem měněným od společného jednání, ostatní mohli uplatnit připomínky. Ve stanovené lhůtě byla uplatněna čtyři souhlasná stanoviska a jedno, také souhlasné, bylo doručeno po lhůtě. Dílčí požadavky byly akceptovány a do ÚPD doplněny. Jeden oprávněný investor zaslal námitku. Připomínky nebyly uplatněny.

Rozhodnutí o námitkách

V souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání. S ohledem na veřejné zájmy vypracoval pořizovatel návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách. Námitce bylo částečně vyhověno, viz kapitola č. 15.

Dopisem č. j. VÚP 57884/2023 ze dne 4. 10. 2023 byl návrh rozhodnutí o námitkách doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Pořizovatel je vyzval k uplatnění stanovisek do třiceti dnů od obdržení návrhu rozhodnutí o námitkách.

Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách, s předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách souhlasí.

Vzhledem k tomu, že pořizovatel shledal, že návrh ÚP je v souladu s požadavky stavebního zákona a zejména § 53 odst. 4 stavebního zákona, doporučil zastupitelstvu obce vydat územní plán s jeho odůvodněním.

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 6. aktualizace PÚR, závazné od 1. 9. 2023. 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 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 11. aktualizace ZÚR (účinnost od 14. 7. 2023). 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 přepokládanou 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 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 by zároveň podpořilo zadržení 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 část obce.

Správní území obce se dle ZÚR z větší části nachází v plochách vhodných pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren. Avšak s ohledem na situování správního území obce ve vzdušném prostoru LK TRA - MO ČR a LK TSA – MO ČR je nevhodné pro umístování VTE (viz ÚAP – jev 102a) – projednáváno aktualizací č. 10 ZÚR.

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 zahloubený 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 nepřipustná.

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 zahloubeným 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% rekreantů. 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 nádrže 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 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.

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 rovinný až plochý reliéf či mírně vlnitý 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 zadržování vody v krajině.

Malá severní část správního území se nachází v krajinné oblasti 26 – Tábořsko - soběslavská. Je respektován charakter krajiny - mírně vlnitá 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, vlnité 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 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 Kardašovy 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.

V souladu s novelizací prováděcí vyhlášky 501/2006 Sb. (vyhláška č. 360/2021 Sb.) byly upřesněny některé názvy ploch.

K návrhu ÚP byl vydán kontrolní protokol z ETL (507695_0_240128215702_prehled.log)

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 507695 spuštěn v 2024-01-28 21:57:02

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 93

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 6

Varování: Tabulka UzemniRezervy je prázdná

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 3

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 12

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 2

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Počet prvků v tabulce USES : 6

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

----- KONTROLY -----

KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - PlochyRZV (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - KoridoryP (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - KoridoryN (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - PlochyZmen (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - PlochyPodm (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - VpsVpoAs (linie) ----- Status: OK

KONTROLA - USES (plochy) ----- Status: OK

KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----Status: OK

KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----Status: OK

Varování byla prověřena, pokud je uvedeno, že tabulka je prázdná, tak se tyto prvky v územním plánu nevyskytují.

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.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Upozornění:

Řešeného území se dotýká vzdušný prostor LK TSA (východní část území) a LK TRA (celé správní území) Ministerstva obrany – tj. vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení § 175 zák. č. 183/2006 Sb.

Jižní částí řešeného území prochází trasa mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany dle ustanovení § 175 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu a připomínek sousedních obcí a veřejnosti k návrhu ÚP Záhoří (společné jednání)

-	Dotčené orgány, datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
1.	Ministerstvo obrany 2.11.	Souhlasné stanovisko. Důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu ÚPD před VP.	

-	Dotčené orgány, datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
	2022	<p>LK TRA – jev ÚAP 102a – MO požaduje respektovat vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracovat poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany“.</p> <ul style="list-style-type: none"> • LK TSA, LK TRA - jev ÚAP 102a – MO požaduje respektovat vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO. • Trasa mikrovláknového spoje – jev ÚAP 82a - MO požaduje respektovat vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO a do grafické části. <p>Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování staveb dle § 175 staveb. zákona – jev ÚAP 119 - MO požaduje respektovat vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracovat poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>	<p>Vzdušný prostor LK TRA a LK TSA je uveden ve výrokové části v kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury, podkapitola Požární ochrana a požadavky civilní ochrany. Hranice leteckého koridoru TSA 27 Humpolec je v koordinačním výkresu zakreslena. Textová část odůvodnění ÚP a poznámka pod legendou koordinačního výkresu bude doplněna dle požadavků MO, bez výčtu typů staveb.</p> <p>Zákres ochranného pásma radioreleových směrových paprsků bude doplněn do koordinačního výkresu a do textové části odůvodnění bude zpracováno. (Limit je uveden v podmínkách jednotlivých zastav. ploch.)</p> <p>Zájmy MO jsou návrhem ÚP respektovány. Uvedení výčtu staveb by bylo přepisování legislativy, v textové části odůvodnění nebudou stavby vyjmenovány. Do koordinačního výkresu bude požadována poznámka pod legendu doplněna.</p>

-	Dotčené orgány, datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
			Pozn.: MO je při případném povolování daných staveb DO, tzn. stavební úřad bez kladného stanoviska MO k daným stavbám nemůže jejich realizaci povolit. Dotčený orgán tedy není nijak limitován na svých právech.
2	MěÚ JH – Odbor ŽP 2.11.2022	<p>O ochraně ZPF – příslušným orgánem je KÚ JČK OŽPZaL</p> <p>O ochraně přírody a krajiny – upozornění na mylně uvedou EVL v kap. 2 výroku ÚP</p> <p>Lesní zákon – nemají připomínky. Zároveň požadují respektovat ochranu lesních pozemků, tzn. dodržovat zákon č. 289/1995 Sb. (lesní zákon) a z toho plynoucí povinnosti.</p> <p>O odpadech – nemají připomínky</p> <p>O vodách – nemají připomínky</p> <p>O ochraně ovzduší – příslušným orgánem je KÚ JČK OŽPZaL</p>	EVL bude z textové části ÚP vypuštěna.
3	Ministerstv o průmyslu a obchodu 8.11.2022	Souhlasné stanovisko.	
4	JČK – Odbor ŽP, zemědělství a lesnictví – Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA	Stanovisko dle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny – souhlasí, ale upozorňuje, že v koordinačním výkresu chybí hranice PO, která je významným limitem v území. V kapitole A. bodu 2. je pouze obecně stanoveno, že mimo jiné musí být při stavebních aktivitách respektovány PO a EVL, aniž je konkretizováno, že v daném území se jedná o PO CZ0311033 Třeboňsko a zároveň stanovení podmínky pro EVL je	Bude upraveno dle popsanych požadavků.

-	Dotčené orgány, datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
	2000 6.12.2022	nadbytečné, neboť se zde nenachází. Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny – souhlasí s návrhem, nemá žádné výhrady.	
5	JČK – odbor ŽP, zemědělství a lesnictví – Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES 6.12.2022	Není možné se k předloženému návrhu vyjádřit z důvodu zpracování vyhodnocení důsledků ÚP na ZPF podle již neplatné vyhlášky 13/1994 Sb. Žádá doplnit kapitolu odůvodnění 14 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa – o chybějící údaje dle § 3, § 5 a §9 vyhlášky č. 271/2019 Sb. Dále upozorňuje na povinnost prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru ZP I. a II. ochrany nad veřejným zájmem ochrany ZPF u ploch převzatých z původního ÚP.	Kapitola 14 bude upravena dle vyhlášky č. 271/2019 Sb.
6	Ministerstvo životního prostředí 16.12.2022	Souhlasné stanovisko.	
7	Krajská hygienická stanice 20.12.2022	Souhlasné stanovisko.	
8	Ministerstvo dopravy 21.12.2022	Souhlasné stanovisko.	
9	Ministerstvo vnitra ČR 21.12.2022	V lokalitě ÚP Záhoří se nenachází území vymezené MV ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.	

-	Dotčené orgány, datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
10	JČK – odbor ŽP, zemědělství a lesnictví – Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES 20.2.2023		Souhlasné stanovisko.
11	KÚ JČK – OREG 28.3.2023		Souhlasné stanovisko.

V průběhu pořizování změny územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu ÚP Záhoří (veřejné projednání)

	Dotčené orgány	Datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
1.	Ministerstvo obrany	6.9.2023	<p>Žádá o zpřesnění:</p> <p>Výroková část: Na str. 9 – V plochách výroby mohou být výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů a obnovitelné zdroje elektrárny umístěny i na pozemku. <u>Vzhledem k situování správního území obce ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách není vhodné umístování VTE.</u></p> <p>Část odůvodnění: Na str. 32 – Správní území obce se dle ZÚR z větší části nachází v plochách vhodných pro umístování fotovoltaických elektráren <u>a nevhodných pro umístování VTE (viz ÚAP – jev 102a) s ohledem na situování správního území obce ve vzdušném prostoru LK</u></p>	<p>Podtržený text je doplněn do výrokové části, do kapitoly č. 4 – na konec podkapitoly „Technická infrastruktura - Návrh koncepce zásobování elektrickou energií“.</p> <p>Podtržený text je doplněn do části odůvodnění, do kapitoly 2.2. Soulad územního plánu s ÚPD vydanou krajem. Jelikož aktualizace č. 10 ZÚR, ze které</p>

	Dotčené orgány	Datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
			<p><u>TRA - MO ČR a LK TSA – MO ČR.</u></p> <p>Uplatňuje připomínku: V koordinacním výkrese opravit legendu ve smyslu doplnění Ministerstva obrany dle uvedených názvů - letecký koridor TSA Humpolec – <u>MO ČR</u>, ochranné pásmo MW spoje - <u>MO ČR</u>.</p>	<p>vychází požadavek MO, nenabyla účinnosti v době dokončení ÚP Záhoří, je text takto upraven: <i>Správní území obce se dle ZÚR z větší části nachází v plochách vhodných pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren. Avšak s ohledem na situování správního území obce ve vzdušném prostoru <u>LK TRA - MO ČR a LK TSA – MO ČR</u> je <u>nevhodné pro umístování VTE (viz ÚAP – jev 102a) – projednáváno aktualizací č. 10 ZÚR.</u></i></p> <p>Legenda koordinacního výkresu u jevů poskytovaných MO je doplněna o přípis „- MO ČR“. Místo popisu „ochranné pásmo MW spoje“ je použito označení „ochranné pásmo radioreleových směrových paprsků – MO ČR“ v návaznosti na popis dat ÚAP.</p>

	Dotčené orgány	Datum doručení	Obsah, požadavek	Návrh na vyhodnocení
2.	MěÚ JH – odbor životní	20.9.2023	O odpadech – nemají připomínky O ochraně ZPF – příslušným orgánem je KÚ JČK OŽPZaL O vodách – nemají připomínky O ochraně přírody a krajiny – nemají připomínky Lesní zákon – nemají námítky O ochraně ovzduší – příslušným orgánem je KÚ JČK OŽPZaL	
3.	KÚ JČK - OREG	20.9.2023	a) Je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Upozorňují na 6. aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR , jejíž znění je závazné od 1. 9. 2023. b) Je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. Upozorňují na 11. aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje , která je účinná od 14. 7. 2023. c) Nekoliduje z hlediska širších územních vztahů. d) Soulad s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence posuzován.	a)Aktuální znění Politiky územního rozvoje ČR je doplněno do kapitoly odůvodnění 2.1. Soulad ÚP s politikou územního rozvoje. b) Aktuální znění Zásad územního rozvoje JČK bude doplněno do kapitoly odůvodnění 2.2. Soulad územního plánu s ÚPD vydanou krajem.
4.	KÚ JČK - ZPF	20.9.2023	Souhlasné stanovisko.	
5.	KHS	11.10.2023	Souhlasné stanovisko.	

V průběhu pořizování změny územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

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 zahloubený 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% rekreatů. 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 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.

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 poloze 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. Obec má zájem uchovat ráz krajiny a nemá zájem na umístování fotovoltaických elektráren v nezastavěném území. Dle ZUR je možno téměř v celém správním území, (mimo JZ části), umístovat větrné a fotovoltaické elektrárny. Z tohoto důvodu je ponechána možnost realizace fotovoltaických elektráren a obnovitelných zdrojů energie v plochách výroby a na stavebních objektech. 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 úrovně 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 umístovat 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 K.1 – K.5 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 Z.6 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 uveden 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 zadržení vody v krajině. Nepředpokládá se, že by komunikace měly mít zpevněné povrchy.

V souladu s §3 vyhl. č. 271/2019 Sb., je v grafické části znázorněn rozsah zastavitelných ploch v původním ÚP a v návrhu nového ÚP. Jak z grafické tak z tabulkové části je patrné, že v návrhu nového ÚP je znatelně menší zábor zemědělské půdy a to i přesto, že je navržena obnova původních účelových komunikací o celkové rozloze 2,0 ha, (z toho ZPF 1,84 ha). Pro srovnání rozsahu jednotlivých zastavitelných ploch je grafická část dobře názorná. Je z ní patrné nejen omezení zastavitelných ploch, ale i změna koncepce – ponechání oddělení obytné části sídla od výrobní části sídla.

V grafické části jsou taktéž znázorněny plochy s investicemi do půdy – (meliorace). Meliorace jsou v plochách pro bydlení Z.1, částečně Z.2, Z.3, Z.5 a v ploše výroby Z.7. Ve výrokové části jsou v kap. 3. Urbanistická koncepce... u jednotlivých ploch meliorace uvedeny jako limit.

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 správně území 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 znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Bylo dbáno na plošnou ochranu zemědělského půdního fondu.

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 § 5 vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Odůvodnění jednotlivých navržených ploch

Lokalita Z.1 –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 Z.2 –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 Z.3 –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 Z.4 –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 Z.5 –bydlení venkovské –BV, navazující na J na zastavěné území je částečně ve značně redukované podobě převzata z původního ÚP a přeřešena 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 Z.6 –bydlení venkovské –BV, navazující na V na zastavěné území je částečně převzata z původního ÚP a přeřešena 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 Z.7 – 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 Z.6.

Obnova cest – K.1 – K.5. 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, zadržetí 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.)

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu												
Označ. plochy/koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zeměd. půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	inf. podle ust. §3odst. 1 písm. g) (označení lok. v platném ÚP) (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Plochy bydlení venkovské - BV												
Z1	BV	0,27			0,27					ANO		
Z2	BV	0,63	0,5		0,13					ANO		0,25
Z3	BV	0,5	0,5							ANO		0,23
Z4	BV	0,37			0,37					ANO		
Z5	BV	0,63			0,63					ANO		
Z6	BV	1			0,29		0,71					
celkem		3,4	1	0	1,69	0	0,71					
Plochy výroby – výroba drobná a služby - VD												
Z7	VD	0,3	0	0	0,3					ANO		
Plochy dopravy silniční včetně kvalifikovaného odhadu záboru ZPF z dopravních koridorů - DS												
Z6	míst. kom.	0,01					0,01					
CNZ-DO1	přeložka I. tř.	2,33	0,4		1,9		0,03			ANO		0,4
CNU D02	míst. kom.	0,22			0,22							
K1	účel. kom.	0										
K2	účel. kom.	0,86	0,83		0,03					ANO		0
K3	účel. kom.	0,58	0,29		0,28		0,01			ANO		0
K4	účel. kom.	0,4	0,06	0,06	0,04		0,24			ANO		0
K5	účel. kom.	0								ANO		
celkem		4,4	1,58	0,06	2,47	0	0,29					
ZÁBOR CELKEM		8,1	2,58	0,06	4,46	0	1					0,88

	třída ochrany					druh pozemku				Zábor		
	I.	II.	III.	IV.	V.	Ost.	TTP	orná	zahr.	ZPF	v zast. území	celkem
Plochy bydlení venkovské - BV												
Z.1 (BV)			0,27					0,27		0,27		0,27
Z.2 (BV)	0,5		0,13					0,63		0,63		0,63
Z.3 (BV)	0,5							0,05		0,05		0,05
Z.4 (BV)			0,37					0,37		0,37		0,37
Z.5 (BV)			0,63					0,63		0,63		0,63
Z.6 (BV)			0,29		0,71			1		1		1
Celkem	1	0	1,69	0	0,71			3,4		3,4		3,4
Plocha dopravy silniční - obnovení původních účelových komunikací polních cest - DS												
Z.7			0,3					0,30		0,30		0,30
Plochy dopravy silniční včetně kvalifikovaného odhadu záboru ZPF z dopravních koridorů - DS												
Z.6 (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
celkem	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												
K.1						0,13				0		0,13
K.2	0,83		0,03					0,86		0,86		0,86
K.3	0,29		0,28		0,01			0,58		0,58		0,58
K.4	0,06	0,06	0,04		0,24			0,40		0,40		0,40
K.5						0,03		0		0		0,03
Celkem	1,18	0,06	0,35	0	0,25	0,16	0	1,84	0	1,84	0	2,00
Plochy dopravy celkem	1,58	0,06	2,47	0	0,29	0,16	0,8 2	3,57	0	4,40	0	4,56
ZÁBOR CELKEM	2,58	0,06	4,46	0	1	0,16	0,8 2	7, 27	0	8, 1 0	0	8,26

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
Výroba	3,72	0,30
Veřejná zeleň	0,86	Není samostatně vyčleněna
Technická infrastruktura	0,61	(ČOV realizována, TS příliš malé dle samostatného vyčlenění 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	2 ha z toho 1,84 ZPF
Sport	0,49	0
celkem	14, 71 z toho 13,99 ZPF	8,26 ha z toho 8,10 ha ZPF

výřez z platného ÚP



výřez z výkresu záborů ZPF nového ÚP



V návrhu nového územního plánu došlo k redukci zastavitelných ploch oproti zastavitelným plochám v platném ÚP. To se týká i zastavitelných ploch na půdách s nejvyšší třídou ochrany I. a II. Způsob využití ploch se převážně nezměnil – plochy jsou nadále určeny především pro bydlení.

Ve výše uvedené tabulce je v posledním sloupci v souladu s §3 vyhlášky 271/2019 Sb. uvedena informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a návrhem územního plánu nedochází ke změně využití těchto koridorů a ploch.

Plocha Z2 je přebrána v redukované podobě z platného územního plánu z ploch 1 a 3 určených pro bydlení a pro sport. Z toho 0,25 ha zemědělské půdy I. tř. ochrany ZPF určené v platném ÚP pro sport bylo změno na plochu bydlení a 0,25 ha bylo ponecháno pro bydlení. Zastavitelná plocha byla zmenšena – viz výkres ZPF.

Plocha Z3, (v platném ÚP plocha pro bydlení plocha (lokality) 4), je situována podél stávající místní komunikace, má menší hloubku zastavitelné plochy než v původním ÚP. Bylo přebráno 0,23 ha původně vymezené plochy pro bydlení. V Ploše Z3 jen nově vymezeno 0,27 ha zemědělské půdy I. tř. ochrany ZPF. Ačkoliv je zábor zemědělské půdy ZPF v této lokalitě větší než v původním ÚP, navržená kompaktní zástavba umožní snazší obdělávání zemědělských pozemků. Veřejným zájmem je nejen ochrana ZPF, ale též účelné nakládání s vloženými investicemi do území – využití stávajících místních komunikací, technické infrastruktury. Zajištění udržitelného rozvoje obce. Umožnění výstavby rodinných domů a tím vytvoření předpokladu pro zdravého demografického rozvoje obce. Územní plán koordinuje více veřejných zájmů v území. V těchto plochách převyšují jiné veřejné zájmy účelného využití vložených investic – stávající komunikace a inž. sítě, zachování urbanistické struktury obce ale i důraz na ucelenost pozemků pro zemědělské obdělávání (lok. Z3) nad zájmem ochrany ZPF.

Vymezený koridor dopravy CNZ-DO1 pro přeložku silnice I/23 je převzat ze ZÚR Jihočeského kraje, jedná se o nadmístní veřejný zájem (předpokládaný zábor ZPF 0,4 ha třídy I. ochrany ZPF).

15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námitka č. 1

Namítající: NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech 1718/8, Praha 4 – Nusle

Námitka doručena dne 4.8.2023

Stručný obsah námítky: Námitka se týká doplnění zákresu limitů ve správě NET4GAS, s.r.o. do koordinačního výkresu a to zákresu bezpečnostních pásem všech dotčených VTL plynovodů nad 40 barů a zákres ochranného pásma optického kabelu.

Námitce se vyhovuje částečně

Odůvodnění: Zákres vedení VTL plynovodů i komunikačního vedení v koordinačním výkresu územního plánu, vycházející z územně analytických podkladů, odpovídá aktuálním datům NET4GAS, s.r.o. **Bezpečnostní pásmo dotčených VTL plynovodů bude do koordinačního výkresu doplněno. Zákres ochranného pásma optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. doplněn nebude** z důvodu generalizace mapy. V závislosti na měřítku územního plánu 1 : 5000 nelze zakreslit ochranné pásmo ve vzdálenosti 1 m od půdorysu kabelu.

Technická infrastruktura ve správě NET4GAS, s.r.o. je součástí koordinačního výkresu. NET4GAS, s.r.o. je jako provozovatel TI účastníkem navazujících řízení.

16. Vyhodnocení připomínek

Při společném jednání a veřejném projednání nebyly k návrhu ÚP Záhoří uplatněny žádné připomínky.

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

Textová část odůvodnění má 38 stran.

Grafická část odůvodnění má tyto výkresy:

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