Územní plán Záboří
návrh

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Záboří**	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Mgr. Vlastimil Peterka** funkce: **referent Městského úřadu Blatná, odbor výstavby a územního plánování** podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

UPLAN S.R.O. Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: **srpen 2015**	
vypracoval: **Ing. Vlastimil Smítka** **Ing. Vlasta Brůčková**	
odpovědný projektant: **Ing. arch. Jaroslav Poláček**	
číslo paré:	

Obec Záboří

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

v y d á v á

územní plán Záboří

jako opatření obecné povahy

Dne:

Č. usnesení:

I. Obsah územního plánu

1) **Textová část** územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území 7

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 7

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce 7

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území 10

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 12

c) 1. urbanistická koncepce 12

c) 2. vymezení zastavitelných ploch 14

c) 3. vymezení ploch přestavby 18

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně 19

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování 19

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury 19

d) 2. koncepce technické infrastruktury 20

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) 21

d) 4. koncepce veřejných prostranství 22

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod. 23

e) 1. koncepce uspořádání krajiny 23

e) 2. územní systém ekologické stability 24

e) 3. prostupnost krajiny 25

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi 25

e) 5. rekreace 25

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin 26

e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny 26

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 26

Plochy bydlení - venkovské – Bv 26

Plochy bydlení – městské – Bm 28

Plochy bydlení - bytové – Bb 30

Plochy smíšené obytné – SO 32

Plochy rekreace – RE 33

Plochy občanského vybavení — OV 35

Plochy občanského vybavení - hřbitov, kostel - OVh 37

Plochy veřejných prostranství - VP ... *38*
Plochy zeleně – veřejné – Zv ... *39*
Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené - Zsv ... *40*
Plochy zeleně – ochranná a izolační – Zoi ... *41*
Plochy dopravní infrastruktury – DI ... *42*
Plochy technické infrastruktury - TI ... *43*
Plochy výroby a skladování - VS ... *45*
Plochy vodní a vodohospodářské - VV ... *47*
Plochy zemědělské - ZE ... *49*
Plochy lesní - LE ... *52*
Plochy přírodní - PŘ ... *55*
Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ ... *57*

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ... 59

g) 1. veřejně prospěšné stavby ... *59*
g) 2. veřejně prospěšné opatření ... *59*
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ... *59*
g) 4. plochy pro asanaci ... *59*

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ... 60

h) 1. veřejně prospěšné stavby ... *60*
h) 2. veřejné prostranství ... *60*

i) stanovení kompenzačních opatření ... 60

j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ... 60

k) 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 ... 60

l) stanovení pořadí změn v území ... 61

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... 61

2) <u>Grafická část</u> územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

a) výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000
b) hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000
c) výkres pořadí změn v území (etapizace) 1 : 10 000

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. ledna 2014. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území**, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny
- **nepřipustit nekoordinovaný rozvoj**, který by narušil přednosti a hodnoty území
- všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí **respektovat život a styl života na venkově**, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídla** a solitérní lokality ve struktuře osídlení:
    - Záboří – sídlo v klidném životním prostředí, hlavní rozvoj obce zejména bydlení, zachování, podpora a rozvoj občanského vybavení zejména občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury, dále rozvoj výroby a skladování, zachování hodnot
- **rozvíjet** bydlení, zejména v návaznosti na zastavěné území
- **zachovat venkovský charakter území** odpovídající hodnotám území
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení** zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast
- **novou zástavbu** uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch **povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území**
- **vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**, zejména udržení mladých v místě
- **vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídle**
- **podporovat prostupnost území zejména**:
    - bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území
    - propojení na okolní sídla zejména pak směrem Lažánky (dále na Blatnou), Bratronice, Vrbno, Čečelovice
- **zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území** zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou (alespoň základní)

nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb v sousedních centrech osídlení vyššího významu – Blatná, Horažďovice

- **zachovat a respektovat stávající hodnoty území** zejména výrazné hodnoty přírodní, dále hodnoty architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení
- **pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí** zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně
- podporovat sportoviště a dětská hřiště uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství
- **neumisťovat skládky, spalovny, třídírny odpadů apod.** ani jiná zařízení na odstraňování zejména odpadů a nebezpečných látek mimo těch, které budou sloužit pouze pro potřeby obce
- **podporovat cestovní ruch** vycházející ze zachoválé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot
- **zdůraznit ochranu klidného venkovského prostředí,** která má být jedním z hlavních lákadel pro nové potencionální zájemce o bydlení
- při využití území zohlednit limity využití území vyplývající z řešení územního plánu – **výstupní limity**

  VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy

  VL2 **maximální hranice negativních vlivů** - jsou stanoveny zejména pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl, výroby a skladování – zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí

  VL3 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

  - umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb, v případě umístění nově navrhovaných ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb do těsné návaznosti na plochy s možným zdrojem hluku (plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury..), musí investor jednoznačně prokázat splnění hygienických limitů hluku, případně provést protihluková opatření
  - umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu či neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umisťovány tak,

aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení

VL4 **ochrana melioračních zařízení** – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního sytému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch

VL5 **ochrana staveb před pádem stromů** - neumisťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromů zejména ve vztahu k lidem (např. stavby pro bydlení), blíže než 30 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa, nevztahuje se např. na stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, ploty

VL6 **negativní vliv hluku z dopravy**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže
- umístění nových silnic – tyto stavby a zařízení mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže

Hlavní cíle rozvoje

- zachovat hodnotné stavby, zejména zemědělské usedlosti
- zachovat hodnotný urbanistický prostor v centru sídla
- nenarušit hodnoty území
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování
- zachovávat stabilní části přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku
- ochránit nezastavěné území před zastavováním a jinými využitími, které do něj nepatří
- maximálně zachovat přístupnost nezastavěného území
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídla - všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů, základním účelem těchto

prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich

- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení, nabídnout příležitost pro trávení volného času obyvatel obce např. sportovní vyžití
- podporovat zachování občanského vybavení
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. komunikace pro pěší a cyklisty
- podporovat zaměstnanost v sídle

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- v maximální míře respektovat hodnoty území a vytvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

H1 architektonické hodnoty (nemovité kulturní památku jsou v textu ztučněny):

- **kostel sv. Petra a Pavla,**
- **zvonice u kostela**
- **původní hřbitov u kostela, ohradní zeď s branou**
- **čp. 1 – fara**
- **tvrz**, archeologické stopy – u kostela
- kamenné schody vedoucí od kostela k faře
- čp. 2, 11, 12, 13, 23, 40, 49, 51, 53

ochrana hodnot

- architektonické hodnoty musí být zohledněny (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou) jak při nové výstavbě v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd.
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace
- nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře)
- zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

H2 urbanistické hodnoty - urbanisticky hodnotný prostor:

- jádro obce pod kostelem sv. Petra a Pavla

ochrana hodnot

- významu a cennosti této hodnoty musí odpovídat využití ploch a další případné úpravy celého prostoru včetně všech budov, jejich stavební úpravy a přístavby musí zohlednit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky výše H1)
- úpravy zeleně směřovat k původním druhům vegetace

- zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

H3 menší sakrální stavby včetně doprovodné zeleně a úvozové cesty:

- zachovalé úvozové cesty na severu a jihu sídla s kamennými zídkami
- pomník padlým vojínům na návsi u autobusové zastávky
- křížek v křižovatce na návsi
- kaplička na návsi se slunečními hodinami
- kaplička přiléhající ke zdi fary
- kříž na dlážděné cestě ke kostelu
- kaplička v kamenné zdi – u cesty ke hřbitovu
- kamenný kříž na okraji sídla Záboří při cestě na Lažánky
- křížek u cesty za rybníkem Pátek
- křížek u cesty na Čečelovice
- rozhledna Pětnice
- dále další pomníky, drobné sakrální stavby ve volné krajině i v sídle a křížky v sídle i podél cest zejména zobrazené v hlavním výkresu

ochrana hodnot

- podpořit jejich údržbu včetně přiléhající zeleně
- zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků
- vhodně upravovat jejich okolí

H4 prvky zeleně v území

liniové prvky zeleně:

- doprovodná zeleň okolo rybníka na návsi
- vzrostlá zeleň kolem kostela sv. Petra Pavla
- další významné prvky zejména zobrazené v hlavním výkresu, např. do krajiny vystupující cesty ze sídla doprovázené zelení hlavně ze sídla na západ, na severovýchod a jihovýchod, meze a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou a další prvky přírodní zeleně

plošné prvky zeleně:

- vzrostlé duby podél kamenné zídky u hřbitova na východě sídla
- lesík na severní straně sídla protkaný kamennými úvozovými cestami
- četné remízky a skupiny stromů nacházející se převážně v severozápadní části řešeného území
- další významné prvky zejména zobrazené v hlavním výkresu, např. lesní porosty na západě a severozápadě správního území, vodní plochy a významné ekologicky stabilní plochy

ochrana hodnot

- zohlednit při stávajícím využití i úpravách a případných změnách využití
- zachovat tyto prvky a posílit jejich stabilizační funkce v krajině
- doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél struh a cest
- zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

H5 civilizační hodnoty

- vybavení veřejnou infrastrukturou (obecní úřad včetně doprovodných staveb, silnice, čistírna odpadních vod, základní škola mateřská škola, hřiště),
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – meliorace, možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům apod.
- vysílač s rozhlednou Pětnice

ochrana hodnot

- podpořit údržbu, rozvoj a fungování veřejné infrastruktury
- podpořit zmírnění možných negativních vlivů převážně z dopravní a technické infrastruktury formou zeleně a liniových prvků zeleně
- podpořit prolínání jednotlivých druhů využití zejména vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti
- podporovat opatření pro zlepšení půdní úrodnosti včetně protierozních opatření, zachovat funkčnost investic do půdy

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 1. urbanistická koncepce

Záboří

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- podpořit posílení centra sídla
- jako hlavní směry rozvoje bydlení respektovat jih až jihozápad a východ sídla
- podpořit zlepšení parametrů dopravního propojení na východě sídla
- zachovat a rozvíjet **severní část sídla jako prostor pro občanskou vybavenost** patřící zejména do veřejné infrastruktury (základní škola, mateřská školka, družina, tělocvična, víceúčelová hřiště atd.)
- zachovat a rozvíjet veřejná prostranství zejména zachovat historické návesní prostory sídla jako hlavní veřejná prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jejich kvalitativních stránek
- zohlednit zemědělský areál na jihu sídla, ale regulovat jeho intenzitu využití směrem k minimalizaci negativních vlivů na okolí, maximalizovat odclonění od jiných způsobů využití

- zohlednit hlavní směr funkčního využití pro výrobu a skladování na jihu sídla
- respektovat umístění čistírny odpadních vod na západě sídla

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *	etapizace
Z1 (Bv-1, Zsv-1)	Záboří - východ sídla	bydlení venkovského charakteru, plochy zeleně – soukromé a vyhrazené	- navázat na stávající zástavbu - dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace v ploše VP-1, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost splnění minimální šíře veřejného prostranství 8 m při obousměrném provozu (příp. 6,5 m při provozu jednosměrném) po celé délce plochy v místě, kde sousedí s plochou VP-1, zajistit bezpečné napojení pozemní komunikace na silnici III/1399 včetně dostatečných rozhledových poměrů - prokázat vyřešení odvodnění povrchových vod z navazujících ploch severně nad touto lokalitou, nejlépe do rybníku Pátek - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL6,	NE	NE
Z2 (Bv-2)	Záboří - východ sídla	bydlení venkovského charakteru	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit bezpečné napojení na ostatní pozemní komunikace včetně silnice III/1399 - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.)	NE	NE
Z3 (Bv-3)	Záboří – východ sídla	bydlení venkovského charakteru	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost splnění minimální šíře veřejného prostranství 8 m při oboustranném provozu (příp. 6,5 při provozu jednosměrném) po celé délce pozemku - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.)	NE	NE
Z4 (Bv-4)	Záboří – východ sídla	bydlení venkovského charakteru	- podmínkou využití plochy zajištění minimální šíře veřejného prostranství 8 m při oboustranném provozu (příp. 6,5 při provozu jednosměrném), pro vznik (respekt rekonstrukci) pozemní komunikace, po celé délce plochy - zajistit bezpečné napojení na ostatní komunikace	ANO D	ANO – I. etapa – uliční

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *	etapizace
			- zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.)		prostor II. etapa - výstavba
Z5 (Bv-5)	Záboří – východ sídla	bydlení venkovského charakteru	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL6	NE	NE
Z6 (Bm-1, Bm-2, Zv-1)	Záboří – jih sídla	bydlení městského charakteru	- zohlednit blízkost východní části plochy ploše výroby a skladování zejména s ohledem na splnění hygienických limitů a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví - zapojit zeleň zejména zeleň ochrannou a izolační - respektovat veřejné prostranství úměrné velikosti a významu plochy - zohlednit zejména liniové stavby technické infrastruktury - zajistit bezpečné napojení na stávající komunikace včetně napojení na silnici III/1733 včetně dostatečných rozhledových možností - zachovat prostor pro možnost budoucího napojení (pro pěší, cyklisty a pokud možno i pro automobilovou dopravu) přes plochu Z15 směrem na silnici III/1399 a dále směrem na centrum sídla - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL2, VL3, VL6	ANO ÚS	NE
Z7 (Bm-3)	Záboří – jih sídla	bydlení městského charakteru	- zajistit dostatečné dopravní napojení - zajistit převedení a odvedení vod - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.)	NE	NE
Z8 (Bm-4)	Záboří – jih sídla	bydlení městského	- dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost splnění minimální říše veřejného prostranství 8 m při oboustranném provozu (příp. 6,5 při provozu	NE	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *	etapizace
		charakteru	jednosměrném) po celé délce plochy - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL1, VL2, VL3		
Z9 (VS-1)	Záboří – jih sídla	výroba a skladování	- navázat na stávající areál - dopravně napojit po stávajících komunikacích s vyústěním na silnici III/1399 - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL2, VL3	NE	NE
Z10 (VS-2)	Záboří sever sídla	výroba a skladování	- možnost rozšíření stávajícího ploch - zajistit dostatečné dopravně napojení - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL1, VL2, VL3	NE	NE
Z11 (Re-1)	Záboří sever sídla	rekreace	- dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost dostatečné šíře veřejného prostranství	NE	NE
Z12 (Re-2)	Záboří – sever sídla	rekreace	- dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, příp. prodloužit a zajistit možnost dostatečné šíře veřejného prostranství - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL1	NE	NE
Z13 (Re-3)	Záboří – sever sídla	rekreace	- dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, příp. prodloužit a zajistit možnost dostatečné šíře veřejného prostranství	NE	NE
Z14 (Bm-6)	Záboří – jih sídla	bydlení městského charakteru	- podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v blízké ploše výroby a skladování a zemědělského areálu a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví - zapojit zeleň zejména ochrannou a izolační - zohlednit zejména liniové stavby technické infrastruktury - zajistit prostupnost území zejména navázat na dopravní napojení ploch Bm-1, Bm-2	ANO ÚS	ANO I. etapa – výstavba v plochách Bm-1, Bm-2 II. etapa –

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *	etapizace
			- zajistit bezpečnost pro pěší a cyklisty včetně bezpečného napojení na centrum sídla - zajistit převedení a odvedení vod - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL2, VL3		výstavba v ploše Bm-6
Z15 (Bm-5)	Záboří – jih sídla	bydlení městského charakteru	- podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v blízké ploše výroby a skladování a zemědělského areálu a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví - zapojit zeleň zejména ochrannou a izolační - vytvořit veřejné prostranství úměrné velikosti a významu plochy - zohlednit zejména liniové stavby technické infrastruktury - zajistit bezpečné napojení na stávající komunikace včetně napojení na silnici III/1399 včetně dostatečných rozhledových možností - zajistit prostupnost území zejména navázat na dopravní napojení plochy Bm-2 - zajistit prostupnost území směrem k silnici III/1399 - zajistit bezpečnost pro pěší a cyklisty včetně bezpečného napojení na centrum sídla - zajistit převedení a odvedení vod - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL2, VL3, VL6	ANO D, ÚS	NE
Z16 (Bv-6)	Záboří – jihozápad sídla	bydlení venkovského charakteru	- zapojit zeleň zejména ochrannou a izolační - zohlednit zejména liniové stavby technické infrastruktury - zajistit bezpečné napojení na stávající komunikace včetně napojení na silnici III/1733 včetně dostatečných rozhledových možností - zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL3, VL6	NE	NE

*) D- dohodou o parcelaci, ÚS - územní studií či RP- regulačním plánem

c) 3. vymezení ploch přestavby

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy		podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*)	etapizace
		původní	navrhovaný			
P1 (Bv-7, Zv-2)	Záboří jih sídla	ostatní plocha	bydlení venkovské, veřejná zeleň	- zohlednit výstupní limity (viz podkapitola b) 1.) zejména VL3, - zachovat prostupnost území po severní hraně plochy pro bydlení - zajistit bezpečné napojení na stávající komunikace včetně napojení III/1399, včetně dostatečných rozhledových možností	NE	NE

*) D - dohodou o parcelaci, ÚS - územní studií, RP - regulačním plánem

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- respektovat a zachovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
    - příbřežní porosty rybníku Pátek
    - zeleň na návesním prostoru na křižovatce silnic III/1399 a III/1733
    - zeleň v okolí kostela sv. Petra a Pavla
    - zeleň obklopující hřbitov
    - veřejná zeleň mezi bytovými domy naproti škole
    - rozsáhlý prostor neupravené zeleně na severu sídla prolínající se s rekreací a bydlením
- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách – zejména v rozlehlé lokalitě pro rozvoj bydlení na jihu sídla
- zeleň ochrannou a izolační uplatnit při zmírnění negativních vlivů, zejména u zemědělských areálů
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel
- podporovat zeleň v sídle, upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích
- jako součást systému zachovat rozlehlé soukromé zahrady v sídle včetně záhumeních prostorů
- podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

- respektovat a podporovat základní prvky - silnice III/1399, III/1733, propojení na sousední správní území zejména severně směrem na Vrbno, jihozápadně směrem na Katovsko a Mečichov, východně směrem na Čekanice
- všechny silnice zůstávají z hlediska koncepce nezměněny – tyto silnice je možno dle potřeby rozšiřovat a upravovat, zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací
- podpořit směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury
- zachovat a podpořit trasy pro pěší, které spojují sídlo směrem na Lažánky, Jindřichovice a dále směrem na Malou a Velkou Kuš (jedná se často o úvozové cesty doprovázené kamennými zídkami)

- zajistit propojení minimálně pro pěší a cyklisty ve směru „zastavitelné plochy na jihu sídla – centrum sídla“ a prověřit možnost propojení též pro automobilovou dopravu (vybudování nové místní obslužné komunikace vč. křižovatky se silnicí III/1399).
- podpořit zlepšení parametrů silnice III/1733 v zastavěném území, a místního propojení na východě sídla podél navrhovaných zastavitelných ploch
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby
- zajistit na daném stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu
- v případě potřeby ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí
- připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice III. třídy včetně rozhledových poměrů

železniční doprava, letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýká

d) 2. koncepce technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi apod.

zásobování pitnou vodou

- respektovat stávající vyhovující zásobování pitnou vodou, které je postačující i pro nárůst spotřeby v důsledku výstavby v zastavitelných plochách
- v solitérní lokalitě „Kuše“ zachovat individuální zásobování pitnou vodou
- srážkové vody z nově navržených zastavitelných ploch přednostně akumulovat či zasakovat.

likvidace odpadních vod

- zachovat, zkvalitnit a rozšířit na zbytek sídla stávající vyhovující systém – jednotná kanalizace zakončená centrální čistírnou odpadních vod
- novou výstavbu napojit na centrální čistírnu odpadních vod
- pro solitérní lokalitu „Kuše“ zachovat individuální způsob likvidace

zásobování elektrickou energií

- současný stav zásobování elektrickou energií je stabilizován a nepředpokládají se žádné zásadní změny
- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení a novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování

zásobování plynem

- zachovat stávající vyhovující stav - obec je plynofikována

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny
- svoz pevného domovního odpadu bude i nadále zajišťován svozem mimo řešené území, nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu
- umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro potřeby obce je umožněno jako přípustné v ploše výroby a skladování jihovýchodně od sídla
- v podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo)
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití ploch)

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- respektovat stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení patřící do veřejné infrastruktury v sídle – obecní úřad, pošta, knihovna, hasičská zbrojnice, zdravotní středisko, základní škola, mateřská školka
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

b) zóna havarijního plánování - Správní území obce Záboří se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na pozemních komunikacích zejména silnicích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípusné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

d) 4. koncepce veřejných prostranství

- respektovat a zachovat stávající veřejná prostranství a orientovat se na jejich další zkvalitňování:
    - protáhlý historický návesní prostor s požární nádrží a kapličkou, pokračující směrem k autobusovým zastávkám s křížkem na křižovatce a navazující na rybník Pátek na jihovýchodě sídla včetně příbřežních prostorů
    - veřejná zeleň v okolí kostela
- systém doplnit navrženým veřejným prostranstvím v navrhované rozsáhlé ploše na jihu sídla
- nová veřejná prostrantví umisťovat také v ostatních plochách jiného způsobu využití zejména plochách pro bydlení - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel

- při uplatňování zeleně upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

e) 1. koncepce uspořádání krajiny

- vycházet a navázat na historické uspořádání krajiny
- respektovat a podporovat severní část správního území obce jako nejstabilnější část správního území obce, v ostatních částech realizovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch a zvýšit tak jejich ekologickou stabilitu - minimálně prvky územního systému ekologické stability, které by měli zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území, realizovat nefunkční části prvků územního systému ekologické stability
- zajistit ochranu ekologicky stabilních částí, popř. obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku
- zachovat a podporovat předěly krajiny zejména v podobě liniových prvků zeleně, remízků, lesíků, alejí kolem cest
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině
- umožnit změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz kapitola f) výrokové části)
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny apod.
- v nezastavěném území nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení, rekreaci apod.
- v nezastavěném území neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- v nezastavěném území nepovolovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- neumožňovat trvalé zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení)
- neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo stávající
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy

- podporovat kostru stabilních části krajiny v podobě prvků územního systému ekologické stability a dalších ploch smíšených nezastavěného území vymezených mimo územní systém ekologické stability

e) 2. územní systém ekologické stability

- kostra - ekologicky významné segmenty, mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.
- zajistit prostupnost biokoridorů
- podporovat funkčnost biocenter
- podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině
- zohlednit ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru, která podporuje funkce biokoridorů
- prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Záboří:

označení	název prvku	význam	charakteristika
NBC 36	Velká Kuš	nadregionální biocentrum	Biocentrum tvoří rozsáhlá oblast jižně od Tchořovic s velkými plochami rybníků, lesních komplexů a méně i přirozených luk.
LBC 132	Velký rybník	lokální biocentrum	Biocentrum tvoří větší rybník v široké ploché sníženině pahorkatiny jižně od Záboří s přilehlými rozsáhlejšími pozemky lad.
NBK 116a	U Vůsovek (K 116)	nadregionální biokoridor	Biokoridor prochází pozemky polí a křovinatých i ruderalizovaných lad na plochém hřebeni v pahorkatině jihozápadně od Záboří.
NBK 116b	Brložský potok nad Řežabinou (K 116)	nadregionální biokoridor	Biokoridor tvoří údolnice s drobným občasným tokem Brložského potoka v plochém údolí mírněji zvlněné pahorkatiny západně od Bratronic.
LBK 354	U Vůsovek	lokální biokoridor	Biokoridor tvoří kulturní louky i vlhká lada v ploché údolnici pahorkatiny jižně od Záboří. Ve východní části mělká zamokřená údolnice s nekosenou vlhkomilnou luční vegetací, skupiny křovin i vyšších dřevin, směrem k západu pokračují kulturní intenzivní luční porosty.

- interakční prvky

označení	název	charakteristika
IP 73	k Lážánkám	Interakční prvek tvoří menší skupiny a pásy zeleně přirozeně obsazující balvanité výchozy při oblých temenech vyvýšenin pahorkatiny a staré balvanité meze.
IP 81	nad Velkým rybníkem	Interakční prvek tvoří plochá údolnice mezi pozemky polí ve svahu nad Velkým rybníkem s širokým pásem nekosených vlhkých až mokrých luk.

označení	název	charakteristika
IP 83	Vůsovky	Interakční prvek tvoří bažinatá údolnice mezi pozemky polí, zřejmě déle vypuštěný rybník.

e) 3. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené a jinak nepřístupné části krajiny (např. obory)
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnost a prostupnost krajiny
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny (zejména při výstavbě liniových staveb patřících do dopravní nebo technické infrastruktury dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy)
- udržovat a zlepšovat všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace s ohledem na jejich význam
- zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení při využití území
- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky
- zachovat a podpořit propojení místního významu a se sousedními katastry a sídly
- umožnit a podporovat umísťování nových komunikací pro pěší a cyklisty
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz následující kapitola)
- podporovat zdržení a zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod včetně revitalizace vodních toků - z hlediska ochrany před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitých pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umisťování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách
- podporovat opatření pro předcházení povodní a protipovodňová opatření zejména týkající se ochrany zastavěného území sídla a zastavitelných ploch např. hrázovým systémem v kombinaci s nádržemi a poldry (suchými nádržemi)
- konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem
- preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zachovat stávající remízy, zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásu vodních toků)

e) 5. rekreace

- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci - chaty, rekreační louky, stanové tábory, veřejná tábořiště, plochy jiných rekreačních aktivit apod.) mimo lokalitu na severu sídla

- rekreační využití krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další zejména místní a účelové komunikace

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

- plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena - s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá.

e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

- zachovat a podporovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné
- doporučujeme odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy bydlení - venkovské – Bv

Charakteristika ploch

Jedná se zejména zástavbu pro bydlení s hospodářským zázemím (např. zemědělské usedlosti), ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití včetně výstavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** - zejména formou staveb rodinných domů, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci)
    - dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově

- přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn., toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným

- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí**
- **veřejná prostranství**
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby pro obchod do velikosti 1000 m^2 prodejní plochy, hostinská činnost a stravování místního významu
- **drobná podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, pedikúra, manikúra, zahradnictví, spravování obuvi) doplňující bydlení
- **ubytování** jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů**, penzion**
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace napojující lokalitu na centrální čistírnu odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby

Podmíněně přípustné využití

- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoopravna a to pouze **za podmínky,** že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví obyvatel a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím

související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví obyvatel a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití

- **bydlení formou bytového domu**
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení, mimo přípustné využití
- **obchodní činnost** zejména stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m^2 (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy) mimo přípustné a podmíněně přípustné
- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - **výroba a skladování, zemědělství** zejména stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství, mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné
    - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem.

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Doporučujeme přizpůsobení architektuře budov zařazených jako hodnoty.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Při rekonstrukci stávajících budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu.

Plochy bydlení – městské – Bm

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení (zejména v rodinných domech) doplněné obslužnými funkcemi místního významu nerušících bydlení. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou staveb rodinných domů, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)
    - dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení
    - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí** (např. dětská hřiště)
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením patřící do veřejné infrastruktury, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- **drobná podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby, welness) doplňující bydlení
- **ubytování** jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace napojující lokalitu na centrální čistírnu odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby,

popř. umístěných na pozemku stavby

Nepřípustné využití

- **bydlení formou bytového domu**
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení, mimo přípustné využití
- **občanské vybavení** mimo přípustné
- **obchodní činnost** mimo přípustné
- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
    - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustné využití
    - **farmové a zájmové chovy**
    - **dále např.** autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, zámečnictví, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby i rekonstrukce stávajících musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím rodinným domů v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy. Řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Plochy bydlení - bytové – Bb

Charakteristika ploch

Jedná se o stávající zástavbu zejména bytových domů, ve které je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – umisťování a rekonstrukce bytových domů
- **veřejná prostranství**
- **dětská hřiště**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **administrativa -** správa a řízení (např. kanceláře) uvnitř stávajících bytových domů
- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, manikúra, pedikúra) v rámci stávajících bytových domů
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)
- **odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití
- **bezprostředně související garáže** sloužící výhradně pro potřeby plochy bydlení - bytové

Nepřípustné využití

- **nové stavby rodinných domů**
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** mimo přípustné
- **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod mimo přípustné
- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
    - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) včetně samozásobitelství a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.
    - **farmové a zájmové chovy**

- **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem mimo přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy smíšené obytné – SO

Charakteristika ploch

V těchto plochách není účelné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v těchto plochách. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména umisťování staveb pro bydlení respektující hodnoty území, a rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu (např. školky, školy), sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu (např. obecní úřad, knihovna), ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport, stavby a zařízení pro obchodní prodej do velikosti 1 000 m^2 plochy, hostinská činnost, ubytování včetně penziónu a stravování
- **podnikatelská činnost** formy nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, spravování obuvi, pekárna)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. **podmíněně** přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití

Podmíněně přípustné využití

- **pouze stávající provozy v plochách smíšených obytných (formou drobných provozoven) např. autoopravny, truhlárny** a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití

- **chov hospodářských zvířat** včetně staveb pro zemědělství (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.
- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - **stavby pro obchod**, které zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m^2 (po překročení limitní hodnoty například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy)
    - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
    - **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem mimo podmíněně přípustných

Podmínky prostorového uspořádání

Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu včetně možnosti využití podkroví, doporučujeme přizpůsobení architektuře budov zařazených jako hodnoty území zejména v blízkosti těchto ploch.

Plochy rekreace – RE

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro rekreaci individuální rodinou, reprezentovanou zejména stavbami pro rodinnou rekreaci.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

- **stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek a oplocení – celková plochy stavby či zařízení nepřekročí 50 m^2, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- **umisťování nových staveb pro rodinnou rekreaci maximálně do velikosti 50 m^2** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy
- **hřiště**, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí a terénních úprav a s respektováním hodnot území
- **doplňkové objekty bezprostředně související s rekreací** (např. pergoly, sklad na nářadí, sklad na dřevo) do 25 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, neobsahující obytné, pobytové ani jiné obdobné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání na vlastním pozemku, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze k využití této plochy

Nepřípustné využití

- **bydlení, ubytování, obchodní činnosti** včetně staveb pro bydlení, ubytovacích zařízení, pro obchod, pro sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), **a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob** mimo přípustné
- **výrobny energie** např. větrné, fotovoltalické, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **změny dokončené stavby či zařízení** zejména staveb pro rodinnou rekreaci, kdy celková plocha stavby či zařízení překročí 50 m^2, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- každé využití, **které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
    - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
    - **zemědělská výroba** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat včetně samozásobitelství (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů

živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.
    - farmové **a zájmové chovy**
    - **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, garáže, odstavná a parkovací stání mimo přípustné
    - podnikatelská **činnost -** ani formy nerušící výroby, ani služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi)

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít (a to i stávající při rekonstrukci) nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží.

Plochy občanského vybavení – OV

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých převažuje využití služeb, ubytování, kultury, veřejné správy, administrativa, obchodní prodej, stravování apod. bez rozlišení zda se jedná o veřejnou infrastrukturu či nikoli.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o:
    - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu včetně stravování, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
    - tělovýchovu a sport, dětská hřiště
    - pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost včetně stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem)
- **administrativa -** stavby a řízení (např. kanceláře)
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace, která napojí danou lokalitu na centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce, školníka) bezprostředně související s přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. občanským vybavením a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb)

Nepřípustné využití

- **bydlení** zejména stavby pro bydlení mimo podmíněně přípustné využití
- **rekreace** zejména stavby pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **zemědělství** stavby pro zemědělství
- **výroba a skladování** zejména stavby pro výrobu a skladování
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
    - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo
    - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo
- **umisťování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící)

Podmínky prostorového uspořádání

Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu včetně možnosti využití podkroví.

Plochy občanského vybavení - hřbitov, kostel - OVh

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje stávající využití (jako např. hřbitov, kostel).

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **užívání církevních staveb a hřbitova** v souladu s jejich prvotním účelem

Přípustné využití

- **stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem kostela a hřbitova** – např. ohradní zdi
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** související s hlavním využitím plochy

Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně umisťování nových staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **výroba a skladování** včetně staveb stavby pro výrobu a skladování
- **zemědělství** včetně staveb stavby pro zemědělství
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
    - **narušit hlavní využití a pietnost těchto míst** nebo
    - **životní prostředí a veřejné zdraví** nebo
    - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo

Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno respektovat hodnoty území zejména H1, H2 a H3.

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou charakteristické zejména svou veřejnou přístupností. Prolíná se v nich jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná prostranství**

Přípustné využití

- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství** typu kaplí, kapliček, kostelíků, hasičských zbrojnic, historických kováren apod., dále drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná, rekreační, izolační, zahrady
- **vodní toky a plochy** včetně retenčních a požárních nádrží
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pouze místního významu
- **veřejně přístupná hřiště** včetně dětských hřišť

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, odstavná a parkovací stání, vodovod, kanalizace, energetická, elektrická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zaplocování soukromých pozemků** (zejména stávající opocené soukromé pozemky většinou formou předzahrádek) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití, oplocení nebude vytvářet pohledovou clonu a naopak přispěje k vizuálnímu zapojení soukromého prostoru do veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména:
    - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
    - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
    - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
    - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
    - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
    - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod

- **zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování** mimo podmíněně přípustné
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, garáže

Podmínky prostorového uspořádání

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání center sídla, vytvářet dominantu, která by rušila jednotlivá veřejná prostranství.

Plochy zeleně – veřejné – Zv

Charakteristika ploch

Tyto plochy zastupují zejména prostory přístupné veřejnosti s výraznou převahou zeleně, zejména v blízkosti ploch pro bydlení, kde umožňují relaxaci, rekreaci a setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod. Jedná se také o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná zeleň**

Přípustné využití

- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná, rekreační, izolační, zahrady
- **vodní plochy a plochy** včetně retenčních a požárních nádrží
- **dětská hřiště**

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, parkovací a odstavná stání související s přípustným využitím, vodovod, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická, elektrická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky,** že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména:
    - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
    - **rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci**

    - **zemědělství včetně staveb pro zemědělství**
    - **výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování**
    - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
    - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování** mimo podmíněně přípustné
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, garáže

Podmínky prostorového uspořádání

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla.

Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené - Zsv

Charakteristika ploch

Jedná se o soukromou zeleň zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zahrada**

Přípustné využití

- **oplocení**
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby (např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zeleň** zejména veřejná, soukromá a rekreační
- **vodní plochy a toky**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky,** že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **za podmínky**, že nenaruší hodnoty území je možno umisťovat **stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití** jako jsou skleníky, pařeniště, bazény, pergoly apod.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, **zejména**
    - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
    - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
    - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
    - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
    - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
    - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel mimo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

Plochy zeleně – ochranná a izolační – Zoi

Charakteristika ploch

Plochy ochranné a izolační zeleně jsou charakteristické svým umístěním mezi rušitelem a rušeným, jedná se o vytváření tzv. "zelené clony" mezi plochami rozdílného využití, většinou plochy s využitím bydlení a plochami přinášejícími do území negativní vlivy např. výroby a skladování, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zeleň ochranná a izolační**

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná, rekreační, izolační
- **vodní plochy a toky**

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovod, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

- **zaplocování soukromých pozemků** (zejména stávající opocené soukromé pozemky většinou formou předzahrádek) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **opatření proti negativním vlivům z využití území** (např. protihlukové stěny) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména:
    - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
    - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
    - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
    - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
    - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
    - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hodnoty území**, např. nové trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel (souvislé zpevněné plochy apod.) mimo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury – DI

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic, významné místní a účelové komunikace propojující sídlo s okolní zástavbou či jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **dopravní stavby**, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
    - zařízení technického vybavení
    - technická infrastruktura
    - součásti komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky

- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky
- **řadové garáže** na severu sídla ve stávající ploše navazující na bytové domy u základní školy
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy**, např. protihluková opatření

Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** místního významu (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení) **za podmínky**, že trvale nenaruší, neztíží ani neznemožní provoz na pozemních komunikacích
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní provoz na pozemních komunikacích

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o bydlení, rekreaci, ubytování, obchodní činnosti, výrobu a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

  - dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
  - narušení pohledového a estetického vnímání obce
  - negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL6.

Plochy technické infrastruktury - TI

Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **čistírna odpadních vod, přečerpávací stanice, technologické objekty související s likvidací odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení
- **vedení vodovodu, technologické objekty zásobování vodou (zejména vodojemy, čerpací stanice, další stavby a zařízení související s provozováním vodovodu)** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení
- **vedení plynovodu, stavby a zařízení zásobování plynem** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení včetně regulační stanice
- **sběrný dvůr, separační dvůr**
- **s přípustným využitím bezprostředně související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a dále také související stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře, šatny, sociální zařízení [WC, sprchy])
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným využitím
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **v nezbytných a obvyklých případech oplocení pozemků**, např. kolem čistírny odpadních vod, vodojemu, úpravny vody

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury
- **veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné stavby čistíren odpadních vod, ale i pro ostatní stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

  - dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
  - narušení pohledového a estetického vnímání obce
  - negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z technické infrastruktury je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Jedná se o zemědělské areály s převahou staveb pro zemědělství s možností jejich případného plošného rozvoje a dále též výrobní a skladovacích areály. Cílem je, aby negativní vlivy nad přípustnou mez nepřekročily maximální hranice zejména směrem k navrhované zástavbě k chráněným prostorům zejména pro bydlení. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v této ploše je zeleň zejména ochranná a izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **výroba a skladování, zemědělská výroba**

Přípustné využití

- **zemědělská výroba**:
    - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin
    - zejména umisťování staveb a zařízení pro zemědělství
- **výroba a skladování**:
    - zejména umisťování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, autoopravny, autoservisy
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
- **dopravní a technická infrastruktura**;
    - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové)
    - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; (umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno v samotných plochách výroby a skladování)
    - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů zejména izolační
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) **pro místní účely** (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu
- **sběrný dvůr, separační dvůr, kompostárna** včetně bezprostředně souvisejících staveb

a zařízení

- **administrativa -** stavby a řízení (např. kanceláře)

Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit
    - **bydlení** (např. služební byt) - ojediněle **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití bytu správce, majitele) - zejména umisťování nových staveb pro bydlení
- **rekreace** zejména stavby pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení včetně ubytování, stravování a služeb** (mimo přípustné a podmíněně přípustné) - zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, stavby ubytovacích zařízení)
- **výrobny energie** – fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice apod.
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
    - **nadměrně** (nad právními předpisy přípustné hodnoty) **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
    - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním)
    - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

  např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plynných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umisťování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro

přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn. také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží)

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí svým umístěním a proporcemi odpovídat stávajícím budovám v okolí. Tato podmínka neplatí pro typické vertikální zemědělské stavby jako jsou např. sila.

Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb či chráněného vnitřního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3.

Plochy vodní a vodohospodářské - VV

Charakteristika ploch

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **vodohospodářské využití**

Přípustné využití

- **vodohospodářské využití**
- **chov ryb**
- **nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící pro vodohospodářské využití** např. sila na krmení ryb
- **opatření ke zlepšení stavu vodních ploch a vodních toků a plnění jeho funkce vodohospodářského díla**
- **prvky územního systému ekologické stability a další zeleň**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic III. třídy je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, či směrová a výšková úprava trasy (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability), nebude hrozit degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:

- **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
- **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch
- **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
- **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot)
- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky

Nepřípustné využití

- **výrobny energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití,** zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak vodní režim) **nebo, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **zahrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů –** mimo přípustných a podmíněně přípustných

- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Plochy zemědělské - ZE

Charakteristika ploch

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu (pozemky zemědělsky obhospodařované - orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny) tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zemědělské hospodaření**

Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření**:
  - pěstování zemědělských plodin
  - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání, dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě)
- **změny druhu pozemků** na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

- v rámci oprav a úprav stávajících silnic III. třídy je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, či směrová a výšková úprava trasy (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda** jen **za podmínek**, že:
    - nezvýší erozní ohrožení území
    - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
    - nebude hrozit degradace půdy
- **za podmínky**, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
    - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace**
    - **včelíny** bez pobytových místností
    - **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení**
    - **polní hnojiště**
    - **myslivecká zařízení** a to:
        - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. krmelce, seníky),
        - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
        - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce),
    - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
    - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
    - **zeleň** s upřednostněním původních druhů zejména doprovodná, liniová, izolační
    - **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)
    - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení
    - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice)
    - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot)

- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy**, např. protihluková opatření a to pouze s minimalizací narušení krajinného rázu

- **změny druhu pozemků na lesní pozemek** jen **za podmínek**, že:
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
  - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
  - nebude hrozit degradace půdy
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** jen **za podmínek**, že:
  - nezvýší erozní ohrožení území
  - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. ptačí oblasti, územního systému ekologické stability)
  - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
  - nebude hrozit degradace půdy

Nepřípustné využití

- **výrobny energie,** např. větrné, fotovoltalické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak zemědělské hospodaření**), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či**

narušilo vodní režim v území, hydrologické a odtokové poměry v území a narušilo využití okolních pozemků a síť zemědělských účelových komunikací

- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zahrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného a podmíněně přípustného
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Plochy lesní - LE

Charakteristika ploch

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **les a zajištění plnění jeho funkcí**

Přípustné využití

- **funkce lesa**
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic III. třídy je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, či směrová a výšková úprava trasy (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
    - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** - vše bez pobytových místností
    - **včelíny** bez pobytových místností
    - **rozhledna**
    - **myslivecká zařízení** a to:
        - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou)
        - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny)
        - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty koroptve, kotce)
    - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
    - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
    - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch
    - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého a vysokého napětí, trafostanice)
    - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území
    - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky
- změny **druhu pozemků na vodní plochy** dále jen **za podmínek**, že:
    - bude se jednat o extenzivně využívané vodní plochy do 2 ha
    - nezvýší erozní ohrožení území
    - nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa
    - nebude hrozit degradace půdy

Nepřípustné využití

- **výrobny energie**, např. větrné, fotovoltalické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak funkce lesa**), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **zahrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Plochy přírodní - PŘ

Charakteristika ploch

Plochy přírodní jsou vymezeny na místech biocenter zejména za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému**

Přípustné využití

- **využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám**

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
    - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod.** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu)
    - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
    - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
    - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
    - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
    - **změny druhu pozemků na vodní plochy**
    - **včelíny** do 25 m^2 bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
    - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les)), **které splní podmínky**:
    - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability
    - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy
    - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

- v rámci oprav a úprav stávajících silnic III. třídy je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, či směrová a výšková úprava trasy (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území.

Nepřípustné využití

- **činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umisťování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytová rekreace, intensivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- **změny v území** (zejména změny využití), **které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí** (např. umisťování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku viz nepřípustné využití výše)
- **výrobny energie**, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak ohrozily trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému)**, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **zahrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů –** mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku včetně biokoridorů. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry**

Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)
- **výsadby stromů** – s upřednostněním původních druhů rostlin
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic III. třídy je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, či směrová a výšková úprava trasy (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
    - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy, např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor
    - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**

- **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
- **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází)
- změny druhu **pozemků na vodní plochy**
- **funkce lesa, dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo pozemky lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **včelíny** do 25 m^2 bez pobytových místností

- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orné půdy na trvalý travní porost, z orné půdy na les))**, které splní podmínky**:
  - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
  - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
  - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

- **změny změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných)
- **změny v území (zejména změny využití území), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umisťování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše)
- **výrobny energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** (zejména **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byť i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch** (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry),

nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu

- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**
- **zahrazování, oplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů** – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **zařízení a stavby typu mobilních domů** (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti** mimo již povolené

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

- veřejně prospěšné stavby nejsou v řešeném území vymezeny

g) 2. veřejně prospěšné opatření

- veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území vymezena

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny

g) 4. plochy pro asanaci

- plochy asanací nejsou v řešeném území vymezeny

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

h) 1. veřejně prospěšné stavby

- nejsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo

h) 2. veřejné prostranství

- není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

i) stanovení kompenzačních opatření

- kompenzační opatření nejsou stanovena

j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

- respektovat podmínku zpracování dohody o parcelaci pro využití zastavitelné plochy Z4, která se skládá z plochy bydlení – venkovské – Bv-4 - dohoda o parcelaci bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem včetně zabezpečení dostatečného uličního, resp. veřejného prostoru podél plochy Bv-4, který má zajistit splnění minimálních parametrů kladených na veřejná prostranství, a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru
- respektovat podmínku zpracování dohody o parcelaci pro využití zastavitelné plochy Z15, která se skládá z plochy bydlení – městské – Bm-5 - dohoda o parcelaci bude řešit zejména souhlas vlastníků s daným záměrem včetně zabezpečení dostatečného uličního, resp. veřejného prostoru zajišťujícího prostupnost území minimálně pro pěší a cyklisty ve směru „zastavitelné plochy na jihu sídla – centrum sídla“, a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru

k) 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

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:
  - Z6 se skládá z plochy bydlení – městské Bm-1, Bm-2 a plochy zeleně – veřejné Zv-1
  - Z14 se skládá z plochy bydlení – městské Bm-6
  - Z15 se skládá z plochy bydlení – městské Bm-5

- územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie zvolí určité jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na čtyři roky od nabytí účinnosti územního plánu

l) stanovení pořadí změn v území

- je stanovena etapizace:
  - I. etapa: využití ploch bydlení městské Bm-1, Bm-2
  - II. etapa: využití plochy Bm-6 bude možné započít pod podmínkou, že v plochách I. etapy bude minimálně 60% ploch zastavěnými stavebními pozemky

- je stanovena etapizace:
  - I. etapa: zbudování kapacitního veřejného prostranství podél celé plochy Bv-4
  - II. etapa: využití plochy Bv-4

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	30 (61)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000
• hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000
• výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 10 000

Nabytím účinnosti územního plánu Záboří se ukončuje platnost územního plánu obce Záboří včetně jeho změn.

odůvodnění územního plánu Záboří

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) <u>Textová část</u> odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu 64

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 66

b) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 66

b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem 67

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů 71

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 72

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 73

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 75

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání 81

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí 80

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 81

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 81

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 86

j) 1. odůvodnění uspořádání sídla včetně urbanistické koncepce 89

j) 2. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury 92

j) 3. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny 95

j) 4. odůvodnění ploch dle způsobu využití 99

j) 5. Používané pojmy pro účely územního plánu 108

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 110

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 112

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 112

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění 116

o) vypořádání připomínek 117

p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .. 119

2) <u>Grafická část</u> odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

d) koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,

e) výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,

f) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Záboří rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) o pořízení územního plánu Záboří usnesením č. 12/2011 ze dne 29. 12. 2011. Obec Záboří využila § 6 odst. 1 písm. c) a požádala Městský úřad Blatná jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) o pořizování. Určeným zastupitelem obce spolupracujícím s pořizovatelem v oblasti pořizování územního plánu (plánu (dle § 47 odst. (1) a odst. (4), § 53 odst. (1) stavebního zákona) byl zvolen starosta obce Ing. Václav Kurz. Územní plán Záboří se zpracovává na celé správní území obce Záboří tj. katastrální území Záboří u Blatné. Zpracovatelem územního plánu Záboří (dále jen ÚP) je společnost UPLAN, s. r. o.

Jako I. etapa byly zpracovány doplňující průzkumy a rozbory, které byly též podkladem pro vypracování návrhu zadání. Jako další podklad pro návrh zadání byly využity územně analytické podklady. Návrh zadání ÚP zpracoval úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Ing. Václavem Kurzem. Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal pořizovatel návrh zadání dotčeným orgánům (dále jen „DO“), krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Záboří. Návrh zadání byl rozeslán dopisem (MUBL 10260/2012, spis. značka 07/392/2012/KS), ve kterém byly DO a krajský úřad vyzváni k uplatnění svých požadavků a sousední obce k uplatnění svých podnětů k zaslanému návrhu zadání do 30 dnů od doručení návrhu zadání. Vypracování návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou Městského úřadu Blatná (MUBL 11338/2012, spis. značka 07/392/2012/KS) na úřední desce a elektronické úřední desce v Záboří a v Blatné, ve které bylo oznámeno, že návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Záboří nebo na Městském úřadu Blatná, odbor výstavby a územního plánování a dále, že je možné do návrhu zadání také nahlédnout na webových stránkách města Blatné a obce Záboří po celou dobu vyvěšení oznámení. Veřejná vyhláška dále obsahovala informaci, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zadání může každý uplatnit své připomínky. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ve spolupráci s určeným zastupitelem obce upraven a finální podoba zadání územního plánu byla dne 18. 3. 2013 předložena Zastupitelstvu obce Záboří ke schválení. Zadání ÚP Záboří bylo schváleno dne 27. 5. 2013 v usnesení č. 9/2013.

Na základě schváleného zadání územního plánu zpracovatel zpracoval návrh ÚP Záboří. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu oznámením ze dne 3. 4. 2014 (MUBL 3631/2014, spis. značka 07/392/2012/KS) a doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou (MUBL 3637/2014, spis. značka 07/392/2012/KS) na úřední desce a elektronické úřední desce v Záboří a Blatné. Společné jednání o návrhu ÚP Záboří proběhlo dne 24. 4. 2014 na Městském úřadu v Blatné v souladu s ustanovením § 50 stavebního zákona. Ze společného jednání byl pořízen záznam (MUBL 3654/2013, spis. značka 07/392/2012/KS), který je součástí spisu. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky. Do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.
Po obdržení stanovisek a připomínek pořizovatel požádal dne 4. 6. 2014 nadřízený orgán krajského úřadu – odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic o posouzení návrhu ÚP Záboří dle § 50 odst. (7) stavebního zákona. Protože toto stanovisko (KUJCK 40624/2014/OREG, sp. zn. OREG 8187/2013/vetr so/5) neobsahovalo upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. (7) stavebního zákona, bylo možné přistoupit k zahájení řízení o vydání návrhu ÚP Záboří podle § 51 - § 53 stavebního zákona.

Před samotným zahájením řízení o vydání ÚP Záboří došlo k úpravě návrhu dle stanovisek dotčených orgánů a pokynů pořizovatele. Zároveň bylo zažádáno o opětovné posouzení návrhu ÚP Záboří z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, neboť v prvotním stanovisku ke společnému jednání (KUJKC 31708/2014 OZZL, OZZL 31707/2014/jikul) byl nesouhlas s návrhem Územního plánu Záboří. Až na základě obdržení souhlasného stanoviska k návrhu ÚP Záboří z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 15. 9. 2014 (KUJCK 53432/2014 OZZL, OZZL 31707/2014/jikul) bylo možné přistoupit k zahájení řízení o vydání návrhu ÚP Záboří.
Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou zahájení řízení o vydání Územního plánu Záboří a datum konání veřejného projednání. Veřejná vyhláška byla zveřejněna dne 6. 11. 2014 na úřední a elektronické desce Městského úřadu Blatná a Obecního úřadu Záboří (č.j. MUBL 11484/2014). Veřejné projednání se konalo dne 11. 12. 2014 na obecním úřadu v Záboří. Z veřejného projednání byl pořízen záznam, jenž je součástí spisu (č.j. MUBL 12784/2014). Pořizovatel dopisem ze dne 30. 10. 2014 zaslal dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím oznámení o zahájení řízení a datum konání veřejného projednání (MUBL 11474/2014). Dotčené orgány a krajský úřad mohly 7 dní po veřejném projednání uplatnit u pořizovatele písemná stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Pořizovatel obdržel dvě souhlasná stanoviska od Státního pozemkového úřadu (č.j. 585011/2014) a od Ministerstva obrany – agentury hospodaření s nemovitým majetkem (č.j. MOCR 30514-1/78009-6440-OÚZ-PHA). Souhlasné stanovisko zaslal i Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (č.j. KUJCK 72138/2014/OREG). Ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit k návrhu územního plánu námitky. Zástupce veřejnosti zmocněn nebyl. Pořizovatel v uvedeném termínu obdržel dvě námitky. První z nich podal pan Petr Bašta (vlastník pozemku parc. č. 400/2 v k.ú. Záboří u Blatné), druhou z nich Krajský úřad Jihočeský kraj (jakožto vlastník silnic II. a III. třídy). Oběma námitkám bylo vyhověno, bližší informace jsou uvedeny v kapitole týkající se rozhodnutí o námitkách. Dotčené orgány mohly 30 dní po obdržení Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Záboří (MUBL 3663/2015) uplatnit stanoviska.

Vzhledem k uplatněným stanoviskům, námitkám a připomínkám byl návrh územního plánu upraven. Jelikož došlo na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si dle § 53 odst. (2) stavebního zákona vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Jelikož nedošlo k úpravě, která by ovlivnila jejich zájmy, nadále platí jejich stanovisko, které bylo uplatněno k návrhu rozhodnutí o námitkách a připomínkách uplatněných k návrhu ÚP Záboří (č. j.: KUJCK 34652/2015 OZZL, sp. zn.: OZZL 31707/2014/jikul). Obsah stanoviska je uveden v kapitole e), podkapitole c), bodu 5 části odůvodnění územního plánu.

Upravený návrh se tedy v rozsahu těchto úprav projednal na opakovaném veřejném projednání, přitom pořizovatel postupoval obdobně podle § 52 stavebního zákona. Pořizovatel oznámil (MUBL13008/2014) datum a místo opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh územního plánu a oznámení o opakovaném veřejném projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou (MUBL 13124/2014) na úřední desce a elektronické úřední desce v Záboří a Blatné. Opakované veřejné projednání se projednávalo v rozsahu úprav – změněných částí od prvního veřejného projednání dne 23. 7. 2015 v Záboří.

Pořizovatel dále přezkoumal návrh ÚP Záboří dle § 53 odst. (4) stavebního zákona. Jelikož nebyl shledán rozpor se stavebním zákonem nebo s požadavky uvedenými v § 53 odst. (4)

stavebního zákona byl předán návrh na vydání ÚP Záboří Zastupitelstvu obce Záboří ke schválení.

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

b) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1 není zahrnuto správní území obce Záboří, do žádné vymezené rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1není předpoklad, že řešené území bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1.

V územním plánu je navržena ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury sídla (podrobněji viz kap. c)). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno v návaznosti na zásady územního rozvoje ke komplexnímu řešení celého území (včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí), jejíž využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry v území. Územní plán stanovuje jednak podmínky využití jednotlivých ploch a to jak stávajících, tak navrhovaných takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předcházení důsledků náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití (stávající i navrhované), ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí, tak zastavitelné plochy, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Stanovené podmínky pro využití ploch, které se nachází v zastavěném území, umožňují jeho hospodárné využívání. Rozvojové plochy zejména pro bydlení jsou vymezovány s ohledem na stávající strukturu sídla s cílem minimalizovat konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a hlavně v návaznosti na stávající zástavbu s cílem ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). V územním plánu je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou umožnit a podpořit udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. je umožněna realizace komunikací pro cyklisty a pěší). V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umisťování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability a dalších ploch se stabilizující funkcí v krajině zejména ploch smíšených nezastavěného území. Nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou

dopravu. Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Při stanovování urbanistické koncepce byla posouzena kvalita stávajícího bytového fondu a je umožněno jeho ozdravění. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování.

Navržené řešení územního plánu Záboří není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1.

b) 2. <u>územně plánovací dokumentace schválená krajem</u>

Správní území obce Záboří je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace. Do správního území obce Záboří nezasahuje žádná rozvojová osa ani specifická oblast.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace ve správním území obce vymezují v rámci územního systému ekologické stability pouze:

- nadregionální biocentrum Velká Kuš (36) - ÚP Záboří dle podmínek v území zpřesňuje jednotlivé prvky územního systému ekologické stability a navazuje prvky lokálními

- nadregionální biokoridor Velká Kuš – Řežabinec (116) - ÚP Záboří dle podmínek v území zpřesňuje jednotlivé prvky územního systému ekologické stability a navazuje prvky lokálními.

Navržené řešení územního plánu Záboří není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územní plán svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel, navazuje na rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity území a zároveň respektuje udržitelný rozvoj území. Toto řešení zároveň chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. V sídle Záboří jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla a hodnoty území.

Správní území obce neleží uvnitř žádné republikové ani nadmístní rozvojové oblasti či osy ani uvnitř republikové ani nadmístní specifické oblasti. Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně výše uvedených prvků územního systému ekologické stability. Ekologická stabilita krajiny je dále zabezpečena zohledněním podmínek pro využití území.

Územní plán respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“)

- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území
- vytváří podmínky pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami
- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“, území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění
- podporuje řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území

Územní plán respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields
- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn.vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech s cíly umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí

Dále územní plán respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými i marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde převládají zájmy přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály předcházet negativním vlivům suburbanizace
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví
- vytvoří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území
- při činnosti v území vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví

V územním plánu je v rámci veřejných prostranství možno dostatečně dimenzovat plochy pro dopravu v klidu a všechny zastavitelné plochy jsou v možnostech území napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu.

Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitoly k) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

V územním plánu jsou respektovány úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních, hodnot:

- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa
- nové zastavitelné plochy jsou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu
- při navrhování nových zastavitelných ploch jsou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách

V územním plánu jsou respektovány úkoly stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje[20] a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití
- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplňuje originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí

V územním plánu jsou respektovány podmínky stanovené na základě zásad pro rozhodování o změnách v území stanovených v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek,

Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu rybniční a krajinu lesopolní.

Jihovýchodní část správního území obce se nachází v krajině rybniční. Navržené řešení podporuje v souladu s krajinným typem:

- zachovává v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporuje doplňování rybniční soustavy,
- dbá na vhodnost vymezování zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně i jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Severozápadní část správního území obce se nachází v krajině lesopolní. Navržené řešení podporuje v souladu s krajinným typem:

- zachovává v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymezení prvků stávajících (např.:minimalizací záborů PUPFL).
- podporuje retenční schopnost krajiny,
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitola odůvodnění územního plánu komplexní zdůvodnění a kapitola b) výrokové části územního plánu).

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

Postavení obce v systému osídlení

Řešené území se nachází na západním okraji Jihočeského kraje. Obec leží jihozápadně od obce s rozšířenou působností Blatná, od které je vzdálena necelých 8 km. Nejbližším centrem s dobře rozvinutou občanskou vybaveností je právě město Blatná a město Horažďovice vzdálené 13 km. Proto je možno jeho rozvojový potenciál považovat za velmi dobrý.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

Dopravně je obec obsluhována silnicemi III. třídy. Silnice III/1399 se dále v Blatné napojuje na silnici I/20. Silnice III/1733 se nejprve napojuje na silnici II/139 a poté v Horažďovicích na silnici na I/22. Sídlo není napojeno na železniční síť.

Správním území obce prochází dvě pěší turistické trasy, neprochází žádná významná trasa pro cyklisty.

technická infrastruktura

Mezi technickou infrastrukturu přesahující hranici správního území Záboří patří elektrické vedení vysokého napětí, komunikační vedení, vysokotlaký plynovod a vodovod.

občanské vybavení

Ze základní občanské vybavenosti je v obci základní a mateřská škola, dětský i praktický lékař, pošta, knihovna, kostel, sportoviště. Za vyšším vzděláním, stejně jako za další občankou vybaveností musí již obyvatelé dojíždět jinam, např.: do Blatné nebo Horažďovic.

Vzhledem k tomu, že je v sídle vybudována mateřská i základní škola a dojíždí sem děti i z okolních vsí, je obec Záboří cílem vztahů, které zde uspokojují obyvatelé sousedních obcí.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability vymezený v územních plánech sousedních obcí. V řešeném území se nachází nadregionální biokoridor, nadregionální biocentrum a lokální biokoridory a biocentra, která jsou vyjmenována v kapitole e) výrokové části územního plánu.

Územní plán nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména ploch bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přičemž klade důraz na zabezpečení trvalého soulad všech těchto hodnot. V doplňujících průzkumech a rozborech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepce rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu – blíže viz kapitola textové části odůvodnění „komplexní odůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení. Součástí hodnot blíže specifikovaných v kapitole b) 2 výrokové části a zakreslených v grafické části jsou i nemovité kulturní památky. V sídle Záboří jsou to kostel sv. Petra a Pavla, zvonice u kostela, původní hřbitov u kostela s ohradní zdí a branou, fara a tvrz.

Podmínky pro využití ploch pro plochy v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití jednotlivých ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu a skladování a stanovení koncepcí veřejné infrastruktury zejména koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce likvidace odpadních vod, koncepce likvidace odpadů, koncepce občanského vybavení, koncepce veřejných prostranství). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména v kapitole b) podkapitole „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území” a v kapitole f) bodech “podmínky prostorového uspořádání” zejména ale nejen pro plochy po bydlení, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a

hodnoty území a spolu s kapitolou c) textové části územního plánu „urbanistické koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizace) byla stanovena v zastavitelných plochách Z4 a Z14. V prvém případě je důvodem nutnost zajistit dostatečný veřejný prostor k tomu, aby se v ploše mohlo vůbec stavět, v druhém případě to byla nutnost rozetapovat výstavbu mezi jednotlivými plochami. V rámci řešení změny nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování je podmínkou pro zastavitelné plochy Z6, Z14 a Z15. Tento dokument by měl napomoci „udělat v území nejprve pořádek“, ukázat, jak jej hospodárně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen “vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy bydlení – venkovské, bydlení – městské, bydlení – bytové, bydlení – smíšené obytné, občanské vybavení – hřbitov, kostel. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky 501. – plochy zeleně – veřejné, plochy zeleně -

soukromé a vyhrazené, plochy zeleně - ochranné a izolační. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. Jedná se plochy zeleně – veřejné, které mají, oproti obecným plochám veřejných prostranství, jasně deklarovat převahu a funkční využití území – veřejně přístupná sídelní zeleň, a tuto charakteristiku ploch také udržet v budoucnu. Dále se v územním plánu se jedná o plochy soukromé zeleně v sídle, zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy, anebo takové plochy, které by měly plnit přechodovou funkci mezi rozdílnými způsoby využití. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Plochy zeleně – ochranné a izolační byly vymezeny zejména v místech, kde se nachází plochy výroby a skladování, které je třeba odclonit zelení od nově navrhovaných ploch pro bydlení. Pro takovéto funkční charaktery ploch neodpovídá svou definicí žádný z předefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501a proto byly vymezeny zcela nové druhy ploch, které přesněji odpovídají současnému charakteru využití.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Záboří tj. pro katastrální území Záboří u Blatné. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy 7 část I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Jedinou výjimkou je kapitola „k) v případě územního plánu pro části území hlavního města Prahy vymezení řešeného území“ vztahující se pouze k samotné Praze. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byla použita jednak kapitola, která podmiňuje rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, kapitola, která podmiňuje rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie a kapitola etapizace. Dohoda o parcelaci má za úkol řešit zejména zajištění prostupnosti území minimálně pro pěší a cyklisty z nově navrhovaných ploch pro bydlení směrem do centra. Územní studie mají za úkol podrobněji rozčlenit rozsáhlou rozvojovou lokalitu sídla zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokalit a další uvedené podmínky výstavby. Etapizace je stanovena jednak pro tuto rozsáhlou rozvojovou plochu a jednak pro plochu, kde je nutno nejprve zajistit dostatečně prostorově kapacitní veřejné prostranství a teprve následně stavět. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny plochy a koridory územních rezerv, nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 část II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres pořadí změn v území (etapizace) je vydán v měřítku 1 : 10 000 a výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000. Pořizovatel má za to, že dle výše uvedeného a popsaného postupu při pořizování územního plánu (viz kap. 1 odůvodnění a této kapitoly) byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení územního plánu a obsah územního plánu.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh územního plánu Záboří byl projednán s dotčenými orgány chránícím zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich uplatněných stanovisek byl náležitě upraven.

a) Stanoviska dotčených orgánů ke společnému jednání

	DO/OSTATNÍ	TEXT	VYHODNOCENÍ
1	Státní energetická inspekce ze dne 28. 4. 2014 č. j.: 413/14/31.103/Ka	Souhlasí.	akceptováno
2	Povodí Vltavy – závod Horní Vltava ze dne 25. 4. 2014 č. j.: 20423/2014-143	ODKANALIZOVÁNÍ V obci Záboří je vybudovaná jednotná kanalizace zakončená obecní ČOV. Je navrženo zachovat, zkvalitnit a rozšířit na zbytek sídla stávající vyhovující systém, dále novou výstavbu napojit na centrální ČOV. Pro solitérní lokalitu „Kuše“ zachovat individuální způsob zneškodňování odpadních vod. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Horní Vltava, podle ustanovení §54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce vodních toků podle ustanovení §48 odst. 2 citovaného zákona, máme k uvedenému návrhu ÚPn tuto připomínku: 1. Srážkové vody z nově navržených zastavitelných ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. přednostně akumulovat či zasakovat.	akceptováno, doplněno do návrhu ÚP
3	KÚ JčK – OZZL ze dne 22. 5. 2014 č. j.: KUJCK 30395/2014/OZZL/2 OZZL 30394/2014/kazi	<u>Stanovisko dle §45i zákona č. 114/1992 Sb. zákon o ochraně přírody a krajiny</u> podle ustanovení §77a odst. 4 písm. l a písm. m zákona o ochraně přírody a krajiny: na území řešeném předloženým návrhem územního plánu Záboří se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen PO), ani evropsky významná lokalita (dále jen EVL). Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0313094 Blatná a EVL CZ0315002 Dolejší rybník, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 5.5 – 5.6 km. Uvedený návrh územního plánu Záboří nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj. Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny podle ustanovení §77a odst.4 písm. d, písm. h a písm. j zákona o ochraně přírody a krajiny: na území řešeném návrhem územního plánu Záboří se nevyskytuje žádné zvláště chráněné území (dále jen ZCHÚ), ani jeho ochranné pásmo. podle ustanovení §12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny: do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. podle ustanovení §77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: na území řešeném návrhem územního plánu Záboří, se vyskytují dva prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) nadregionálního významu. Na velké části správního území je vymezeno nadregionální biocentrum (dále jen NBC), NBC006(36) Velká Kuš a na něj navazující nadregionální biokoridor (dále jen NBK), NBK015(116) Velká Kuš – Řežabinec. Z návrhu územního plánu Záboří je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný Krajský úřad – Jihočeský kraj ve smyslu	akceptováno

		ustanovení §77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady.	
4	KHS JčK České Budějovice ze dne 5. 5. 2014 č.j.: KHSJC 09880/2014/HOK.ST-PT	Souhlasí	akceptováno
5	HZS JčK Strakonice ze dne 26. 5. 2014 č.j.: HSCB-2559-2/2014 UO-ST	Souhlasí s podmínkou: V textové i grafické části návrhu Územního plánu Záboří doplnit zdroje požární vody	akceptováno
6	MŽP – odbor výkonu státní správy II ze dne 10. 4. 2014 č.j.: 25401/ENV/14 496/510/14	Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy II, posoudilo dle ustanovení § 15 odst. 2) zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, návrh územního plánu Záboří a nemá k němu z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství žádné připomínky.	akceptováno
7	ČEPS, a. s. ze dne 22. 4. 2014 č. j.: 143/16520/18.4.2014/Le	Bez připomínek	akceptováno
8	ČEPRO, a. s. ze dne 5. 5. 2014 č.j.: 5178/14	V dotčeném k. ú. Záboří u Blatné v místě řešeném žádostí, se nenachází podzemní dálkové zařízení ani nadzemní objekty ČEPRO, a. s. ani jiné zájmy ČEPRO, a. s.	akceptováno
9	KÚ OZZL Jčk ze dne 26. 5. 2014 č.j.:KUJCK 31708/2014 OZZL OZZL 31707/2014/jikul	Nesouhlas s předloženým návrhem ÚP Záboří: - prověřit aktuálnost navržených hranic zastavěného území v celém k. ú. Záboří a jejich vymezení provést v souladu s ustanovením §58 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění - prověřit nové řešení lokality Bv-1, návrhem dochází ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy ve vzniklé enklávě mezi zastavěným územím a navrženou zastavitelnou plochou, což je v rozporu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů	akceptováno, prověřeno a znovu zažádáno o posouzení návrhu ÚP Záboří
10	Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 15. 5. 2014 č. j.: MPO 17567/2014	Nemá žádné připomínky	akceptováno

11	Městský úřad Blatná, odbor dopravy, ze dne 28. 4. 2014 č. j.: MUBL 4449/2014	S návrhem Územního plánu Záboří souhlasíme za následujících podmínek: a.) **V textové části, článku c)2 Vymezení zastavitelných ploch** požadujeme v tabulce provést následující úpravy (změny/doplnění jsou zvýrazněny podtržením): **Plocha Z 1**: ve čtvrtém sloupci změnit text za druhou odrážkou takto: - dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace v ploše VP-1, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost splnění minimální šíře veřejného prostranství 8 m při obousměrném provozu (příp. 6,5 m při provozu jednosměrném) po celé délce plochy v místě, kde sousedí s plochou VP-1, zajistit bezpečné napojení pozemní komunikace na silnici III/1399 včetně dostatečných rozhledových poměrů **Plocha Z 2**: ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat a zajistit bezpečné napojení na ostatní pozemní komunikace včetně silnice III/1399 **Plocha Z 3**: ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost splnění minimální šíře veřejného prostranství 8 m při obousměrném provozu (příp. 6,5 m při provozu jednosměrném) po celé délce pozemku **Plocha Z 4**: ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto: - podmínkou využití plochy je zajištění minimální šíře veřejného prostranství 8 m při obousměrném provozu (příp. 6,5 m při provozu jednosměrném), pro vznik (resp. rekonstrukci) pozemní komunikace, po celé délce plochy **Plocha Z 6**: ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto: - zachovat prostor pro možnost budoucího napojení (pro pěší, cyklisty a pokud možno i pro automobilovou dopravu) přes plochu Z15 směrem k silnici III/1399 a dále směrem na centrum sídla **Plocha Z 8**: ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto: - dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost splnění minimální říše veřejného prostranství 8 m při obousměrném provozu (příp. 6,5 m při provozu jednosměrném) po celé délce plochy **Plocha Z 11**: ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto: - dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, zajistit možnost dostatečné šíře veřejného prostranství **Plocha Z 12:** ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto: - dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, příp. prodloužit a zajistit možnost dostatečné šíře veřejného prostranství **Plocha Z 13**: ve čtvrtém sloupci změnit text za první odrážkou takto: - dopravní napojení plochy řešit ze stávající pozemní komunikace, kterou bude nutné rekonstruovat, příp. prodloužit a zajistit možnost dostatečné šíře veřejného prostranství **Plocha Z 15**: v pátém sloupci změnit text „ANO/D“ na „ANO/ÚS“. b.) **V textové části, článku d)1 Koncepce dopravní infrastruktury** požadujeme znění textu v pátém odstavci (pátá odrážka) změnit takto (změny/doplnění jsou zvýrazněny podržením): - zajistit propojení pro pěší a cyklisty ve směru „zastavitelné plochy na jihu sídlá – centrum sídla“ a prověřit možnost propojení též pro automobilovou dopravu (vybudování nové místní obslužné komunikace vč. křižovatky se silnicí III/1399). c.) **V textové části, článku j) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,** požadujeme druhý odstavec zrušit. d.) **V textové části, článku k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,** požadujeme doplnit v prvním odstavci (za první odrážkou) navíc plochu Z 15. K této ploše bude uveden text, který může být převzat obdobně ze zrušeného druhého odstavce článku j) s doplněním, že územní studie by měla prověřit též možnost propojení pro veškerou dopravu (vč. automobilové).	akceptováno, doplněno do návrhu ÚP – pouze pro plochu Z15 byla v návrhu územního plánu ponechána podmínka dohody o parcelaci - D a zároveň doplněna podmínka územní studie - ÚS

12	NET4GAS, s. r. o. ze dne 14. 4. 2014 č. j.: 2700/14/OVP/N	Návrh Územního plánu Záboří nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení ve vlastnictví NET4GAS, s. r. o.	akceptováno
13	Ministerstvo obrany – AHNM Praha ze dne 7. 5. 2014 č.j.: MOCR 11608-1/73784-6440-OÚZ-PHA	Souhlasí	akceptováno
ostatní	České dráhy, a. s. email ze dne 14.4.2014	K návrhu ÚP Záboří ze strany Českých drah, a. s. není námitek ani připomínek. Majetek Českých drah, a. s. není návrhem ÚP Záboří dotčen.	akceptováno
ostatní	Správa a údržba silnic email ze dne 21. 5. 2014	- ve správním území obce Záboří se nachází silnice III/1399 a III/1733 - na silnice III/1399 bylo v roce 2010 prováděno sčítání dopravy – 723 vozidel/24 hodin, na silnici III/1733 nebylo prováděno sčítání dopravy - silnice III. třídy jsou územně stabilizované – mimo zastavěné území je potřeba předpokládat jejich úpravu do kategorie S 6,5 - silnice III/1733 v průjezdním úseku obcí vykazuje bodovou závadu – je nutné uvažovat o zlepšení jejích parametrů (rozšíření) - nově navrhované plochy podél silnic v naší správě musí mít vyřešeno napojení na komunikace a plochy pro odstavení vozidel; musí být ponechány územní rezervy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů, pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí - je nutno řešit problematiku hluku ze silnic II. a III. třídy ve vztahu k objektům pro bydlení (vzdálenost, rozptylová zeleň, apod.) - na nově navrženou zastavitelnou plochu Z1 (Bv-1) je v současnosti vyústěn silniční propustek, který převádí povrchové vody z nemovitostí severně nad silnicí III/1399; nyní se na pozemku par. č. 860/1 k. ú. Záboří u Blatné nachází otevřený příkop, který následně odvádí povrchovou vodu do rybníka Pátek; požadujeme zajistit vyřešení odvodnění dané lokality	akceptováno

b) Stanoviska dotčených orgánů k veřejnému projednání

	DO/OSTATNÍ	TEXT	VYHODNOCENÍ
1	Krajský úřad Jihočeský kraj (OREG) ze dne 12. 12. 2014 č. j.: KUJCK 72138/2014/OREG	Krajský úřad, jakožto nadřízený orgán, uplatňuje na základě § 52 odst. (3) stavebního zákona stanovisko k částem návrhu ÚP Záboří, které byly od společného jednání změněny. Krajský úřad ve svém stanovisku posoudil změněné části návrhu ÚP Záboří z hledisek uváděných v § 50 odst. (7) stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce. Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že změněné části návrhu ÚP Záboří od společného jednání pro veřejné projednání se nedotýkají zájmů jím hájených. Na základě výše uvedeného tedy nadále platí skutečnosti uvedené ve stanovisku č.j. KUJCK 40624/2010/OREG ze dne 2. července 2014, tj. v návrhu ÚP Záboří a) nedochází k rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR 2008“); správní území obce Záboří není dotčeno žádnými konkrétními požadavky z PÚR 2008, obecné priority stanovené v PÚR návrh ÚP Záboří zohledňuje; b) není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“), neboť záměry nadmístního významu vymezené v ZÚR v oblasti prvků územního systému ekologické stability (NBC 36 „Velká Kuš“, NBK 116 „Velká Kuš – Řežabinec“) jsou v návrhu ÚP Záboří řádně obsaženy a zpřesněny v rámci místních podmínek; obecné priority stanovené v ZÚR návrh ÚP Záboří zohledňuje; c) nedochází ke kolizi z hlediska širších územních vztahů, neboť předložený	akceptováno

		návrh ÚP Záboří zohledňuje v návaznosti na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí.	
2	Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Strakonice ze dne 24. 11. 2014 č. j.: SPU 585011/2014	V katastrálním území Záboří nebylo Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Jihočeský kraj, Pobočkou Strakonice zahájeno řízení o komplexních pozemkových úpravách, proto nemá zdejší úřad žádné připomínky ani požadavky k Oznámení o zahájení řízení o vydání Územního plánu Záboří.	akceptováno
3	Česká republika – Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor územní správy majetku Praha ze dne 2. 12. 2014 č.j.: MOCR 30514-1/78009-6440-OÚZ-PHA	Souhlasí s předloženým „Návrhem územního plánu“ obce Záboří. Vzhledem k tomu, že AHNM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek.	akceptováno

c) Stanoviska dotčených orgánů k Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Záboří

	DO/OSTATNÍ	TEXT	VYHODNOCENÍ
1	Obvodní báňský úřad pro území Plzeňského a Jihočeského ze dne 27.4.2015 č. j.: SBS 12536/2015/OBÚ-06/1	Jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá z tohoto titulu k uvedenému rozhodnutí žádné námitky.	akceptováno
2	Krajská hygienická stanice, České Budějovice ze dne 30. 4. 2015 č. j.: KHSJC 09699/2015/HOK.ST-PT	S žádostí, aby pozemek na parcele č. 400/2 v k. ú. Záboří u Blatné byl zařazen do plochy lze souhlasit za podmínky, že bude pro tuto plochu dodržena navrhovaná podmínka stanovená v textové části územního plánu Záboří, v odstavci „Základní koncepce rozvoje území obce“ – výstupní limity – VL3, odstavec první. Tato podmínka bude dodržena vzhledem k tomu, že navrhovaná plocha se nachází v těsné návaznosti na plochu výroby a skladování, která je možným zdrojem hluku pro chráněné prostory na nově navrhované ploše bydlení.	akceptováno, bude doplněno
3	Státní pozemkový úřad, pobočka Strakonice ze dne 12. 5. 2015 č.j.: SPU 238882/2015	K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Záboří nemá Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Strakonice žádné připomínky ani námitky, neboť v katastrálním území Záboří nebylo do dnešního dne Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Jihočeský kraj, Pobočkou Strakonice zahájeno řízení o komplexních pozemkových úpravách.	akceptováno
4	Krajský úřad – Jihočeský kraj,OREG ze dne 15. 5. 2015 č. j.: KUJCK 35889/2015/OREG	Návrh rozhodnutí o námitkách a způsob vypořádání připomínek nezasahuje do zájmů chráněných krajským úřadem.	akceptováno
5	Krajský úřad – Jihočeský kraj, OZZL ze dne 15. 5. 2015 č. j..: KUJCK 34652/2015	<u>Stanovisko:</u> - z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF – nemá námitek - dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny – uvedený návrh územního plánu a rozhodnutí o námitkách Záboří nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj - z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny: § 77a odst. 4 písm. d, písm. h a písm. j: nevyskytuje se žádné zvláště chráněné území ani jeho ochranné pásmo § 12 odst. 3: nezasahuje žádný z přírodních parků § 77a odst. 6: nadregionální biocentrum NBC 36 Velká Kuš, nadregionální	akceptováno

		biokoridor NBK 116 Velká Kuš – Řežabinec – je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný Krajský úřad – Jihočeský kraj ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady	
6	Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy II ze dne 21. 5. 2015 č. j.: 27922/ENV/15; 465/510/15	Námitky a připomínka uplatněné k návrhu územního plánu Záboří se netýkají ochrany a využití nerostného bohatství, a proto k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek neuplatňuje žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	akceptováno
7	Městský úřad Blatná, odbor dopravy ze dne 4. 5. 2015 č. j.: MUBL 4163/2015	V případě, že bude námitce pana Petra Bašty na zařazení části pozemku parc. č. 400/2 v k. ú. Záboří do ploch Bv (bydlení venkovské) vyhověno, požadujeme v článku c) 3 Vymezení plochy přestavby doplnit pod navržený text další odrážku ve znění „- zajistit bezpečné napojení na stávající komunikace včetně dostatečných rozhledových možností“.	akceptováno, bude doplněno

d) Stanoviska dotčených orgánů k opakovanému veřejnému projednání

	DO/OSTATNÍ	TEXT	VYHODNOCENÍ
1	Krajská hygienická stanice, České Budějovice ze dne 14. 7. 2015 č. j.: KHSJC 16856/2015/HOK PT-ST	S návrhem územního plánu Záboří se souhlasí. V souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů se souhlas váže na splnění takto stanovené podmínky: 1. V případě umístění chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru stavby na nově navržené ploše BV – bydlení venkovské (pozemek parc. č. 400/2 v k. ú. Záboří u Blatné) investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku vůči stávající ploše výroby a skladování.	akceptováno, bude doplněno do návrhu územního plánu
2	MO ČR, Sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha ze dne 15. 7. 2015 č. j.: 82139/2015-8201-OÚZ-LIT	Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek.	akceptováno
3	Krajský úřad – Jihočeský kraj, OREG ze dne 17. 7. 2015 č.j.: KUJCK 52973/2015/OREG	Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že ve změněných částech návrhu ÚP Záboří a) nedochází k rozporu s PÚR ČR, ve znění 1. aktualizace b) nedochází k rozporu se ZÚR JčK, ve znění 1. aktualizace c) nedochází ke kolizi z hlediska širších vztahů	akceptováno

V průběhu pořizování ÚP Záboří nedošlo k rozporu mezi požadavky dotčených orgánů.

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, a tudíž vyhodnocení

vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Ve správním území obce je nižší hustota obyvatel, osídlení a nízká míra urbanizace. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny. Byly splněny požadavky

vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění). Jak bylo požadováno v kapitole zadání "požadavky na rozvoj obce" bylo k sídlu přistupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný" rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení. Dobrá dopravní (silniční) dostupnost sídla vytváří ze sídla Záboří atraktivní místo pro rozvoj bydlení, podpořený zejména přírodními hodnotami. Rozvoj obce je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je. Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jeho atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Stávající urbanistická struktura obce je návrhem zachována a chráněna. Je respektováno a posíleno centrum obce, dominanty sídla, charakter návsi a hladina zástavby. Návrhem je podtržen a doplněn stávající charakter obce. Cílem návrhu územního plánu je navržení ploch pro rozvoj bydlení a výroby a skladování. Další případný rozvoj ploch je nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavků bydlení a ochrany hodnot území. Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení. V územním plánu jsou zohledněny a chráněny přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty v území. Řešení územního plánu se zabývá také zachováním charakteru zástavby a historické kulturní krajiny.

Zastavitelné plochy jsou převážně převzaty z původní územně plánovací dokumentace (ÚPO Záboří, schválený dne 4. 4. 2002, nabyl účinnosti dne 23. 4. 2002; Změna č. 1 ÚPO Záboří, vydána dne 15. 9. 2010, nabyla účinnosti dne 30. 12. 2010). Obě tyto územně plánovací dokumentace jsou zohledněny. Vzhledem ke komplexnímu řešení celého územního plánu byly některé plochy vymezené, např. ve změně č. 1 přehodnoceny a do územního plánu vymezeny v rozdílné podobě. V územním plánu je prověřeno vymezení nových návrhových ploch pro bydlení (s možností drobného podnikání) úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce. Dále byly vymezeny také rozvojové plochy pro výrobu a skladování v návaznosti na stávající provozy. Řešení technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení je popsáno v kapitole komplexního zdůvodnění. Rekreace byla řešena na severu sídla zejména na pozemcích, které již obdobnému využití slouží již dnes.

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území (případně na zastavitelné plochy) obce a je orientován na vyplnění stavebních proluk v území a podél stávajících komunikací. Největší plochy jsou vymezeny na jihu a jihozápadě sídla. Další menší rozvoj sídla je zastoupen menšími plochami na jihovýchodě až východě a dále na severu sídla. Zastavěné území je stabilizováno. Řešení územního plánu umožňuje účelně chránit vymezené hodnoty území. Další směry rozvoje byly prověřeny a případně zohledněny v řešení, avšak hlavní zůstaly

nezměněny. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území. Rozvoj zemědělského areálu nacházejícího se na jihu sídla se předpokládá směrem na jihozápad, od návrhu bydlení je oddělen zelení, která bude plnit ochrannou a izolační funkci. Plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou v řešeném území vymezeny hlavně na severu (nachází se zde mateřská a základní škola, hřiště a obchod), dále na severozápadě (kde se nachází obecní úřad) a na jihovýchodě (nachází se zde pošta, ordinace lékaře, kadeřník). Další občanské vybavení – hřbitov, kostel je vymezeno na západě a severozápadě. Další rozvoj občanského vybavení je umožněn v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy rekreace se nacházejí na severu sídla, jedná se o několik chat sloužící k rodinné rekreaci a v návaznosti na tyto stávající plochy je také navržen menší rozvoj rekreace. Tabulka se zastavitelnými plochami je zobrazena v kapitole výrokové části c)2 vymezení zastavitelných ploch.

Koncepce uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) 2. výrokové části územního plánu a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot. Jak je již výše uvedeno jsou v územním plánu zohledněny a chráněny přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty v území, včetně zachování charakteru zástavby a historické kulturní krajiny. Je zachován venkovský charakter obce a její specifická urbanistická struktura. Nově navržené plochy jsou do této struktury začleněny. Stávající veřejná prostranství jsou zachována a je podpořen jejich další kvalitativní rozvoj. V katastrálním území obce Záboří se vyskytují tři registrované nemovité kulturní památky (tvrz, archeologické stopy – č. rejstříku ÚSKP 26111/3 – 4493, kostel sv. Petra a Pavla – č. rejstříku ÚSKP 35537/3 – 4495 a fara č. p. 1 – č. rejstříku 31828/3 – 4494) a jedno území s archeologickými nálezy (kategorie II). Prvky drobné architektury ve volné krajině (kříže, boží muka) jsou zahrnuty mezi hodnoty území. Chráněna je také prostupnost pro pěší. Z hlediska vymezení cílových charakteristik krajiny je zohledněna skutečnost, že správní území obce je součástí oblasti krajinného rázu (1) Blatensko (ObKR 1 – Blatensko). Dále jsou také zohledněny podmínky pro dva krajinné typy nacházející se v území a to, krajinu lesopolní (LSP) a krajinu rybniční (RYB). Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v návaznosti na nadregionální prvky na podkladě aktualizovaného podkladu krajského generelu územního systému ekologické stability zahrnutého též do zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky pro využití ploch pro plochy, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability. Prvky územního systému ekologické stability jsou nejčastěji vymezeny jako plochy přírodní (nejčastěji biocentra) a plochy smíšené nezastavěného území (nejčastěji biokoridory, popř. interakční prvky). Je chráněn a respektován územní systém ekologické stability (nadregionální biocentrum „Velká Kuš“ - v ZÚR JčK označeno jako NBC 36 a nadregionální biokoridor „Velká Kuš – Řežabinec“ – v ZÚR JčK označeno jako NBK 116, prvky lokálního ÚSES), přírodní park „Pálenec“, migračně významné území a významně se uplatňující prvky zeleně a stromořadí. Je zajištěna návaznost těchto prvků na sousední správní území. Zpracováním územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa. V území obce jsou zastoupeny lesní pozemky a všechny jsou respektovány. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je návrh územního plánu v co největší míře koncipován tak, aby nedocházelo k ponechání zbytkových ploch zemědělského půdního fondu bez možnosti jejich obhospodařování. Územní plán provedl vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro vymezené zastavitelné plochy (dle metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v ÚP“ Odboru

územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP).

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze současného stavu a je v mnoha případech vyhovující. Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav. Silnice III/1399 a III/1733 včetně ostatních komunikací jsou vymezeny jako stávající plochy dopravní infrastruktury. U žádné z těchto staveb se nepředpokládají zásadní změny. Proto řešení bezpečnosti chodců zřízením alespoň jednostranných chodníků či parkování a odstavování vozidel je umožněno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch. V zastavitelných plochách nejsou přímo vymezovány místní a účelové komunikace. Jejich umístění je umožněno v rámci podmínek využití ploch. Vstupy do rozvojových ploch budou určeny v podrobnějších dokumentacích. Koncepce zásobování pitnou vodou pro obec Záboří zachovává současný stav, kdy převážná část obyvatel sídla je zásobena z obecních studní a vrtů, a ty jsou napojeny na úpravnu vody, která je situována severně od obce v oploceném areálu. Obec je také napojena na skupinový vodovod Čečelovice – Slivonice – Záboří, ale nedostatečná kapacita donutila obec využívat jiných vlastních zdrojů. Zemědělský areál na jihu má vlastní zdroje vody. Koncepce likvidace odpadních vod zachovává současný stav, kdy sídlo má vybudovaný jednotný kanalizační systém včetně mechanicko-biologické čistírny odpadních vod. Rodinné domy, usedlosti a další objekty mají vyvážecí biologické jímky nebo přípojky do této kanalizace, ze kterých jsou odpadní vody odváděny na odlehčovací komoru před čistírnou odpadních vod za obcí a následně do vodoteče (Zábořský potok). Do jednotné kanalizace jsou odváděny předčištěné odpadní a dešťové vody. Recipientem je Mračovský potok. Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav a bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj obce. V případě potřeby je možno stavby související se zásobováním elektrickou energií umístit v rámci využití ploch. Koncepce zásobování plynem – v obci byla dokončena plynofikace obce v roce 2002. Stav je dostačující. Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. Umístění sběrného dvora je umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování. V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo). Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Obecně rozvoj občanského vybavení je také umožněn díky podmínkám pro využití ploch v plochách jiného způsobu využití (např. bydlení – venkovské, bydlení – městské, bydlení smíšené obytné). Kapacita občanského vybavení je dostačující. Koncepce veřejných prostranství zachovává současný stav. Je navrženo doplnění tohoto systému zejména na jihu sídla v souvislosti s rozvojem bydlení.

Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) výrokové části územního plánu „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace nejsou vymezeny. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí podmínek pro využití ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva.

Zpracovatel prověřil možné řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle možností a s ohledem na podrobnost územního plánu. V lokalitě na jihu sídla byly vymezeny zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení. Vzhledem

k zemědělskému areálu byla vymezena plochy zeleně – ochranné a izolační, stanoveny podmínky pro využití ploch včetně nutnosti zohlednění výstupních limitů. Střety s technickou infrastrukturou, která zasahuje do uvedených ploch je nutno řešit v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Obdobně byly problémy a střety zejména s technickou infrastrukturou řešeny na jihovýchodě sídla. Při rozvoji stávajícího zemědělského areálu byly zohledněny navrhované plochy pro rozvoj bydlení, střety s technickou infrastrukturou viz výše. V nadregionálním biocentru není vymezena žádná zastavitelná plocha. V rámci využití ploch je možno rozvíjet podnikatelskou činnost a tím posílit zaměstnanost v sídle.

Ochrana veřejného zdraví je zajištěna jednak vlastním návrhem územního plánu, resp. vymezením ploch dle způsobu využití, ve kterých jsou stanoveny takové podmínky využití, které se vzájemně doplňují, podmiňují a zejména nekolidují. Dále je využito institutu výstupních limitů, kde jsou stanoveny obecné podmínky pro využití území zejména VL2, VL3 a VL6. Blíže viz odůvodnění závěr kapitoly k) 2. Výstupní limit VL3 a VL6 zajišťují ochranu pozemků, staveb a zařízení před nadlimitním hlukem. Trafostanice nejsou vymezovány jako samostatné plochy, ale jsou součástí podmínek využití ploch jako přípustné či podmíněně přípustné využití s důrazem na respektování výstupních limitů zejména VL3. Radonový index není vzhledem k cílům a úkolům územního plánu a jeho podrobnosti možno přímo řešit. Tuto problematiku bude nutno řešit a prověřit v podrobnějších dokumentacích. Při využití ploch zejména bydlení – venkovské doporučujeme zohlednit ochranná pásma silnic. Byl vytvořen speciální limit VL6, který chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem či prachem z dopravy zejména před předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží u silnic III. tříd. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb. U plochy výroby a skladování byla navržena maximální hranice negativních vlivů, která je pro případné budoucí vyhlašované pásmo nepřekročitelná.

Návrh územního plánu řešil dle možností a podrobnosti požadavky civilní obrany v souladu s písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb. blíže viz kapitola d) 3. výrokové části. V řešeném území se nenacházejí plochy a objekty vojenského zájmu. V řešeném území se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin, dobývací prostor, sesuvné ani poddolované území.

V souladu s podrobností územního plánu bylo umožněno v rámci podmínek využití ploch realizovat vhodná krajinná revitalizační opatření, opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, realizovat možnou revitalizaci vodních toků či melioračních stok a vodních příkopu např. změny druhů pozemků, tj. za splnění podmínek lze zatravňovat, zalesňovat atd. Konkrétní opatření (např. převedení přívalových vod do místních vodotečí) a jejich umístění (např. na svažitých plochách ohrožených erozí) je však nutno řešit v podrobnějších dokumentacích zejména při komplexních pozemkových úpravách.

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do záboru zemědělského půdního fondu a byla vyhodnocena (viz. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa v kapitole odůvodnění vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa). Dále byla zvážena možnost etapizace výstavby, která byla použita pro dvě lokality na jihu a východě sídla. Snahou zpracovatele bylo umístění navržených ploch na zemědělské půdy s nižšími třídami ochrany (tzn. III., IV. a V.). Tam, kde nebylo možné vyhnout se zemědělské půdě s třídou ochrany II. (zábory I. třídy se v návrhu

nenacházejí), bylo snahou minimalizovat zábor na těchto půdách. V žádné ploše nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Do výstupních limitů je zařazen také limit (VL5), který zamezuje umisťování nadzemních staveb blíže než 30 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Investice do půdy jsou zobrazeny ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu, jako výstupní limit (VL4) v kapitole výroku f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v kapitole odůvodnění e)1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Návaznost územního systému ekologické stability územního plánu Záboří na navazující území je zobrazena formou přesahů ve výkrese širších vztahů.

Zastavitelné plochy jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem zastavitelné plochy. V této tabulce jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Každá plocha má své jedinečné označení, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována kompaktnost sídla. Byla vymezena jedna plocha přestavby.

Obsah územního plánu je podrobně popsán v kapitole d) odůvodnění. Nebyla shledána potřeba vymezení územních rezerv. Nebyly vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření či asanace, není tedy použito ani předkupní právo pro žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství. Nebyla stanovena ani žádná kompenzační opatření. V grafické části byly pro lepší orientaci doplněny sousední katastrální území s minimálním přesahem označení jejich katastrálních území. Pro lepší čitelnost v grafické části byla zvolena odpovídající velikost číslic jednotlivých parcelních čísel. Dále byla do grafické části na jednotlivé výkresy, kromě výkresu širších vztahů, doplněna etapa územního plánu, ve které se právě nachází. Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

Návrh Územního plánu Záboří byl zpracován na základě zadání, které respektovalo Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (2011). V roce 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, proto došlo k určitému odchýlení od některých částí zadání, s ohledem na nutnost dodržení ustanovení § 36 odst. (5) stavebního zákona: „Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů…“.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. ledna 2014 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem pět zastavěných území. V několika případech zasahuje do zastavěného území plocha zemědělská. Dle § 58, odst. 2 není možné tyto pozemky uvnitř intravilánu vypustit ze zastavěného území z důvodu jejich nenavrácení do orné půdy, popř. jejich nepřiléhání k hranici intravilánu. Tyto pozemky zahrnuté do ploch zemědělských jsou převážně intenzivně využívané, např. jako trvalý travní porost.

Hlavní cíle územního plánu, a to kam by měl směřovat, jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje

území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by měly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídel ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území, zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny. To odráží také požadavky na zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. Snahou je poukázat na selský rozum, se kterým by měly navrhované záměry, případně změny územního plánu posuzovat, zejména pohledem místního obyvatele. Na to navazuje požadavek nepřipustit nekoordinovaný rozvoj, který by narušil přednosti a hodnoty území. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého života a stylu života na venkově, jehož definice korespondující s představou zpracovatele v podkapitole „Používané pojmy pro účely územního plánu“. Stejně tak požadavek na zachování venkovského charakteru sídel. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídel ve struktuře osídlení včetně posouzení postavení solitérních lokalit. Rozvoj sídla v návaznosti na zastavěné území v logicky zdůvodnitelných směrech a lokalitách odpovídá obecným požadavkům na rozvoj sídel v celé České republice, vycházející jednak z určité tradice a historického vývoje osídlení v dané oblasti a jednak respektující hodnoty území, nejen architektonické a urbanistické, ale také přírodní včetně obecné ochrany přírody a krajiny a obecné ochrany půdy. Jednou z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro možnost stabilizace počtu trvale bydlících obyvatel, popř. jejich růst. Kvalitní územní plán nabízející možnosti výstavby nejen v zastavitelných plochách, ale také v zastavěném území, je jedním z předpokladů pro splnění této zásady. Stejně tak zásada vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti ve správním území obce. Územní plán může vytvořit předpoklady pro splnění těchto zásad, ale jejich vlastní realizace je na samotných uživatelích území. Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Vývoj území musí pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí, zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně. Konkrétnější zásady se týkají důležitých či problematických témat – regulace skládek, spaloven, třídíren odpadů a podobných využití území, podpora cestovního ruchu vycházející z hodnot území. Oblast regulace skládek, spaloven, nadmístních (např. krajského významu) třídíren odpadů a podobných využití území je na jednu stranu velmi problematickou záležitostí v území, ale současně je nutno si uvědomit, že v některých územích je jejich umístění nezbytné. Proto pokud se takový záměr objeví, měl by podléhat široké obecné veřejné diskuzi a projednání, protože jeho dopady zcela určitě nadmístní. Proto v případě správního území obce předpokládáme, že žádný z takovýchto záměrů není znám, ani zapracován v žádné z dostupných koncepcí či územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů, a proto jsou tato využití v územním plánu vyloučena.

limity využití území vyplývající z řešení územního plánu (výstupní limity)

Výstupní limity jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají.

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění je v následujícím textu této kapitoly odůvodnění uspořádání krajiny.

Maximální hranice negativních vlivů má zajistit ochranu okolních pozemků před negativními vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů, které při využití této plochy budou vznikat.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. První část zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn., pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna dřív než ostatní využití) musí následné využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následné umístění rodinného domu být tak, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhá část je opakem, tzn., v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný dům, nesmí následně umisťovaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Ochrana melioračních zařízení má zajistit jejich ochranu v případě dotčení a možnosti narušení jejich funkčnosti a tím znehodnocování zemědělské půdy. Při využití plochy je nutno zajistit další funkčnost zařízení.

Jedním z výstupních limitů je ochrana, převážně staveb pro bydlení, před pádem stromů z pozemků lesa. Navržená vzdálenost staveb od hranice ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanovena na 30 m. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován s výstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 30 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (např. stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 30 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

Pro využití ploch byl vytvořen speciální limit, který konkretizuje ochranu před negativními vlivy na oblast dopravy. Tento limit chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem či prachem z dopravy zejména před předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží u silnic. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb.

Obdobně jako předchozí limit byl pro využití ploch vytvořen speciální limit, který konkretizuje ochranu před negativními vlivy ze sportu. Tento limit chrání plochy, které vyžadují ochranu zejména před hlukem. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících

řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb.

Zásady jsou následně promítnuty do cílů rozvoje území, tj. tam kam chce území dospět. Hlavními cíli jsou zachování, ochrana a podpora hodnot, ochrana nezastavěného území, zachování prostupnosti území, zachování veřejných prostranství, nabídnout možnosti rozvoje výstavby a podporovat cestovní ruch. Další navazující problematikou jsou hodnoty území a jejich ochrana. Řešené území je protkáno řadou hodnot. Uvedené hodnoty území je nutno v maximální míře zohlednit a utvořit podmínky pro jejich ochranu a zohlednění v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov a dalších prostorů. To zajišťují mimo jiných také např. stanovené podmínky pro využití ploch a podmínky využití území. V návaznosti na doplňující průzkumy a rozbory a zadání jsou potvrzeny hodnoty území a stanovena jejich ochrana (viz podkapitoly výrokové části koncepce ochrany a rozvoje hodnot území). Současně se zpracovatel spolu se zástupci samosprávy domnívá, že řešení územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území a umožňuje tyto cíle naplnit. Samotnou ochranu je znovu nutno uplatňovat individuálně v rámci správního uvážení příslušného orgánu.

j) 1. odůvodnění uspořádání sídla včetně urbanistické koncepce

Správní území obce se nachází na západním okraji Jihočeského kraje mimo hlavní silniční i železniční tahy. Obec leží jihozápadně od obce s rozšířenou působností Blatná, od které je vzdálena necelých 8 km. Nejbližším centrem s dobře rozvinutou občanskou vybaveností je právě město Blatná a Horažďovice vzdálené 13 km. Dopravně je obec obsluhována silnicemi III. třídy. Silnice III/1399 se dále v Blatné napojuje na silnici I/20. Silnice III/1733 se nejprve napojuje na silnici II/139 a poté v Horažďovicích na silnici na I/22. Sídlo není napojeno na železniční síť. Přes výše uvedené skutečnosti lze rozvojový potenciál obce považovat za velmi dobrý. Nedaleko se nachází město Blatná, kde nalezneme širší občanskou vybavenost. Sídlem procházejí dvě silnice třetí třídy – III/1399 a III/1733. Ale co hlavně může sídlo nabídnout je až překvapivě výborné občanské vybavení v podobě základní a mateřské školy. Základní škola má kapacitu zhruba na 170 žáků, v současné době do ní dochází cca 79 dětí z celého okolí (Bratronice, Čečelovice, Lažánky apod.). Základní škola má dva stupně. Mateřská škola je zcela naplněna, dochází do ní 28 dětí opět z celého okolí. Školní jídelna vaří nejen pro žáky školy a školky, ale i pro místní občany.

Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu. Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost sídla, a v maximální míře využít zastavěného území. Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Z historického hlediska se charakter sídla příliš nezměnil. Stejně jako v mapách stabilního katastru mapovaných v roce 1837, je sídlo rozloženo na stávající komunikaci (silnice III/1399), na kterou navazuje další komunikace (silnice III/ 1733). Dodnes zůstala zachovaná podélná náves s menším rybníčkem uprostřed a větším rybníkem na okraji, který je ale postupně obestavován a včleňován do sídla. Na jihu od sídla přibyl zemědělský areál, směrem na západ se sídlo rozšířilo o hřbitov a čističku odpadních vod. Největšího rozvoje dosáhlo Záboří směrem na sever, kde je mimo jiné umístěna i mateřská a základní škola. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v území. Všechny plochy navazují anebo jsou v kontaktu s již realizovanou zástavbou, dotváří organismus sídla, zachovávají jeho kompaktnost a umožňují jeho koncepční dlouhodobý růst.

Návrh stanovuje urbanistickou koncepci, zejména prověřuje plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověřuje možnosti změn, stanovuje nové zastavitelné plochy a to vše s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 a zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Zachovává historické centrální návesní prostory sídel a významných veřejných prostorů (plochy veřejných prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Samotné ustanovení uvedená v urbanistické koncepci jsou hlavními a nepřekročitelnými vodítky pro využití a rozvoj území. Urbanistická koncepce je vyjadřována jednak v zásadách uspořádání a organizace území, v návrhu skladby, vzájemných vztazích a ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Z urbanistické koncepce je zřejmé, které hranice jsou ještě pro změny územního plánu akceptovatelné a je možno změnu územního plánu pořídit, a které hranice jsou již pro změny územního plánu nepřekročitelné a bude tudíž nutno zpracovat nový územní plán anebo tyto návrhy na změny zamítnout.

uspořádání sídla

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Západní část od historické návsi se rozvinula v určitém směru jako centrální, s obytnou funkcí s těsným prolnutím se službami - proto také plochy smíšené obytné. Naproti tomu historické centrum v podobě podélné návsi (plocha veřejných prostranství) s menším rybníčkem přeměněným na požární nádrž si zachovalo uspořádání klasických zemědělských usedlostí plochy bydlení – venkovské. Tomuto využití také odpovídá větší část sídla. Na severu proběhl rozvoj občanského vybavení v podobě základní školy a mateřské školy s doprovodnými funkcemi (tenisové kurty, víceúčelové hřiště). Tato nabídka je dostačující, a proto není navrhována žádná rozvojová plocha občanského vybavení. Umisťování dalších sportovišť a dětských hřišť je umožněno uvnitř ploch s jiným způsobem využití. Občanské vybavení na severu sídla je doplňováno bydlením různého charakteru od rodinných domů až k domům bytovým a rekreací v podobě pozemků využívaných pro rodinnou individuální rekreaci. Jsou vymezeny jak stávající, tak navrhované plochy rekreace v místech, kde již toto využití fakticky probíhá s možností výstavby staveb pro rodinnou rekreaci. Severozápad sídla představuje areál obecního úřadu, západ potom areál kostela s původním hřbitovem, dále jižněji novým hřbitovem a centrální čistírnou odpadních vod. Menší plochy občanského vybavení jsou zastoupeny budovou samoobsluhy a na břehu rybníka Pátek budovou, ve které se nachází služby jako pošta, lékař, kadeřník apod.

Původní hlavní směry rozvoje pro bydlení zůstaly zachovány ze stávajícího územního plánu, tj. jih a východ sídla za rybníkem Pátek. Zatím co na východě jsou navrženy plochy bydlení – venkovské navazující svým charakterem na současné plochy bydlení v sídle, na jihu sídla jsou navrženy plochy bydlení – městské, které více reagují na nový trend bydlení směřující již spíše městskému stylu bydlení bez rušivých funkcí.

Plocha výroby a skladování je umístěna na jihu sídla v podobě zemědělského areálu a jeho navrhovaného rozvoje. Menší plocha výroby a skladování byla vymezena i na severu sídla s menší možností plošného rozvoje. Všechny tyto plochy je vhodné odclonit zelení zejména ochrannou a izolační. V souvislosti s těmito plochami jsou navrženy maximální hranice negativních vlivů – viz výstupní limity VL2, které požadujeme respektovat. Tyto hranice jsou vedeny zejména po hranicích ploch, ve kterých může negativní vliv vznikat, proto, aby se předešlo zasažení zejména pozemků, které jsou chráněny právními předpisy (např. před negativními vlivy hluku).

V severní části správního území obce se nachází solitérní lokalita „Kuše“. V této lokalitě zůstává zachována obytná funkce doplněná soukromou zelení. Další rozvoj bydlení se v této

lokalitě nepředpokládá a to i s ohledem na skutečnost, že lokalita se nachází uvnitř nadregionálního biokoridoru.

zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. zeleně – veřejné. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty byly využity u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy.

Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Proto nejvýznamnější nové zastavitelné plochy byly vymezovány s ohledem na ucelené a efektivní obhospodařování zemědělského půdního fondu. Menší zastavitelné plochy doplňují často stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Uspořádání sídla pak ovlivňují větší a rozsáhlejší zastavitelné plochy. Těmi jsou zejména zastavitelné plochy Z6 Z14 a Z15 na jihu sídla. U těchto ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly napojitelné na navazující dopravní skelet, sítě technické infrastruktury a aby navazovaly na zastavěné území. V plochách, kde některý z hlavních předpokladů není splněn, byla stanovena podmínka dohody o parcelaci či etapizace.

plochy přestavby

V návrhu územního pláno verze pro opakované veřejné projednání je vymezena jedna plocha přestavby a to na základě uplatněné námitky. Plocha přestavby je vymezena na místě, kde zpracovatel v reakci na uplatněnou námitku dospěl k závěru, že stávající využití je nevyhovující, tj. je nutno změnit stávající zástavbu, obnovit nebo opětovně využít znehodnocené území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 3. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení plochy přestavby a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se plocha přestavby skládá. V druhém odstavci je stručný popis jejího umístění, ve třetím původní, resp. stávající způsob využití plochy, a nový, navrhovaný způsob využití. V dalším odstavci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty nebyly využity.

Jak je již výše uvedeno, byla vymezena jedna plocha přestavby:

- P1 (Bv-7, Zv-2) – část území, která bývala součástí zemědělského areálu na jihu sídla je v posledních letech využívána majiteli jako zahrada a proto bylo také vyhověno uplatněné námitce na přeměnu pro bydlení.

vymezení systému sídlení zeleně

Obecně je nutno systém zachovat, dále zkvalitňovat a propojit s aktivním odpočinkem, rekreací a relaxací obyvatel. Při údržbě a obnově zeleně je nutné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích, podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně. Zeleň ochranná a izolační se uplatní při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských areálů. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití konkrétní plochy, avšak základním rysem je výše uvedené upřednostnění původních druhů odpovídajících přírodním podmínkám. Důležité bude prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů. Tento podpůrný argument by měl napomoci jejich faktické realizaci.

Kostru sídelní zeleně tvoří v sídle Záboří veřejné prostranství – návesní prostor s kapličkou a menším rybníčkem s doprovodnou zelení, který postupně přechází v další prostor okolo autobusové zastávky a památníku na jihovýchodě sídla přecházející dále do doprovodné zeleně okolo rybníka Pátek. Druhým důležitým prvkem je zeleň na severu sídla a to ať již v podobě veřejné zeleně, tak zeleně soukromé. Dalším neopominutelným prvkem je prostor kolem kostele. na západě sídla. Významným prvkem jsou také rozlehlé soukromé zahrady v sídle včetně záhumeních prostorů. Tyto zahrady a humna (zahrnuté jak do ploch bydlení – venkovské a tak ploch zeleně – soukromé a vyhrazené) tvoří postupný přechod do volné krajiny, který je nutno zohlednit i při novém využití a zejména nové výstavbě. Tento systém je doplněn doprovodnou zelení podél pozemních komunikací. Celý systém je doplněn navrhovanou sídelní zelení doprovázející rozvoj bydlení na jihu sídla.

j) 2. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Veřejnou infrastrukturu je možno řešit v rámci jednotlivých ploch jako přípustné popř. podmíněně přípustné využití.

dopravní infrastruktura

doprava silniční

Koncepce dopravní struktury je v současné době stabilizovaná. Průjezdnost území a jeho napojení na silnice vyšších tříd zajišťují silnice III/1399, která se v Blatné napojuje na silnici I. třídy (I/20), a silnice III/1733, která se nedaleko Horažďovic napojuje na silnici II/139 a poté následně v Horažďovicích na silnici I/22. Kostra silniční dopravy je doplněna místními a účelovými komunikacemi, které mohou, ale nemusí být zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Zejména propojení na sousední správní území jsou vedeny po kvalitních komunikacích s asfaltovým povrchem. Všechny silnice III. třídy a pozemní komunikace propojující sídlo se sousedními správními územími zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

V rámci rozvoje sídla je zdůrazněna potřeba vybudování propojení minimálně pro pěší a cyklisty od nové zástavby na jihu sídla směrem do centra, kdy pravděpodobně jediné reálné

řešení se nabízí směrem na silnici III/1399 a pomocí souběžného chodníku podél této silnice dovést uživatele bezpečně do centra sídla, případně do dalších částí včetně základní a mateřské školy. V samotném sídle jsou identifikovány dvě výrazné dopravní závady, a to na silnici III/1733 při průchodu zastavěného území a na východě sídla v podobě nedostatečného místního propojení procházející rozvojovou lokalitou pro bydlení. Zatímco první závada je ve své podstatě neřešitelná a jediným možným řešením pro pěší a cyklisty je výše uvedené propojení na silnici III/1399, druhá závada je řešena etapizací týkající se příslušné plochy pro výstavbu. Tato plocha může být využita, až sama ve své podstatě zajistí rozšíření veřejného prostoru a tím také dostatečně kapacitní napojení silniční dopravy.

Důležitým požadavkem je nutnost zajistit na daném stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje na veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížďky obyvatel mimo sídlo a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby. Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činnosti zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit omezenější možnosti dopravního napojení ploch výroby a skladování na severu sídla. V případě, že by do těchto ploch bylo umístěno takové využití, které by zvyšovalo intenzitu dopravy a z ní plynoucí negativní vlivy nad přípustnou míru, je nutno toto využití podmínit vyřešením dopravního napojení zejména mimo plochy, kde hlavním využitím je bydlení.

železniční doprava, letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo letiště Blatná – Tchořovice, které bylo při řešení zohledněno.

technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území.

zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou zachovává současný stav. Obec byla napojena na skupinový vodovod Čečelovice – Slivonice – Záboří, kdy nedostatečná kapacita zdrojů donutila obce k využívání vlastních zdrojů. Obec má vybudovaný rozvod pitné vody, na který je napojena převážná část obyvatel. Zdrojem pitné vody jsou podzemní vody z obecních vrtaných studní a vrtů, ze kterých je napájený vodovod. Studny a vrty jsou napojeny na úpravnu vody. Studny jsou situovány severně od obce v oploceném areálu. Ochranné pásmo vodních zdrojů I. stupně je oploceno. Majitelem a správcem vodovodu je obec. Areál zemědělské výroby má vlastní zdroje vody na jihovýchodě řešeného území.

kanalizace

Koncepce likvidace odpadních vod zachovává současný stav. Obec Záboří má vybudovaný jednotný kanalizační systém včetně mechanicko-biologické čistírny odpadních vod. Rodinné domy, usedlosti a další objekty mají vyvážecí biologické jímky nebo přípojky do této kanalizace, ze kterých jsou odpadní vody odváděny na odlehčovací komoru před čistírnou odpadních vod za obcí a následně do vodoteče (Zábořský potok). Do jednotné kanalizace jsou odváděny předčištěné odpadní a dešťové vody. Recipientem je Mračovský potok. Správcem kanalizace je obec. Stav sítě je vyhovující. Čistírna odpadních vod disponuje ještě i volnou kapacitou pro výhledový rozvoj obce.

Stav vodovodní a kanalizační sítě je uspokojivý.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách bydlení – venkovské, bydlení – městské, výroby a skladování, technické infrastruktury.

zásobování plynem

Obec Záboří je od roku 2002 plynofikovaná. Stav je vyhovující. Koncepce tuto skutečnost respektuje.

nakládání s odpady

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

občanské vybavení (veřejná infrastruktura)

Občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno nadprůměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu, mateřské a základní školy, víceúčelového hřiště, lékařské ordinace, kostelu, hřbitova. Některé z těchto občanských vybavení jsou v souladu s podrobností územního plánu vymezeny jako samostatné plochy občanského vybavení (budova obecního úřadu, budova základní školy, mateřské školy, sportoviště), popř. plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel (hřbitov, kostel s bývalým hřbitovem). Naopak ostatní možnosti občanského vybavení jsou součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území. Vzhledem k navrhovanému rozvoji a kapacitě stávajícího občanského vybavení se nepředpokládá masivnější rozvoj občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury.

veřejná prostranství

Systém veřejných prostranství je úzce spjat se systémem sídelní zeleně (viz také podkapitola systému sídelní zeleně). Veřejná prostranství jsou reprezentována zejména plochami veřejných prostranství, plochami zeleň – veřejná. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným využitím, např. ploch dopravní infrastruktury.

Obdobně jako v systému sídelní zeleně tvoří kostru veřejných prostranství nejvýznamnější prostory – návesní prostor s kapličkou a menším rybníčkem s doprovodnou zelení, který postupně přechází v další prostor okolo autobusové zastávky a památníku na jihovýchodě sídla přecházející dále do doprovodné zeleně okolo rybníka Pátek. Návesní prostor přechází také severozápadním směrem k veřejnému prostranství před obecním úřadem. Další solitérní prvky představují veřejná zeleň na severu sídla u bytových domů a prostor kolem kostela na západě sídla. Systém je doplněn v jižní části sídla v souvislosti s rozvojem bydlení. Nová veřejná prostranství lze také umisťovat v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména zastavitelných plochách pro bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je nutno upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

j) 3. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívané.

Nejstabilnější části krajiny jsou severozápadní a západní část správního území obce, kde se nachází lesní plochy, kde je také umístěno nadregionální centrum a přírodní park Pálenec. Další stabilní prvky se nacházejí ve středu a na jihu správního území v podobě vodních ploch a přírodě blízkých ekosystémů. Dá se říci, že vzhledem k uspořádání krajiny jsou stabilizační prvky rozesety po celém správním území a to i uprostřed velkých zemědělských lánů.

Co se týče zobrazování např. vodních ploch zejména ty menších rozměrů v měřítku územního plánu, ve vyhlášce 501/2006 Sb. ke stavebnímu zákonu je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2. Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je nutno nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejíž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese v samostatné legendě „informativní jevy“ nazvány „vodní plocha“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese v samostatné legendě „informativní jevy“ také drobné vodní toky

nazvány „vodní tok“, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území, zejména limity využití území.

Pro zvýšení ekologické stability je v řešeném území navržena soustava prvků územního systému ekologické stability, které by měli zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správního území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno rušivými krajinnými prvky (např. zvětšováním honů, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, dopravní stavby). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity (biologické rozmanitosti) a rekreačního využívání. V krajině je proto možné umisťovat pouze dočasné rušivé prvky jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení).

Krajina v řešeném území je hodnocena jako poměrně kvalitní. Celé území je také atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další využití pozemních komunikací.

V jižní části řešeném území dochází k intenzivnějšímu využívání zemědělské krajiny, avšak s ohledem na již výše uvedenou skutečnost v podobě morfologie terénu, je možno i tuto část území považovat za relativně stabilní. Navrhované řešení nadále předpokládá a zachovává zemědělské využití krajiny.

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení zásadně nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je výrazně co vylepšovat, ale jedná se zejména o nedostatky v důsledku velkého zcelování zemědělských pozemků. Napravení tohoto stavu je nejdůležitější a prvořadý úkol při využití krajiny alespoň ve formě realizace prvků územního systému ekologické stability. Celek je možno hodnotit jako uspokojivý. Vzhledem k hodnotě území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod. Ve volné krajině jsou umožněny

změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

Koncepce uspořádání krajiny vychází také z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití gradují a je proto nutno zdůraznit, že zastavování, zaplocování, byť skryté, jsou od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřípustné. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch.

územní systém ekologické stability

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. To znamená, že pokud jde např. lokální biokoridor přes plochy bydlení, neznamená to, že by plochy bydlení nebyly. Jen při jejich využití (tam, kde vede biokoridor) musí být zohledněna skutečnost, že tam biokoridor je. Tomu musí odpovídat uvažované činnosti, např. u biokoridoru nesmí ohrozit jeho účel (prostupnost území), tj. musí umožnit migraci mezi biocentry. V praxi tato skutečnost znamená, že na tuto část území, kde se střetává biokoridor s bydlením, bude pohlíženo přísněji z hlediska ochrany přírody a krajiny a že při každém záměru v tomto území bude příslušný dotčený orgán chránit prvky územního systému ekologické stability a jejich funkci v něm. V žádném případě neplatí, že se na těchto pozemcích nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (bydlení, kosení luk, orání a sklízení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto pozemky či jejich části. Tyto prvky spolu s plochami přírodními a smíšenými nezastavěného území vymezenými mimo prvky územního systému ekologické stability tvoří kostru ekologické stability.

Řešení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability navazuje na požadavky nové legislativy. Biocentra jsou vymezena zejména jako plochy přírodní, biokoridory jako plochy smíšené nezastavěného území. Do ploch smíšených nezastavěného území jsou též zařazeny stabilní části krajiny. Vymezené interakční prvky jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku, a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

Řešeným územím prochází jedno nadregionální biocentrum a jeden nadregionální biokoridor. Územní systém ekologické stability v řešeném území se skládá z jednoho lokálního biocentra, jednoho lokálního biokoridoru, tří interakčních prvků. Územní systém ekologické stability odpovídá stavu krajiny nejen ve správním území obce, ale také stavu krajiny v navazujícím území. Stabilní kostru celého území představují převažující lesní porosty a na ně navazující vodní plochy doplněné příbřežními porosty. Ostatní prvky systému probíhají územím sledujíce vodní toky či jiné liniové prvky včetně alejí. Celý systém je doplňován interakčními prvky. Územní plán zohlednil a zpřesnil ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru vymezenou v zásadách územního rozvoje, kdy funkční součástí

ochranných zón jsou všechny plochy s vyšší ekologickou stabilitou, které podporují funkce biokoridorů uvnitř vymezených biokoridorů.

Kostru ekologické stability tvoří ekologický významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území, ploch vodních a vodohospodářských a lesních (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména objevující, resp. předělující plochy zemědělské.

Další odůvodnění prvků systému je možno najít výše v odůvodnění ploch přírodních a ploch smíšeného nezastavěného území.

prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem města. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného nebo nezastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami jak již bylo popsáno výše. Správním územím obce prochází silnice, u kterých se však vzhledem k intenzitě provozu nepředpokládá vytvoření neprostupné bariéry v krajině. Pokud by však snad někdy došlo k vymezení takovéhoto záměru, pak je nutno pro tyto stavby splnit podmínky pro jejich realizaci z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů (prostupnost minimálně po trase lokálních prvků územního systému ekologické stability), tak lidské populace.

protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Jelikož se jedná o území relativně stabilní z hlediska erozní a povodní, nejsou v návrhu územního plánu vymezovány monofunkční plochy pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi. Tato problematika v území je příliš detailního charakteru, a proto je ponechána jako možnost v podmínkách pro využití jednotlivých ploch. Tím je zajištěna možnost jejich umístění a realizace v území např. v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod., které by měly podpořit zdržení vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod. Proto ochranu před povodněmi je možno řešit v rámci ploch s jiným způsobem využití.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitých pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umísťování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

rekreace

Krajina v řešeném území není široce využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.). Výjimku tvoří lokalita na severu sídla, kde jsou již některé pozemky využívány pro individuální rodinnou rekreaci, včetně staveb pro rodinnou rekreaci. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další zejména místní a účelové komunikace.

dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nevymezuje žádnou plochu těžby nerostů ani jiných surovin, s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán v současné době nepočítá. Na západě správního území obce jsou respektovány jevy předané v územně analytických podkladech – hlady a odvaly.

další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny jsou již součástí předchozích kapitol. Důležité pro krajinu bude zachování a podpora všech jejích stabilních části včetně těch, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné. Je doporučeno odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby, pokud je toto smysluplné.

j) 4. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití a to ať již přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí příslušný úřad tento záměr řádně posoudit se zohledněním, ke kterému využití má nejblíže a zejména zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím a hodnotami území. Snahou je poukázat na selský rozum, se kterým by se měly navrhované záměry, případně změny územního plánu posuzovat, zejména pohledem místního obyvatele.

Plochy bydlení – venkovské - Bv

Plochy bydlení – venkovské zastupují většinu ploch uvnitř zastavěného území a také většinu zastavitelných ploch v sídle. Jejich podmínky pro využití se soustředí na využití stávajících budov a nádvoří včetně historických zemědělských usedlostí.

Aby mohly velké zemědělské usedlosti a další stavby přežít, je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Mimo umisťování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, jak již je výše uvedeno širší způsob využití, zejména v podobě omezeného počtu chovu hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod. pro samozásobitelství, případně další podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby). Jak již je výše uvedeno podmínky pro využit ploch územní plán nabízí po splnění určitých podmínek další širší možnosti využití (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.). Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha skloubit představy o místy dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů. Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní

účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Míšení a prolínání jednotlivých využití provází všechny tyto plochy. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot. Naopak zcela striktně je nepřípustné např. ubytování (mimo penzióny a ubytování jako doplňková funkce v rámci rodinných domů) a to zejména s ohledem na zkušenosti posledních let s různými pochybnými ubytovnami a následnému rušení okolí. Stejně tak je v těchto plochách nepřípustná výstavba staveb pro rodinnou rekreaci.

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Také v plochách bydlení - venkovské je nutno dbát na určitou kvalitu. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílen, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. thuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Doporučujeme přizpůsobení architektuře budov zařazených jako hodnoty. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Při rekonstrukci stávajících budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu.

Plochy bydlení – městské - Bm

Jsou vymezeny na jihu sídla Záboří. Jejich regulativy se soustředí na využití stávajících budov ke klidnému bydlení, včetně výstavby nových rodinných domů, umožňují umístění pouze bydlení nerušících obslužných funkcí místního významu a obsahují doporučení k zachování hodnot území. Snahou územního plánu je nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití, kterým je bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Jedná se o plochy, které reprezentují částečný odklon od tradičního venkovského pojetí bydlení včetně doprovodných funkcí zejména v podobě zemědělské činnosti a chovu hospodářských zvířat, a naopak jsou odrazem příklonu spíše k příměstskému způsobu života, což také odráží jednak velikost stavebních pozemků, jednak uspořádání a architektura staveb včetně jejich funkčního využití. Základní charakteristickou je převaha obytné funkce bez dalších rušivých jevů. Podmínky využití ploch se soustředí na umožnění pouze takového využití, které nebude rušit pohodu bydlení a hlavně ji nebude negativně ovlivňovat. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda přípustné využití nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

Jelikož se však stále jedná o zástavbu na venkově, je přípustné nejenom umisťování rodinných domů s možností doplnění zahradami, ale je také umožněno, využití v podobě

omezeného počtu chovu drobného domácího zvířectva (např. slepice, králici) pro samozásobitelství, případně další podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která se bude odehrávat nejčastěji v rámci rodinného domu a doplňuje bydlení zejména jako možnost obživy pro obyvatele domu. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha skloubit představy o stylu života (spojení s přírodou, chov drobného zvířectva, drobné podnikání) a požadavky na bydlení v kvalitním prostředí bez rušivých elementů v podobě sousedova dobytka či jiných rušících projevů. Charakteristický je příklon k příměstskému stylu života. Při využití jednotlivých pozemků musí být dána jednoznačně přednost bydlení.

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční původní zástavbě. Proto alespoň doporučujeme zvolit určité jednotící prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a převzetí toho hodnotného. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla část výstavby navazovat. Další možností jsou modernější pojetí, u kterých musí být kladem velký důraz na zakomponování do okolní krajiny, kvalitní ozelenění s preferencí původních druhů rostlin.

Nové stavby, i v zastavitelných plochách musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Vzhledem k možnosti, že součástí ploch může být již stávající zástavba, která tyto hranice překračuje, je samozřejmé, že při rekonstrukcích těchto budov je možno zachovat jejich stávající výškovou hladinu.

Při vymezování stavebních pozemků je nutno zohlednit budoucí rozložení a velikost stavebního pozemku a vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také zákaz bytových domů. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy. Řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Plochy bydlení – bytové - Bb

Snahou je umožnit klidné bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu a bez rušících funkcí, které by zatěžovaly své okolí a negativně ovlivňovaly hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jak naznačuje charakteristika ploch a jejich hlavní využití, kterým je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, orientují se tyto plochy na tzv. čisté bydlení městského charakteru, které se zcela odklání od chovu zvířat a podobných činností. Jedná se o bydlení v bytových domech v klidném a čistém prostředí. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda přípustné využití nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území.

V plochách je umožněna využití podnikatelská činnost charakteru drobné, např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která doplňuje bydlení v bytových domech. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha umožnit alespoň základní možnosti obživy obyvatelům bytů, ale současně jasně upřednostnit bydlení.

V plochách je umožněno využití pro podnikatelskou činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která doplňuje bydlení v bytových domech. Naopak se nepočítá ani se samozásobitelským chovem domácích zvířat. Kanceláře jsou přípustné, neboť se u nich výrazné negativní ovlivnění bydlení neočekává. Naopak se neočekává a ani nepřipouští občanské vybavení, včetně ubytování. Naproti tomu je umožněno budovat odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití.

Stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy smíšené obytné - SO

Jedná se o plochy, ve kterých není účelné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umisťování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v těchto plochách. Přes to, že nelze tato využití jednoznačně oddělit, je zvoleno a zásadně upřednostněno bydlení a proto je také uváděno jako hlavní využití. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Tyto plochy jsou vymezeny v centrální části západně od návsi v prostoru mezi touto historickou návsí a kostelem, kde je splněna podmínka prolínání bydlení a občanského vybavení.

Charakteristice prolínání bydlení a občanského vybavení také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch, které se soustředí na využití nejen ke klidnému bydlení, ale také umožnují doplnit toto bydlení občanským vybavením, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením, občanským vybavením jak veřejného charakteru, tak charakteru komerčního. Znovu jako již bylo uváděno u ploch pro bydlení je snahou zpracovatele nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití s respektováním bydlení, jako hlavního využití. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. Naopak vyloučeny jsou stavby rodinných domů, motelů či ostatních ubytovacích zařízení.

Je kladen důraz na umožnění již několikrát uvedeného míšení funkcí, takže v přípustném využití najdete také občanské vybavení, podnikatelskou činnost a doplňující funkce. Penzion je pak zástupcem formy ubytovacího zařízení, které odpovídá velikosti a předpokládaným požadavkům na využití centra sídla. Jelikož jsme je snahou nezapomínat na možnost využití rozsáhlých budov umožňuje podmíněně přípustné využití stávající provozy formy drobných provozoven např. autoopravny, truhlárny a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území. Vzhledem k hustotě staveb a blízkosti sousedských vztahů není přípustný chov hospodářských zvířat, výroba a skladování, obchodní činnosti překračující určité limity dané právními předpisy anebo limit 1 000 m2 prodejní plochy. U těchto provozů lze předpokládat určité nároky na sousední pozemky a další nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu včetně možnosti využití podkroví, doporučujeme přizpůsobení architektuře budov zařazených jako hodnoty území zejména v blízkosti těchto ploch.

Plochy rekreace – RE

Jedná se o plochy pro rodinnou rekreaci na severním okraji sídla Záboří. Návrh rekreace na tyto stávající plochy rekreace navazuje. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možností kvalitativních zlepšení. Jedná se převážně o stávající plochy, resp. pozemky, na kterých jsou umístěny typické stavby pro rodinnou rekreaci a které jsou využívány pro letní víkendové pobyty. Pro tyto plochy jsou charakteristické stavby pro rodinnou rekreaci na oplocených pozemcích s možností doplnění dalšími stavbami a zařízeními. Tomu odpovídají také stanovené regulativy, které umožňují nejen rekonstrukce, rozšíření a doplnění stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, ale také umístění zcela nových staveb pro rodinnou rekreaci. Stejně tak je charakteristické oplocení soukromých pozemků, využití pro zahrady. Regulativy umožňují rekonstrukci stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a staveb a zařízení souvisejících s rekreací např. shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad či možnosti sportovního využití, ale vždy úměrně ploše rekreace a pouze pro vyžití samotných rekreantů. Není tím zamýšleno samostatné sportoviště, kam se budou sjíždět zákazníci ze širokého okolí. Naopak není cílem a tudíž ani přípustné přeměnění na funkci bydlení. Dále je nepřípustné ubytování, obchodní činnosti atd. Cílem je zachovat tyto plochy včetně jejich klidového umístění.

Obecně krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Rekreační využívání krajiny je vhodné orientovat na turistické stezky, cyklostezky a další pozemní komunikace zejména účelové.

Plochy občanského vybavení – OV

Jedná se o plochy, ve kterých převažuje využití služeb, ubytování, kultury, veřejné správy, administrativa, obchodní prodej, stravování apod. bez rozlišení zda se jedná o veřejnou infrastrukturu či nikoli. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny na místě budovy obecního úřadu včetně souvisejícího areálu, budovy, ve které je pošta, lékař, kadeřnice, budovy smíšeného zboží a areál základní školy a mateřské školy.

Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení, ale regulativy ploch nabízejí další možnosti využití, které se snaží reagovat na předpokládané požadavky majitelů, tj. je např. možno za určitých podmínek připustit i bydlení, takže např. v patře obecního úřadu může být byt správce, školníka. Dále je umožněna celá škála staveb a zařízení, které jsou občanským vybavením – od staveb pro obchod přes dětská hřiště až ke stavbám pro tělovýchovu a sport, popř. veřejnou zeleň. Naopak zásadně je nepřípustné bydlení mimo podmíněně přípustné (zmíněné výše), rekreace, ubytování, zemědělství a výroba a skladování včetně samostatných staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím.

Plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel – OVh

Jedná se o plochy, které jasně charakterizují jejich využití a částečně také předurčuje její regulativy. Přípustné jsou vlastně logická využití související se stávajícím pietním, klidovým a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova, kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a církevních staveb včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem. Nepřipadají v úvahu např. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

Plochy veřejných prostranství – VP

V sídle Záboří jsou vymezeny monofunkční plochy veřejných prostranství v centru sídla na několika místech. Největší se nachází na návsi s rybníčkem, který plynule navazuje na plochu s autobusovou zastávkou a dále rybníku Pátek směrem na jihovýchod. Další plochy se nachází před obecním úřadem a na západním okraji sídla v návaznosti na hřbitov. Další pozemky veřejné zeleně jsou v sídle obsaženy také v plochách s jiným využitím. Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují veřejně přístupná hřiště včetně dětských hřišť. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umisťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř stávajících staveb. Dále je také podmíněně přípustné zaplocování soukromých pozemků (zejména stávající opocené soukromé pozemky většinou formou předzahrádek) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití, oplocení nebude vytvářet pohledovou clonu a naopak přispěje k vizuálnímu zapojení soukromého prostoru do veřejných prostranství. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici, garáže. V územním plánu je vymezena i návrhová plocha veřejného prostranství a to na východě sídla za rybníkem Pátek. Tato plocha má zajistit v souvislosti s rozvojem v lokalitě dostatečné veřejné prostranství, které bude splňovat požadavky vyplývající z právních předpisů na veřejná prostranství.

Plochy zeleně – veřejné – Zv

Oproti předchozím plochám veřejných prostranství jsou plochy zeleně - veřejné orientovány mnohem více na zachování sídelní veřejné zeleně. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství – veřejná zeleň je zásadním způsobem převládá zeleň a jejich úkolem je toto zeleň zachovat a pouze doplnit dle přípustného využití, avšak s tím, že vždy musí zůstat primární zájem na zachování veřejné zeleně. Tyto plochy zastupují zejména prostory přístupné veřejnosti s výraznou převahou zeleně, zejména v blízkosti ploch pro bydlení, kde umožňují relaxaci, rekreaci a setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod. Jedná se také o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Nová plocha zeleně veřejné je navrhována na jihu sídla v lokalitě Z6. Stejně jako u veřejných prostranství musí plochy veřejné zeleně zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici, garáže.

Plochy zeleně - soukromé a vyhrazené – Zsv

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplocené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s

využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

Plochy zeleně – ochranné a izolační – Zoi

Plochy ochranné a izolační zeleně jsou charakteristické svým umístěním mezi rušitelem a rušeným, jedná se o vytváření tzv. "zelené clony" mezi plochami rozdílného využití, většinou plochy s využitím bydlení a plochami přinášejícími do území negativní vlivy např. výroby a skladování, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury. Úkolem těchto ploch je nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také vytvořit pohledově příjemnou kulisu.

Plochy dopravní infrastruktury – DI

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují ve správním území obce zejména pozemky silnic a významné místní a účelové komunikace propojující sídla ve správním území obce navzájem či sídla s jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další méně významné z hlediska územního plánu místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy zemědělské, plochy bydlení - venkovské. Podmínky pro využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství. V ploše, která navazuje na stávající bytové domy na severu sídla a kde již řadové garáže jsou umístěny, jsou přípustné řadové garáže.

Plochy technické infrastruktury – TI

Plochy technické infrastruktury zahrnují takové pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Plochy doporučujeme odclonit zelení pro jejich vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění případného negativního vnímání. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících a současně ochránit území do doby jejich realizace. V řešeném území je západně od sídla Záboří vymezena stávající plocha technické infrastruktury, kde se nachází čistírna odpadních vod. Ostatní technická infrastruktura je zahrnuta do ploch jiného způsobu využití.

Plochy výroby a skladování – VS

Tyto plochy jsou vymezeny v místě zemědělských areálů a průmyslových provozů, které většinou představují „rušící provozy“. Podmínky využití ploch umožňují umisťování občanského vybavení zejména takového, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách pro bydlení přípustné jsou tedy (např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany), související dopravní a technická infrastruktura, obchodní činnosti atd. Dále je také přípustné doprovázet provozy kancelářemi. Pro plochy výroby a skladování je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu. Tyto plochy zahrnují i provozy zemědělské prvovýroby v podobě chovu hospodářských zvířat, a s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva. Další možnosti využití se orientují na širší možnosti podnikatelské činnosti. Podmíněně přípustné využití

"obslužná zařízení a stavby pro ně" znamená, že např. může se zřídit v této ploše závodní jídelna, dále též určité formy bydlení v rámci plochy a související s provozem v ploše, např. byt správce, majitele, služební byt. Nepřípustným využitím *"skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod."* je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřípustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn., je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami.

Možnosti využití těchto ploch jsou široké. Lze se orientovat jak na zemědělskou prvovýrobu, tak na podnikatelskou činnost, která bude respektovat rozvoj sídla. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. V těchto plochách je také umožněno umístění sběrného dvora. Pro všechny plochy je stanovena maximální hranice negativních vlivů, která má zajistit ochranu okolních ploch zejména těch, ve kterých je hlavním využitím bydlení, před negativními vlivy z využití ploch. Nepřipadají v úvahu stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci atd.

Plochy zemědělské – ZE

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „selského rozumu". Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy nebo byly navráceny do orné půdy, ale nepřiléhají k intravilánu. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území.

Nepřípustné je umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně

přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a ochrany krajiny a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny.

Plochy vodní a vodohospodářské - VV a plochy lesní - LE

Obdobné podmínky také platí pro plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

Plochy přírodní – PŘ a smíšené nezastavěného území – SNÚ

Tyto plochy zastupují cenné plochy z hlediska ekologické stability území, ochrany přírody a krajiny a fungování krajiny jako celku.

U ploch přírodních se jedná v převážné většině o biocentra územního systému ekologické stability. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability a tomu také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch včetně hlavního využití, kterým je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. To je konkretizováno dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně cíle dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Snahou je zajistit toto hlavní využití, ale současně za splnění podmínek umožnit nezbytně nutné stavby a zařízení, které je přes tyto plochy nutno vést např. s ohledem na okolní podmínky, kde není jiná trasa. Současně ale musí být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

V případě ploch smíšených nezastavěného území se jedná zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu znovu odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch a hlavní účel využití, kterým je podpora migrace organismů mezi biocentry a zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy.

Nepřípustné je umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a ochrany krajiny a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené

záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v plochách nacházejících se v nezastavěném území.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umisťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny.

j) 5. Používané pojmy pro účely územního plánu

Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze povazovat za souladné s venkovským charakterem území.

Pojem venkovský životní styl a prostředí nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Územní plán tyto pojmy přiměřeně konkretizuje uvedením v kontextu konkrétně vyjmenovaných hodnot řešeného území, urbanistické koncepce a podmínek využití ploch. Další aplikace pojmu venkovského životního stylu a prostředí v následných řízeních je na správním uvážení příslušného orgánu. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či další sousloví, představit.

Stejně jako zásady územního rozvoje stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění, tak i územní plán či podrobnější dokumentace tyto pojmy přiměřeně konkretizují zejména urbanistickou koncepcí a definováním hodnot území. Pokud tedy územní plán např. stanovuje respektovat venkovský životní styl a prostředí, musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Záleží na jeho úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické předem odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známy souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen, tak nelze v koncepčním dokumentu předvídat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje.

Vyjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvižen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.

Za městský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat charakter území s vyšší hustotou zástavby, bez hospodářských (zemědělsky orientovaných) funkcí, s pestrou skladbou funkcí a vybaveností místního i nadmístního významu (zejména veřejné infrastruktury) uspokojující potřeby nejen trvalých obyvatel, ale také obyvatel sídel ve spádovém území, ostatního denního obyvatelstva, ale i návštěvníků a turistů.

Území s archeologickými nálezy je prostor, kde byly identifikovány jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy a rovněž prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat. Území s archeologickými nálezy rozlišuje v území čtyři kategorie:

I. kategorie – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů (zpravidla sem spadají intravilány historických sídel),

II. kategorie – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují,

III. kategorie – území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a existuje pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů,

IV. kategorie – území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů.

Přístřešek pro dobytek – otevřené zařízení chránící dobytek před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat.

Seník – prostor určení pro skladování sena.

V podmínkách využití některých ploch je možno připustit mimo jiných také myslivecká zařízení a to: - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou), - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny), - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, kotce). Vzhledem k souvislostem vyplývajícím z textu je možno připustit „klasické“ malé seníky, které je možno nalézt v každém katastrálním území v republice, o několika málo metrech čtverečních. Tyto seníky slouží pouze dočasnému několikaměsíčnímu uskladnění sena pro účely zakrmování zvěře v zimním období. Tomu také odpovídá velikost tohoto zařízení. Znovu, jako již po několikáté zdůrazňujeme, že se v žádném případě nesmí jednat o seník s obytnými místnostmi či seník pro zemědělské účely či snad tento seník účelově zaměňovat za stavby a zařízení, které nekorespondují s obvyklým využíváním krajiny a mysliveckou činností ve prospěch zvěře.

Včelín bez pobytových místností – obdobně jako u seníku se jedná o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu = výstupní limity.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "doporučení". Pokud je v této souvislosti ve výroku uvedeno doporučení, není samo o sobě závazné, slouží pouze pro vysvětlení názoru zpracovatele a orientaci investora i správního orgánu, že je tu riziko konfliktu s urbanistickou koncepcí, podmínkami využití území nebo ochranou hodnot. Pokud bude nedoporučený záměr shledán jako přípustný, musí mít příslušný úřad pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy, urbanistickou koncepcí apod.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území nebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách. Snahou návrhu územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území. Na jihu sídla jsou vymezeny zastavitelné plochy většího rozsahu, ve kterých je vzhledem k jejich velikosti stanovena podmínka studie, v jednom případě i etapizace. Vymezení zastavitelných ploch ctí zásadu návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci. Plněním územního plánu dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit a tím budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. Vymezením rozvojových ploch tzn. nabídkou ploch pro bydlení, se řešené území stává konkurenceschopným územím ve vztahu k sousedním obcím. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Záboří má realizovánu centrální čistírnu odpadních vod. Obec leží ve výhodné poloze s dobrým dopravním napojením a vazbou na město Blatná s vyšší občanskou vybaveností a nabídkou pracovních příležitostí.

Řešení návrhu územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj bydlení se opírá o skutečnosti uvedené níže včetně dobré občanské vybavenosti v místě a atraktivní klidné bydlení v zachovalé krajině, což dokladuje také zájem o další výstavbu v této obci v posledních letech. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Demografický vývoj posledních let:

Rok	Číslo obce	Název obce	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Územní změna 1	Stav 31.12.
1991	551988	Záboří	324	10	7	18	7	3	11	14	-	338
1992	551988	Záboří	338	10	5	22	13	5	9	14	-	352
1993	551988	Záboří	352	3	4	6	8	-1	-2	-3	-	349
1994	551988	Záboří	349	7	3	3	10	4	-7	-3	-	346
1995	551988	Záboří	346	5	5	5	2	-	3	3	-	349
1996	551988	Záboří	349	4	3	5	9	1	-4	-3	-	346
1997	551988	Záboří	346	2	3	3	5	-1	-2	-3	-	343
1998	551988	Záboří	343	4	3	7	6	1	1	2	-	345
1999	551988	Záboří	345	5	3	10	4	2	6	8	-	353
2000	551988	Záboří	353	2	2	6	15	-	-9	-9	-	344
2001	551988	Záboří	339	3	2	5	5	1	-	1	-	340
2002	551988	Záboří	340	4	6	4	11	-2	-7	-9	-	331
2003	551988	Záboří	331	2	2	1	8	-	-7	-7	-	324
2004	551988	Záboří	324	4	5	8	4	-1	4	3	-	327
2005	551988	Záboří	327	5	3	10	13	2	-3	-1	-	326
2006	551988	Záboří	326	4	4	3	6	-	-3	-3	-	323
2007	551988	Záboří	323	1	4	5	8	-3	-3	-6	-	317
2008	551988	Záboří	317	5	4	9	18	1	-9	-8	-	309
2009	551988	Záboří	309	5	4	6	2	1	4	5	-	314
2010	551988	Záboří	314	3	4	-	10	-1	-10	-11	-	303
2011	551988	Záboří	304	3	2	1	6	1	-5	-4	-	300
2012	551988	Záboří	300	2	1	8	5	1	3	4	-	304

Vývoj obyvatel v posledních desetiletích byl proměnlivý, kdy na počátku devadesátých let docházelo k mírnému nárůstu, tento nárůst se však postupně zastavil a dokonce docházelo k úbytku obyvatel. V posledních letech opět dochází k určitému ustálení obyvatel. Jak je vidět z tabulky, hraje při snižování počtu obyvatel každý rok malou, ale v součtu významnou roli poměr vystěhovalých k přistěhovalým. Záměrem obce je tento nepříznivý vývoj ovlivnit opačným směrem. Proto obec připravuje na největší zastavitelnou plochu, resp. na prvou etapu územní studii a její zainvestování, aby byla schopna nabídnout zejména místním obyvatelům možnost výstavby a tím zabránit jejich odchodu do sousedních sídel. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v horizontu 10 let cca 25 rodinných domů. Vzhledem k charakteru sídla je možno počítat průměrně s velikostí jednoho stavebního pozemku pro jeden rodinný dům cca 1 100 m^2 (viz také připravovaná územní studie) a s větší 50 % rezervou pro vymezení zastavitelných ploch. Tuto rezervu je možno odůvodnit výbornou občanskou vybaveností v sídle zejména základní školou a mateřskou školou.

Proto výpočet potřeby ploch je 1100 x 25 x 1,5 = 41250 m^2 zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení městského charakteru v první etapě s výměrou 41891 m^2. Pro využití druhé etapy jsou stanoveny jasné podmínky – viz kapitola etapizace a proto tato výměra nebyla v tuto chvíli relevantní pro výpočty. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány. Vymezovány jsou pouze plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, dětská hřiště apod., která sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Využití zastavěného území je omezeno jeho stávající intenzitou a možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Dále jsou vymezeny plochy pro bydlení venkovského charakteru na východě sídla. Zde již v několika případech probíhá samotná výstavba, takže plochy jsou sice vymezeny ve výměře 2,7 ha, ale cca 50 % již je v současné době využito. Zde se také očekávají větší stavební pozemky, což také potvrzuje zatimní využití v lokalitě.

Zastavitelné plochy výroby a skladování navazují na stávající areály a také svou velikostí odpovídají stávajícím plochám, kdy umožní případný menší rozvoj.

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.		
Bm-1	2,2341		2,2341			2,2341			73201	73204 75001		76701		0,0249	0,0709	0,2911	1,8472	1,9986	NE
Bm-2	0,7659	0,5128	0,1967			0,7095				73204					0,4626		0,2469	0,7095	NE
Bm-3	0,2239		0,2239			0,2239				73204		76701			0,0591		0,1648	0,2239	NE
Bm-5	0,9652	0,6359	0,3105			0,9464				73204		76701			0,7345		0,2119	0,9652	NE
Bm-6	2,3089	2,3089				2,3089			73201	73204		73715 76701		0,7275	1,0228		0,5461 0,0125	2,3089	NE
Bv-1	0,3717		0,3717			0,3717				73201 76401					0,0250 0,3467			0,3717	NE
Bv-2	0,3085	0,3085				0,3085			73201					0,3085				0,3085	NE
Bv-3	0,3402	0,2085	0,1317			0,3402			73201	76401 75001				0,1945	0,1307 0,0150			0,3402	NE
Bv-4	0,2753	0,2396				0,2396				76401 75001					0,0087 0,2309				NE
Bv-5	0,6069	0,6069				0,6069			73201	73204 76401				0,3577	0,2215 0,0277			0,6069	ANO - 0,0167
Bv-6	0,8390		0,8390			0,8390				75001		76701			0,7344		0,1046	0,8390	NE
VP-1	0,3259	0,0223	0,0324			0,0547			73201	75001 76401				0,0066	0,0227 0,0254				NE
RE-2	0,0897	0,0884				0,0884						76811 73214					0,0149 0,0735	0,0884	NE
VS-1	1,0824	1,0824				1,0824				73204 75001	75004	73715 76701			0,6047 0,1966	0,0072	0,2161 0,0578	1,0825	NE NE
VS-2	0,0683	0,0556	0,0127			0,0683				75001		76811 73214			0,0308		0,0060 0,0315	0,0682	NE
Zsv-1	0,2998		0,2998			0,2998				76401					0,2998			0,2998	NE
Zoi-1	0,6584	0,6321				0,6321				73204		73715 73919			0,2141		0,3440 0,0740	0,6321	NE
Zv-1	0,7839	0,0934	0,6905			0,7839			73201	73204 75001		76701		0,1438	0,1001 0,0188		0,5212	0,7839	NE
celkem	**12,5480**	**6,7953**	**5,3430**	**0,0000**	**0,0000**	**12,1383**	**0,0000**						**0,0000**	**1,7635**	**5,6035**	**0,2983**	**4,4730**	**11,6273**	

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 6,7953 ha
- trvalý travní porost 5,3430 ha

Celkem zábor půdního fondu 12,5480 je ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 12,1383 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení v předešlích ÚPD	nově navrženo oproti předešlé ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy bydlení - městské	6,4980	6,4228	6,2061	0,2167
plochy bydlení - venkovské	2,7416	2,7059	2,4663	0,2396
plochy veřejných prostranství	0,3259	0,0547	0,0000	0,0547
plochy rekreace	0,0897	0,0884	0,0884	0,0000
plochy výroby a skladování	1,1507	1,1507	1,1507	0,0000
plochy zeleně - soukromé a vyhrazené	0,2998	0,2998	0,2998	0,0000
plochy zeleně - ochranné a izolační	0,6584	0,6321	0,6321	0,0000
plochy zeleně - veřejné	0,7839	0,7839	0,7839	0,0000
celkem	12,5480	12,1383	11,6273	0,5110

m) 1. <u>údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení</u>

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena zcela okrajově a minimálně vymezenou zastavitelnou plochou bydlení – venkovské Bv-5. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního sytému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

m) 2. <u>údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení</u>

Na jihu sídla Záboří se nachází zemědělský areál, který je zařazen do plochy výroby a skladování s dostatečně širokými možnostmi využití. Další rozvoj areálu je navrhován směrem na jihozápad (převzato ze změny č. 1 územního plánu obce).

m) 3. <u>zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů</u>

Při vymezování ploch bylo zohledněno postavení a význam obce ve struktuře osídlení. Navrhované řešení kladlo důraz na zachování klidného venkovského prostředí v kulturní krajině s výbornou občanskou vybaveností a dobrou dopravní obslužností díky silnicím III. tříd. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současně zejména u ploch, kde hlavním využitím je bydlení a s nimi souvisejících, zachovat kompaktnost sídla.

Jak plyne z grafické části a také z tabulky výše byla již většina ploch a záborů vyhodnocena ve stávající územně plánovací dokumentaci. Všechny plochy na jihu sídla jsou přebírány, plochy na východě a severu jsou dokonce zmenšeny oproti stávající územně plánovací dokumentaci. V posledních letech docházelo k zintenzivňování využití území a to

se také projevilo v navrhovaném odejmutí. Proto rozvojové plochy jsou v převážné většině „pouze“ přebírány ze změn stávajícího platného územního plánu obce. Dokonce došlo k přehodnocení některých ploch a jejich zmenšením byl zmenšen zábor pozemku zařazených do II. třídy ochrany.

bydlení - všechny vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, případně na zastavitelné plochy a logicky reagují na vhodné směry rozvoje a vývoj sídla v posledních desetiletích. Sídlo je těmito plochami uzavřeno do jednolitého celku. Pro největší zastavitelné plochy na jihu sídla Z6 (Bm-1, Bm-2, Zv-1), Z14 (Bm-6) a Z15 (Bm-5) byla stanovena podmínka územní studie. Pro plochu Z14 (Bm-6) byla zároveň stanovena i etapizace, kdy podmínkou k přistoupení využití plochy Z14 (Bm-6), že v plochách I. etapy (Bm-1, Bm-2) bude minimálně 60% ploch zastavěnými stavebními pozemky. Pro plochu Z15 (Bm-5) byla ještě stanovena podmínka dohody o parcelaci. Další rozvojové plochy pro bydlení jsou zastavitelné plochy Z1 až Z5 na východě sídla. Plochy Z1 až Z3, jsou dopravně napojeny na silnice III. třídy (III/1399), postupně obklopují rybník Pátek. V této lokalitě již nová výstavba rodinných domů probíhá. Pro plochu Z4 (Bv-4) byla stanovena etapizace, pro její využití k zastavění je třeba nejprve vybudovat dostatečně kapacitní veřejné prostranství. Lokalita Z5 (plocha Bv-5) je přístupná z místní komunikace. Část těchto ploch byla také již řešena ve změně č. 1, návrh územního plánu je přebírá a částečně upravuje. Zábory zemědělského půdního fondu I. třídy ochrany v území nenastanou. Zábory zemědělské půdy II. třídy ochrany nastanou v navrhovaných plochách Bm-1, Bm-6, Bv-2, Bv-3, Bv-5, Vp-1, Zv-1. Ostatní navrhované plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III. a V. Vzhledem k zarovnání navrhovaných ploch se stávající zástavbou nebude narušeno obhospodařování zbylé části zemědělského půdního fondu.

rekreace - jedná se o plochy pro rodinnou rekreaci na severním okraji sídla Záboří. Návrh rekreace navazuje na stávající plochy rekreace. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možností kvalitativních zlepšení.

veřejná zeleň – doplňuje systém sídelní zeleně. Tato plocha je vymezena na jihu sídla, kde doplňuje nově navržené plochy pro bydlení.

plochy zeleně – ochranné a izolační - doplňuje systém sídelní zeleně a zároveň odcloňuje plochy rozdílného využití, kde by jinak docházelo k narušení. Zde se jedná o lokalitu na jihu správního území, kde je plochou ochranné a izolační zeleně oddělena plocha pro bydlení od ploch výroby a skladování. Úkolem této plochy je nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také vytvořit pohledově příjemnou kulisu.

plochy zeleně – soukromé a vyhrazené - hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch a jejich charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Tato plocha je navržena na severozápadě sídla v proluce mezi stávající zahradou a návrhovou plochou pro bydlení.

výroba a skladování – V těchto plochách dochází k přejmutí ploch z platné územně plánovací dokumentace. Na severu sídla je vymezena menší plocha, než je ve stávající územně plánovací dokumentaci. Obě plochy navazují na stávající areály a umožňují jejich rozvoj.

m) 4. předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Vzdáleností 50 m od okraje lesa není zasažen žádný záměr. Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumisťovat nadzemní stavby, které by mohly být ohroženy pádem stromů (např. stavby pro bydlení), blíže než 30 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 30 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele a požadavku dotčeného orgánu, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 30 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Námitka č. 1

Uplatňovatel: Jihočeský kraj
Datum podání: 16. 12. 2014

Znění námitky: Jihočeský kraj jako vlastník silnic II. a III. tříd na území Jihočeského kraje uplatňuje tímto připomínku k návrhu územního plánu obce Záboří před veřejným projednáním oznámeným Městským úřadem Blatná, odborem výstavby a územního plánování pod spis. zn. 07/392/2012/KS, a to v tom smyslu, aby bylo územním plánem dovoleno ve smyslu § 18 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, umisťování staveb dopravní infrastruktury v případě směrové či výškové úpravy jejich trasy a homogenizace jejich šířky, prováděné v rámci oprav a úprav silnic II. a III. tříd., v nezastavěném území. Je vhodné, aby bylo územním plánem stanoveno, že v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, či směrová a výšková úprava trasy (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území. Ačkoliv v koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování je takový cíl stanoven, následně ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití to umožněno není v důsledku absence ve výčtu přípustných a podmíněně přípustných staveb.

Odůvodnění námitky: V případě stavební úpravy stávajících pozemních komunikací včetně mostů v majetku Jihočeského kraje na normové parametry vyžadující územní rozhodnutí, byla by jejich realizace znemožněna, pokud by umisťování staveb dopravní infrastruktury mimo zastavěné území územní plán neumožnil – taková potřeba může vzniknout například z potřeb rekonstrukce propustku, mostu, odvodnění silnice, realizace opěrných nebo zárubních zdí, odstranění bodové dopravní závady, homogenizace silnice apod.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje
Odůvodnění rozhodnutí o námitce: Námitce bylo vyhověno z důvodu jednoznačného umožnění stavebních úprav a rekonstrukce dopravní infrastruktury (silnice, mosty, atd.) včetně souvisejících zařízení a staveb (propustek, opěrné zdi, odstranění bodových závad). Realizace zmíněných úprav jednoznačně přispěje ve veřejném zájmu k zlepšení podmínek provozu a bezpečnosti na pozemních komunikacích. Žádný z dotčených orgánů k výše uvedenému návrhu neuplatnil námitky, tudíž dovozujeme, že s rozhodnutím souhlasí.

Námitka č. 2

Uplatňovatel: [redacted]
Datum podání: 15. 12. 2014

Znění námitky: Žádám o zařazení pozemku č. 400/2 katastrální území Záboří, o celkové výměře 4246 m², do územního plánu obce. Pozemek je zapsán na LV č. 23 na jméno Bašta Petr, Záboří 21, 38734. Děkuji.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce: Pozemek parc. č. 400/2 v katastrálním území Záboří u Blatné se nachází v zastavěném území obce v návaznosti na budoucí zastavitelné plochy pro bydlení a stávajícím objektem bydlení. Nedochází k novému záboru zemědělského půdního fondu. Pro nově zastavitelnou plochu pro bydlení je nutné zohlednit vstupní limity, viz tabulka vymezení ploch přestavby – nutnost splnit zejména podmínku VL3: ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Nedochází k novému záboru zemědělského půdního fondu. Plochy BV – bydlení venkovské a plochy VS – výroby a skladování umožňují realizovat komunikaci, na kterou může být stavba dopravně napojena. Do ploch bydlení byla zahrnuta přibližně polovina daného pozemku přimykající se právě blíže k zastavitelným plochám tak, aby se případná stavba rodinného domu nacházela v co největší vzdálenosti od stávajícího zemědělského družstva. Nová zastavitelná plocha naplňuje cíl územního plánování § 18 odst. (2) stavebního zákona – zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území prostřednictvím nové výstavby, přičemž dochází k hospodárnému využití zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona. Zároveň je nutné konstatovat drobné omezení (zahrnutí přibližně pouze poloviny pozemku do ploch BV) s ohledem na úkoly územního plánování definované v § 19 odst. (i) – stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (jež by mohlo být přílišnou blízkostí areálu omezeno. K námitce bylo uplatněno stanovisko Krajské hygienické stanice a Odboru dopravy MěÚ Blatná. Obě stanoviska byla s podmínkou a byla akceptována. Zařazení pozemku do ploch bydlení je možné za podmínky, že budou pro tuto plochu platit výstupní limity VL.3, odstavec první, zároveň bude nutné zajistit bezpečné napojení na stávající komunikace včetně napojení na silnici III/1399, včetně dostatečných rozhledových možností.

o) vypořádání připomínek

Připomínka č. 1

Uplatňovatel: Odkanalizování – V obci Záboří je vybudována jednotná kanalizace zakončená obecní ČOV. Je navrženo zachovat, zkvalitnit a rozšířit na zbytek sídla stávající vyhovující systém, dále novou výstavbu napojit na centrální ČOV. Pro solitérní lokalitu „Kuše“ zachovat individuální způsob zneškodňování odpadních vod.

Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Horní Vltava, podle ustanovení § 54 odst. (1) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce vodních toků podle ustanovení § 48 odst. (2) citovaného zákona, máme k uvedenému návrhu ÚPn tuto připomínku:

1. Srážkové vody z nově navržených zastavitelných ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., přednostně akumulovat či zasakovat.

Vyhodnocení připomínky: připomínka akceptována
Odůvodnění vyhodnocení: Připomínka byla akceptována a zapracována do kapitoly týkající koncepce veřejné infrastruktury, konkrétně do části týkající se technické infrastruktury – zásobování vodou. Požadavek vyplývá s odkazem na vyhlášku č. 501/2006 Sb., - v návaznosti na § 18 a § 19 stavebního zákona týkající cílů a úkolů územního plánování s ohledem na kvalitu okolní prostředí čímž, napomáhá k naplnění zmíněných cílů a úkolů.

Připomínka č. 2

Uplatňovatel: NET4GAS, s.r.o.

Znění připomínky: Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení ve vlastnictví NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení připomínky: připomínka akceptována

Odůvodnění vyhodnocení: Jelikož se jednalo o souhlasnou připomínku neobsahující jakékoliv požadavky, nebylo nutné se dále touto připomínkou podrobněji zabývat.

Připomínka č. 3

Uplatňovatel: ČEPS, a.s.

Znění připomínky: Na základě Vaší žádosti Vám sdělujeme, že v místě uvažované stavby (v zájmovém území) se nenachází žádné elektrické zařízení v majetku provozovatele přenosové soustavy, ČEPS, a.s. ani jeho ochranné pásmo. Z hlediska rozvojových zájmů společnosti bez připomínek.

Vyhodnocení připomínky: připomínka akceptována

Odůvodnění vyhodnocení: Jelikož se jednalo o souhlasnou připomínku neobsahující jakékoliv požadavky, nebylo nutné se dále touto připomínkou podrobněji zabývat.

Připomínka č. 4

Uplatňovatel: ČEPRO, a.s.

Znění připomínky: K výše uvedené žádosti sdělujeme, že v dotčeném k. ú. Záboří u Blatné v místě řešeném žádostí, se nenachází podzemní dálkové zařízení ani nadzemní objekty ČEPRO, a.s., ani jiné zájmy ČEPRO, a.s. Informaci o územích dotčených inženýrskými sítěmi může projektová organizace, stavebník i příslušný stavební úřad získat na příslušných úřadech územního plánování, tj. obcích s rozšířenou působností a krajských úřadech, kam podle § 27 a § 28 z. č. 183/2006 Sb. společnost jako správce sítí technické infrastruktury v zákonných lhůtách poskytuje a aktualizuje údaje o území v elektronické podobě.

Vyhodnocení připomínky: připomínka akceptována

Odůvodnění vyhodnocení: Jelikož se jednalo o souhlasnou připomínku neobsahující jakékoliv požadavky, nebylo nutné se dále touto připomínkou podrobněji zabývat.

p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů (stránek) odůvodnění územního plánu	29(58)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres širších vztahů v měřítku	1 : 25 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,

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

Přílohy:
1. grafická část územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

Roman Říha
místostarosta obce

Ing. Václav Kurz
starosta obce

Vyvěšeno dne:
Sejmuto dne: