

# Obec Záblatí


Zastupitelstvo obce Záblatí, 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 Záblatí

| <b>Záznam o účinnosti</b>  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| vydávající správní orgán:<br><b>Zastupitelstvo obce Záblatí</b>  | datum nabytí účinnosti:             |
| oprávněná úřední osoba pořizovatele<br>jméno a příjmení: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b><br>funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b><br>podpis:<br>jméno a příjmení: <b>Zdeněk Štěrba,</b><br>funkce: <b>starosta obce</b><br>podpis: | otisk úředního razítka pořizovatele |

## Zpracovatel:

|   |                    |
|---|--------------------|
|  <p>Ing. arch. Blanka Tancerová<br/>378 52 Blázejov 9, J. Hradec<br/>www.architekt-bt.cz</p> | razítko projektant |
| datum vyhotovení: <b>září 2015</b>  |                    |
| vypracoval:<br><b>Ing. arch. Blanka Tancerová</b>   |                    |
| odpovědný projektant:<br><b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>   |                    |
| číslo paré:   |                    |

# I. Obsah územního plánu

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

|  |    |
|--|----|
| a) <b>vymezení zastavěného území</b> .....   | 5  |
| b) <b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....  | 5  |
| b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i> .....  | 5  |
| b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i> .....   | 8  |
| c) <b>urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....   | 10 |
| c) 1. <i>urbanistická koncepce</i> .....   | 10 |
| c) 2. <i>vymezení zastavitelných ploch</i> .....   | 10 |
| c) 3. <i>vymezení ploch přestavby</i> .....  | 11 |
| c) 4. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i> .....   | 11 |
| d) <b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b> .....   | 11 |
| d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i> .....  | 11 |
| d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i> .....   | 12 |
| d) 3. <i>koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i> .....   | 13 |
| d) 4. <i>koncepce veřejných prostranství</i> .....   | 13 |
| e) <b>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.</b> .....   | 14 |
| e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny</i> .....   | 14 |
| e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i> .....  | 15 |
| e) 3. <i>prostupnost krajiny</i> .....   | 16 |
| e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i> .....   | 16 |
| e) 5. <i>rekreace</i> .....  | 17 |
| e) 6. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i> .....   | 17 |
| e) 7. <i>další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny</i> .....  | 17 |
| f) <b>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</b> ..... | 17 |
| <i>Plochy smíšené obytné - venkovské – SOv</i> .....   | 17 |
| <i>Plochy občanského vybavení – sport – OV<sub>s</sub></i> .....   | 20 |
| <i>Plochy veřejných prostranství - VP</i> .....  | 21 |
| <i>Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené - Zsv</i> .....  | 22 |
| <i>Plochy dopravní infrastruktury - silniční – DI<sub>s</sub></i> .....  | 23 |

|  |           |
|--|-----------|
| <i>Plochy technické infrastruktury - TI</i> .....  | 24        |
| <i>Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba - VSz</i> .....  | 25        |
| <i>Plochy vodní a vodohospodářské - VV</i> .....   | 28        |
| <i>Plochy zemědělské - ZE</i> .....  | 30        |
| <i>Plochy lesní - LE</i> .....   | 33        |
| <i>Plochy přírodní - PŘ</i> .....  | 35        |
| <i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i> .....  | 37        |
| <b>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</b> ..... | <b>40</b> |
| g) 1. veřejně prospěšné stavby.....  | 40        |
| g) 2. veřejně prospěšné opatření.....  | 40        |
| g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....  | 40        |
| g) 4. plochy pro asanaci.....  | 40        |
| <b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....   | <b>40</b> |
| h) 1. veřejně prospěšné stavby.....  | 40        |
| h) 2. veřejné prostranství.....  | 40        |
| <b>i) stanovení kompenzačních opatření</b> .....   | <b>40</b> |
| <b>j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b> .....   | <b>40</b> |

**2) Grafická část** územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

- |  |            |
|--|------------|
| a) výkres základního členění v měřítku                             | 1 : 5 000, |
| b) hlavní výkres v měřítku   | 1 : 5 000, |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku | 1 : 5 000. |

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. května 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** a vymezovat zastavitelné plochy s uvážením, aby zastavění nenarušilo 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 solitérních lokalit ve struktuře osídlení:
  - o Záblatí – menší sídlo s převahou obytné funkce, základní nabídka občanské vybavenosti, hlavní rozvoj sídla zejména bydlení, zachování hodnot
- **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**
- **podporovat prostupnost území** zejména:
  - o bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území
  - o propojení na okolní sídla zejména pak směrem na Lomnici nad Lužnicí
- **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 blízkém městě – Lomnice nad Lužnicí a dále Třeboň
- **zachovat a respektovat stávající hodnoty území** zejména výrazné hodnoty přírodní, 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

- **zachovat a rozvíjet zeleň**, zejména veřejnou a ochrannou
- **podporovat sportoviště a dětská hřiště** i uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství
- **neumist'ovat 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 zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot
- **podpořit obnovu ekologické stability** zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- respektovat 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, výroby a skladování - skladování, výroby a skladování - zemědělská výroba, technické infrastruktury – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené 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
- 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 umíst'ovány 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 systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch

VL5 **ochrana staveb a zařízení před pádem stromů** - neumist'ovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromů (např. stavby pro bydlení), blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa

#### 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

#### VL7 **negativní vliv hluku z ploch sportu**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť mohou být stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely 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 ploch pro sport – tyto plochy 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

VL8 **ochrana manipulačního pruhu podél vodních toků** - respektovat 6 m od břehové čáry široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků, resp. 8 m u významných vodních toků

#### **Hlavní cíle rozvoje**

- **zachovat venkovský charakter území**
- **zachovat hodnotné stavby**, zejména zemědělské usedlosti
- **zachovat hodnotný urbanistický prostor**
- **nenarušit hodnoty území**
- **ochránit nezastavěné území před zastavováním** a jinými využitími, které do něj nepatří
- 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, obnovit ekologickou stabilitu zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- **zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství** a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel. 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**
- **podporovat oblast cestovního ruchu** odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. komunikace pro pěší a cyklisty

## **b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území**

- respektovat níže uvedené hodnoty území a utvořit podmínky pro jejich ochranu v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních

### **H1 architektonické hodnoty:**

- kaplička na návsi
- škola na návsi č.p. 29
- mlýn č.p. 24 (přestavěná tvrz)
- venkovské usedlosti č.p. 1, č.p. 4, č.p. 5, č.p. 8, č.p. 9, č.p. 10, č.p. 13, č.p. 14, č.p. 32, č.p. 37, č.p. 58, č.p. 59, č.p. 16, č.p. 30, č.p. 35, č.p. 26, č.p. 48, č.p. 46, č. p. 6, č.p. 7 (rozdělena na dvě části č.p. 7 a č.p. 60), č.p. 15
- stodola u čísla č.p. 42 objekt bývalého špýcharu u č.p. 17

### ***ochrana hodnot***

- hlavní architektonické hodnoty musí být zohledněny (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou či zařízením) 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 umístování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

### **H2 urbanistické hodnoty - urbanisticky hodnotný prostor:**

- celé dochované území sídla umístěné pod hrází Záblatského rybníka s typickou vodní plochou a spojenou kapličkou a školou uprostřed návsi a širokým uličním prostorem směřujícím na východ



### ***ochrana hodnot***

- zachovat urbanistickou podobu, zejména půdorysnou strukturu (výstavba v návaznosti na uliční prostor a za ní prostory zeleně, zejména zahrady a sady), zachovat výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz
- úpravy celého prostoru včetně všech budov, jejich stavební úpravy a přístavby (zejména viditelných z veřejných prostorů) musí plně respektovat 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
- vytvořit předpoklady pro zachování typického venkovského charakteru zástavby
- zcela v rozporu s hodnotami území je umístování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.)

### **H3 menší sakrální stavby a ostatní drobné stavby a hodnoty včetně doprovodné zeleně:**

- křížek na návsi
- památník obětem II. světové války na návsi
- pomník na provedení pozemkové reformy na hrázi rybníka
- křížek na hrázi rybníka
- křížek na rozcestí jihovýchodně od hráze Záblatského rybníka
- výklenková kaplička u polní cesty směrem na Smržov
- křížek východně od sídla směrem na Frahelž

### ***ochrana hodnot***

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

### **H4 přírodní hodnoty – prvky zeleně v území**

#### bodové prvky zeleně

- nejstarší morušovník na Třeboňsku v sídle
- lípa srdčitá na návsi

#### liniové prvky zeleně:

- hráz Záblatského rybníka s vysázenými duby
- do krajiny vystupující cesty ze sídla doprovázené zelení zejména směrem na jihovýchod (směrem Lomnici nad Lužnicí) a na západ (směrem na Mazelov)

#### plošné prvky zeleně

- pískovna směrem na Mazelov – jako významné hnízdiště břehulí říčních

### ***ochrana hodnot***

- zohlednit při stávajícím využití i při úpravách a případných změnách využití
- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability
- doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél struh a polních cest

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

### **c) 1. urbanistická koncepce**

- zachovat převažující obytnou funkci sídla
- nová zástavba musí svým urbanistickým charakterem a architektonickým výrazem navazovat na charakter zástavby původního sídla, tzn. ctít stavební zvyklosti definované v kapitole j) 4 odůvodnění územního plánu
- upřednostnit dostavbu proluk před zahuštěním zástavby uvnitř sídla
- zástavbu pro bydlení rozvíjet zejména na jihovýchodě a jihozápadě sídla
- zachovat veřejná prostranství v podobě historického návesního prostoru a široké východní ulice
- výrobu a skladování a další rušící provoz situovat na jihovýchod od sídla ke stávajícímu zemědělskému areálu
- nezastavovat severní a jižní humna

### **c) 2. vymezení zastavitelných ploch**

| <b>označení zastavitelné plochy<br/>(plochy dle způsobu využití)</b> | <b>umístění</b>            | <b>způsobu využití plochy</b> | <b>podmínky pro využití plochy</b>  | <b>rozhodování o změnách v území podmíněno*<br/>)</b> | <b>etapizace</b> |
|--|----------------------------|-------------------------------|---|---|------------------|
| Z1<br>(SOv-1)  | Záblatí – jihozápad sídla  | bydlení                       | - navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit hodnoty H1, H2,<br>- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace,<br>- respektovat významné solitérní duby<br>- respektovat výstupní limity dle kapitoly b) zejména VL1 | NE  | NE               |
| Z2<br>(SOv-2)  | Záblatí – jihovýchod sídla | bydlení                       | - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace<br>- navázat uliční čarou na stávající zástavbu severně od plochy<br>- zohlednit stávající vzrostlé stromy<br>- respektovat výstupní limity dle kapitoly b) zejména VL2     | NE  | NE               |
| Z3   |                            |                               | - plocha vypuštěna  |   |                  |
| Z4   | Záblatí – severových       | technická infrastrukt         | - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace   | NE  | NE               |

| označení zastavitelné plochy<br>(plochy dle způsobu využití) | umístění               | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy  | rozhodování o změnách v území podmíněno*<br>) | etapizace |
|--|------------------------|------------------------|--|---|-----------|
| (TI-1)   | od sídla               | tura - ČOV             | - respektovat výstupní limity dle kapitoly b)  |   |           |
| Z5<br>(SOv-4)  | Záblatí – východ sídla | bydlení                | - navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit hodnoty H1, H2,<br>- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace,<br>- respektovat výstupní limity dle kapitoly b) | NE  | NE        |

\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS nebo vydáním regulačního plánu – RP

### c) 3. vymezení ploch přestavby

- plochy přestavby nejsou vymezeny

### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách
- 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
- upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám
- zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích
- podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně
- respektovat a zachovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
  - o zeleň návěsního prostoru v okolí kapličky a školy
  - o rozlehlé soukromé zahrady v sídle včetně výrazných jižních a severních záhumních prostorů
  - o zeleň na hrázi Záblatského rybníka

## d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

### d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

#### silniční doprava

- zachovat stávající systém komunikací a umožnit jejich úpravy

- zohlednit základní prvky - respektovat silnice místního významu III/1555, III/1553, III/1556, propojení jižně na Smržov, východně k silnici I/24, komunikaci jihovýchodně k zemědělskému areálu a dále pokračující k silnici III/1555
- podporovat propojení mezi sídly včetně solitérních lokalit
- podpořit směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury
- v případě potřeby ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související 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
- připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace zejména silnice včetně rozhledových poměrů
- zachovat veřejnou přístupnost (zejména pěší) po jižní části humen, kde je navržena trasa komunikace, bez možnosti umístění staveb, které by toto komunikační propojení znemožnily
- drážní doprava, letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají

#### **d) 2. koncepte technické infrastruktury**

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

##### zásobování pitnou vodou

- zachovat stávající zásobování z centrálního zdroje – skupinový vodovod
- toto zásobování je vyhovující i pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady
- v solitérních lokalitách respektovat a zachovat stávající stav zásobování z individuálních zdrojů

##### likvidace odpadních vod

- vybudovat centrální čistírnu odpadních vod
- do doby zprovoznění centrální čistírny odpadních vod je možno řešit likvidaci individuálně
- v solitérních lokalitách individuálního čištění

##### zásobování elektrickou energií

- koncepce stabilizovaná a vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby

- v případě potřeby možno umístit nové elektrické vedení a novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách smíšených obytných, výroby a skladování, technické infrastruktury, za respektování výstupního limitu VL3

#### zásobování plynem

- napojení na plyn se nepředpokládá, ale ani nevylučuje, jednotlivá zařízení a vedení je možno realizovat v rámci podmínek pro využití ploch

#### nakládání s odpady

- současný stav vyhovující
- 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 obec je umožněno jako přípustné v ploše výroby a skladování jihovýchodně od sídla
- v řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny
- v podrobnějších dokumentacích, řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán), se zabývat mimo jiných řešením umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo), umístění kontejnerů na tříděný odpad je možné do stávajících ploch
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch)

### **d) 3. koncepte občanského vybavení (veřejná infrastruktura)**

- základní občanské vybavení je v současné době dostatečné, odpovídá velikosti a zejména významu sídla - zohlednit a zachovat umístění obecního úřadu, hasičské zbrojnice
- koncepte ochrany obyvatelstva je vyhovující
- nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s dalšími využitími území v rámci podmínek využití ploch

### **d) 4. koncepte veřejných prostranství**

- respektovat a zachovat hlavní veřejná prostranství:
  - o návesní prostor a na něj navazující východně vedený široký uliční prostor
  - o lokalita požární nádrže na jihozápadě sídla

**e) koncepte 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. koncepte uspořádání krajiny**

- vycházet a navázat na historické uspořádání krajiny
- respektovat a podporovat západní a severozápadní 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 kvalitou a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku,
- zachovat a podporovat předěly krajiny v podobě liniových prvků zeleně, remízku, 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 územního plánu stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití),
- 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.
- neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- neumožňovat 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 částí 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 hlavně ty, 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
- biocentra a biokoridory územního systému ekologické stability v řešeném území

| označení | název prvku                   | význam                | charakteristika   |
|----------|-------------------------------|-----------------------|---|
| RBC 682  | V Panských                    | regionální biocentrum | Regionální biocentrum v litorálu Zábłatského rybníka.   |
| RBK 385  | V Panských – RK 384           | regionální biokoridor | Regionální biokoridor spojuje RBC 682 se sousedním územím, prochází podél drobné vodoteče mezi rybníky Zábłatský a Ptačí blato. |
| RBK 479  | Rašeliniště Ruda - V Panských | regionální biokoridor | Regionální biokoridor podél toku Zlaté stoky v prostoru mezi Zábłatským a Ponědražským rybníkem.                                |
| LBC 1    | Olšiny u Lhhotského dvora     | lokální biocentrum    | Biocentrum vložené do regionálního biokoridoru na břehu Zábłatského rybníka.  |
| LBC 2    | Olšina u Zábłatské bašty      | lokální biocentrum    | Biocentrum vložené do regionálního biokoridoru na břehu Zábłatského rybníka, porosty na hrázi a podél toku Zlaté stoky.         |
| LBC 3    | Ponědražský rybník            | lokální biocentrum    | Biocentrum na břehu a ve výtopě Ponědražského rybníka.  |
| LBC 4    | Močidla                       | lokální biocentrum    | Biocentrem protéká Zlatá stoka.   |
| LBC 5    | Námětek                       | lokální biocentrum    | Biocentrum tvoří rybník Námětek včetně úzkého pruhu ploch po obvodu.  |
| LBC 6    | V Americe                     | lokální biocentrum    | Biocentrum na jihu správního území obce.  |
| LBC 7    | V Americe rybník              | lokální biocentrum    | Biocentrum na jihu správního území obce.  |
| LBK 2    | Kaplice                       | lokální biokoridor    | Biokoridor prochází podél napřímené vodoteče.   |
| LBK 3    | Zlatá stoka I                 | lokální biokoridor    | Biokoridor sleduje tok Zlaté stoky.   |
| LBK 4    | Zlatá stoka II                | lokální biokoridor    | Biokoridor sleduje tok Zlaté stoky.   |
| LBK 5    | U Špuláka                     | lokální biokoridor    | Biokoridor představuje napřímená a zahloubená vodoteč v lokalitě U hruštičky.   |

| označení | název prvku        | význam             | charakteristika  |
|----------|--------------------|--------------------|--|
| LBK 6    | Ponědražský rybník | lokální biokoridor | Biokoridor podél břehu Ponědražského rybníka.  |
| LBK 7    | V Americe          | lokální biokoridor | Biokoridor sleduje bezejmenný přítok rybníku Námětek.  |
| LBK 8    | Přípusta           | lokální biokoridor | Biokoridor představuje napřímená a zahloubená vodoteč.   |
| LBK 9    | Prutníky           | lokální biokoridor | Biokoridor vychází severozápadně z regionálního biocentra RBC 682 do správního území obce Dynín. |

- interakční prvky

| označení | charakteristika  |
|----------|--|
| IP1      | Porosty dřevin podél komunikace v intenzivně využívané zemědělské krajině. |
| IP2      | Mokřadní louky a neobdělávané plochy na břehu Ponědražského rybníka.       |
| IP3      | Polní cesta převážně bez doprovodné vegetace.                              |
| IP4      | Polní cesta převážně bez doprovodné vegetace.                              |
| IP5      | Polní cesta převážně bez doprovodné vegetace.                              |
| IP6      | Pískovna Mazelov   |
| IP7      | Izolační zeleň v exponované části zemědělského areálu.                     |

### e) 3. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené (obory apod.) a jinak nepřístupné části krajiny
- trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnost a prostupnost krajiny
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy
- 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 umístování nových komunikací pro pěší a cyklisty

### 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 přípustné, popř. podmíněně přípustné využití)



- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod - z hlediska ochrany před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitéch pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístování 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. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásů 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.)
- 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
- odkrýt a revitalizovat zatrubněné a jinak nevhodně upravené 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 smíšené obytné - venkovské – SOv**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, kde dochází k prolínání bydlení s dalšími činnostmi zejména zemědělstvím, nerušící výrobou a službami.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

### Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností vytvoření odpovídajícího zázemí pro typické bydlení na venkově
  - např. sady, užitkové zahrady, sady, užitkové zahrady, využití a stavební záměry související s bydlením, sloužících výhradně pro vlastní potřebu (např. dílny, stavby pro zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště)
- **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 rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)
  - komerčního charakteru, např. podnikatelská činnost charakteru drobné, např. nerušící výroba a služby (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby), obchodní činnosti místního významu (v rámci obce) do velikosti 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost a stravování
  - dále např. tělovýchova a sport, dětská hřiště vše bez vlastního zázemí
  - ubytování jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů, zemědělských usedlostí, penzión
  - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
  - shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **pouze stávající rekreace včetně stávajících staveb pro rodinnou rekreaci**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, garáže, odstavná a parkovací stání, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)

### Podmíněně přípustné využití

- **další podnikatelská činnost** zejména řemeslného charakteru, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, sklenářství 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,

- **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 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

- **bydlení formou bytového domu**
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo přípustné
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení mimo přípustné či podmíněně přípustné
- **občanské vybavení** mimo přípustné
- **obchodní činnosti** včetně staveb pro obchod mimo přípustné, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 500 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety)
- 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, popř. podmíněně přípustné
  - **farmové a zájmové chovy**
  - **dále např.** čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily (mimo související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím), hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území, jak v umístění a orientaci hlavních hmot vůči veřejnému prostranství, tak v jejich hmotovém uspořádání, výrazu a měřítku). Při umísťování nových staveb zohlednit strukturu původní zástavby, navázat na původní urbanistické řešení včetně

orientace hlavní hmoty (viz kapitole j) 4 odůvodnění územního plánu). Při nové výstavbě i rekonstrukci stávajících objektů doporučujeme použít sedlové střechy.

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

## **Plochy občanského vybavení – sport – OV<sub>s</sub>**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s ní bezprostředně souvisejících činností a služeb.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **sport**

### **Přípustné využití**

- **vodní plochy a toky** včetně požární nádrže či koupaliště
- **dětská hřiště**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. zahrady, sady, veřejná, izolační bez oplocení
- **dopravní a technická infrastruktura** místního významu

### **Nepřípustné využití**

- **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
- **zařízení a stavby typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Při umísťování nových staveb zohlednit strukturu původní zástavby, navázat na původní urbanistické řešení včetně orientace hlavní hmoty (viz kapitole j) 4 odůvodnění územního plánu). Využití plochy nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb.

# 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 či zahrad, 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, zahrady
- **vodní toky a plochy** včetně retenčních a požárních nádrží
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pouze místního významu
- **dětská hřiště**

## Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, odstavná a parkovací stání zejména související s hlavním využitím, vodovod, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zaplocování soukromých pozemků** (zejména stávající oplocené 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

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila jednotlivá veřejná prostranství.

## **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

- **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, plynovod, teplovod, 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 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. nové trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel (souvislé zpevněné plochy apod.) mimo podmíněně přípustné**

### Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

## **Plochy dopravní infrastruktury - silniční – DIs**

### 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)

- **silniční dopravní infrastruktura**

### Přípustné využití

- **dopravní stavby silniční,** tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)

- **zeleně** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících**

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

#### **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.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **technická infrastruktura**

### **Přípustné využití**

- **čistírna odpadních vod, 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**
- **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])**
- **zeleně** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **v nezbytných a obvyklých případech oplocení pozemků, např. kolem čistírny odpadních vod**
- **související dopravní a technická infrastruktura**
- **zeleně** – zejména 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**

#### **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 ploch technické infrastruktury je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území (např.: při úpravách stávajícího nadzemního vedení NN a VO upřednostnit zemní kabely před vedením vzdušným). 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 – zemědělská výroba - VSz**

#### **Charakteristika ploch**

Jedná se zejména o zemědělské areály. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleně zejména ochranná a izolační.

## **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **zemědělská výroba**

## **Přípustné využití**

- **pro plochy u rybníka Námětek a na břehu Záblatského rybníka je přípustné pouze:**
  - stávající využití
  - zeleň
  - zemědělská výroba
- **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 umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování:**
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autoservisy, pneuservisy
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat 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)
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným využitím;
  - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové)
  - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané 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
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů zejména ochranná a izolační
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pouze místního významu, popř. bezprostředně související s přípustným podmíněně přípustným využitím
- **sběrný dvůr**

## Nepřípustné využití

- **bydlení** včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** včetně stravování a služeb (mimo přípustné a podmíněně přípustné) - zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacími prostorem)
- **výrobní energie** – fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice apod.
- **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),
  - **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 plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- umístování **spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněně přípustné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící, tzn., také výkonnostně odpovídající využití, pro které slouží)

## Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území nad stávající stavby. 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. 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 stávajících vodních toků a vodních ploch 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

## 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 průleहů
  - **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 a 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

- **výrobní energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **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, ubytování, výroba a skladování -** např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt 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 umístování 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
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

## 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 příkrmování (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 zadržování 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 průlehu
- **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 a kanalizační 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 na stávajících účelových anebo místních komunikacích
- 
- **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 podmíněk, 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

- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být 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
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

### 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**
  - **myslivecká zařízení** a to:
    - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky

- s krmelcem, seníky pro vysokou)
    - pro 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 průleहů
  - **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 a kanalizační 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 na stávajících účelových anebo místních komunikacích
- změny **druhu pozemků na vodní plochy** dále jen **za podmíněk**, že:
  - bude se jednat o extenzivně využívané vodní plochy
  - nezvýší erozní ohrožení území
  - nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa
  - nebude hrozit degradace půdy

### Nepřípustné využití

- **výrobní energie**, např. větrné, fotovoltaické 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, ubytování, výroba a skladování -** např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt' 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**
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících**

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk, 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 průleहů
- **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytoých 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** bez pobytoých 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

### 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. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytoá rekreace, intenzivní 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. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku, viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **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, ubytování, výroba a skladování -**

např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt 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, 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.)
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby**, včetně staveb a zařízení souvisejících

### Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, 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 průleहů
  - **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** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
  - **pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez staveb a zařízení**, oplocení musí odpovídat zajištění prostupnosti území
- **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 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 umístování 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. umístování staveb a zařízení, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřipustné využití výše)
- **výrobní energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice, vodní elektrárny
- **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, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být 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**

technická infrastruktura

| označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena | veřejně prospěšná stavba             | dotčené katastrální území |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| TI-1  | čistírna odpadních vod Záblatí       | Záblatí                   |
| TI-V23/2  | vodovodní přívaděč Neplachov- Třeboň | Záblatí                   |

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

Počet listů (stránek) územního plánu 21 (42)

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 veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000.



# odůvodnění územního plánu

## Záblatí

### II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

|   |    |
|---|----|
| a) postup při pořízení územního plánu.....  | 42 |
| b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....      | 42 |
| 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 | 49 |
| d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....   | 50 |
| e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....        | 51 |
| f) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....   | 52 |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....             | 57 |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....  | 57 |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....                              | 57 |
| j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....  | 58 |
| k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....   | 77 |
| l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....                | 80 |
| m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....  | 80 |
| n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....   | 83 |
| o) vypořádání připomínek .....  | 84 |
| p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....  | 84 |

2) **Grafická část** odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) koordinační výkres v měřítku                          | 1 : 5 000,  |
| b) výkres širších vztahů v měřítku                       | 1 : 50 000, |
| c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000.  |

## **a) postup při pořízení územního plánu**

Zastupitelstvo obce Záblatí rozhodlo dne 24. 2. 2012 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 Záblatí. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Zdeňka Štěrbu jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celou dobu zpracovávání územního plánu Záblatí. Zpracovatelem územního plánu Záblatí (dále jen ÚP) je Ing. arch. Blanka Tancerová.

Nejprve byly zpracovány doplňující průzkumy a rozbor, které byly též podkladem pro vypracování návrhu zadání. Jako další podklad pro návrh zadání ÚP byly územně analytické podklady. V dubnu 2013 byl zpracován návrh zadání, který byl následně vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům, ve kterém byly dotčené orgány 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, ve které bylo oznámeno, že návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Záblatí, že je možné do návrhu zadání také nahlédnout na webových stránkách obce Záblatí po celou dobu vyvěšení oznámení. Veřejná vyhláška dále obsahovala, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zadání může každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání.

Písemné požadavky dotčených orgánů a připomínky (sousedními obcemi nebyly uplatněny žádné podněty) byly vyhodnoceny a návrh zadání byl zpracován do konečné podoby. Přehled požadavků a připomínek byl zpracován do tabulky „Vyhodnocení vyjádření, stanovisek, podnětů a připomínek k návrhu zadání ÚP Záblatí“, která je součástí spisu. Upravený návrh zadání byl předložen k projednání a schválení zastupitelstvu obce Záblatí, které ho dne 7. 7. 2013 usnesením schválilo. Dne 16. 9. 2014 proběhlo společné projednání.

*Následující postup bude doplněn po veřejném projednání.*

## **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 Záblatí, resp. obec s rozšířenou působností Třeboň, do žádné vymezené rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 není předpoklad, že řešené území bude zasááno 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 předchází 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). Bývalý zemědělský areál je navržen k dalšímu využití. 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 umístění 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 nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další. Při stanovování urbanistické koncepce byla posouzena kvalita stávajícího bytového fondu a je umožněno jeho ozdravení. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování.

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

## **b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem**

Řešené území územního plánu Záblatí je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Správní území obce se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu N – OSB2 Třeboňsko - Novohradsko.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují tyto záměry nadmístního významu:

- koridor vymezený pro vodovod V 23/2 –Neplachov – Třeboň - část tohoto koridoru je již realizována (od hranic se sousedním správním územím Dynín do Záblatí) a část teprve čeká na realizaci (Záblatí – Smržov – Třeboň)
- regionální biocentrum RBC 682 V Panských
- regionální biokoridor RBK 385 V Panských – RK 384
- regionální biokoridor RBK 479 Rašeliniště Ruda – V Panských

Navržené řešení územního plánu Záblatí 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 Záblatí jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla a hodnoty území.

Správní území obce leží uvnitř specifické oblasti nadmístního významu N – OSB2 Třeboňsko – Novohradsko, která ovlivňuje dané území nadmístními záměry. 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 návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech s cílem 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 nevyužitá a opuštěná 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 v 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 kapitola odůvodnění územního plánu komplexní zdůvodnění 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:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny
- 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
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů, včetně podmínek ochrany lázeňských míst a přírodních léčivých zdrojů v území
- 

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<sup>20</sup> a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití

- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a zóny, dbá na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahující do širšího území (přesahující katastrální území) – „Rožmberská rybníční soustava“
- 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
- vytváří podmínky pro zařazení lokality „Rožmberská rybníční soustava“ do seznamu památek UNESCO

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 hipostezeček,

Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu převážně rybníční. Navržené řešení dbá na:

- zachování v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporuje doplňování rybníční soustavy,
- vhodné vymezení 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
- respektování cenných architektonických a urbanistických znaků
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Okrajová západní část správního území obce se nachází v krajině lesoplní. Navržené řešení podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitosti krajiny a dále ji podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL)
- podporuje retenční schopnost krajiny
- respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitoly 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

Sídlo Záblatí se nachází severozápadně od Lomnice nad Lužnicí (cca 5 km) a asi 10 km jižně od Veselí nad Lužnicí a 15 km severně od Třeboně. Přírozená spádovost obyvatel Záblatí je do nedaleké Lomnice nad Lužnicí a dále do Třeboně, kde občané najdou vyšší občanskou vybavenost včetně úřadů. Spojení do těchto měst je zajištěno po silnici III/ 1555, resp. po silnici I/24, na kterou tato silnice navazuje. Proto je možno jeho rozvojový potenciál považovat za velmi dobrý. Mezi občanskou vybavenost v sídle Záblatí patří obecní úřad, prodejna, hostinec, dětské hřiště.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

##### *dopravní infrastruktura*

Řešeným územím prochází silnice místního významu III/1555, která vede z Dynína po hrázi Záblatského rybníka a dále směřuje do Lomnice nad Lužnicí, kde se napojuje na silnici první třídy I/24. Součástí cestní sítě v tomto území je pak přípojka silnice III/1553 směr Ponědraž, Frahelž a dále silnice III/1556 směr Mazelov, Ševětín. Silnice III/1555 se na západě (mimo řešené území v k.ú. Dynín) napojuje na silnici první třídy I/3, která je hlavní spojnicí do Veselí nad Lužnicí a Českých Budějovic. Do obce jezdí pravidelná autobusová linka Lomnice nad Lužnicí – Třeboň a prochází zde turistická trasa.

Přímo v řešeném území se nenachází železniční trať, nejbližší železniční zastávka se nachází v Lomnici nad Lužnicí vzdálené asi 5 km – trať č. 216 Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice. Druhá dostupná zastávka železniční tratě se nachází na okraji sousedního katastrálního území Dynín, kde prochází trať č. 220 směr České Budějovice - Tábor - Benešov u Prahy – Praha.

##### *technická infrastruktura*

Mezi stávající vedení náležející do technické infrastruktury, přesahující hranice správního území obce, patří elektrické vedení, komunikační vedení a vodovod. Obec Záblatí byla napojena na nově zbudovaný vodovod (dle záměru v ZUR – V23/2 – vodovodní přivaděč Neplachov - Třeboň), který spravuje Vodárenská soustava Jižní Čechy (úpravna vody Plav). Tento vodovod je z části realizován a nyní končí na jihovýchodní hranici zastavěného území sídla. Ve výhledu se počítá s jeho pokračováním směrem na Smržov a dále do Třeboně. V řešeném území se z hlediska širších vztahů nenachází žádné další nadmístní záměry ani jiné významné jevy technické infrastruktury.

##### *občanské vybavení*

V Záblatí je občanské vybavení zastoupeno obecním úřadem, prodejnou, hasičskou zbrojnicí, dětským hřištěm, hostincem. Vyšší občanskou vybavenost nabízí město Lomnice nad Lužnicí. Ještě širší možnosti občanského vybavení nabízí Třeboň. Zde se oproti Lomnici nad Lužnicí navíc nachází např. nemocnice, zařízení pro seniory, střední školy, kulturní zařízení (např. divadlo, muzeum, státní zámek), lázně, okresní soud, obecní úřad obce



s rozšířenou působností a jiné instituce. Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení není samotná obec Záblatí, cílem vztahů, které by v tomto sídle uspokojovali 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 regionální biocentrum, regionální biokoridor, lokální biokoridory a lokální 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 pro 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 souladu 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 zdůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

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 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 smíšené obytné – venkovské, 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 (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. 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. Návrh vymezuje dvě stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit - technická infrastruktura (čistička odpadních vod Záblatí a vodovodní přívaděč Záblatí – Třeboň) a nevymezuje žádné stavby, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat 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 č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy smíšené obytné - venkovské, občanské vybavení – sport. 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 č. 501 – plochy zeleně - soukromé a vyhrazené. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. V územním plánu se jedná o plochy soukromé zeleně v sídle, zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezen 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. Pro takovýto funkční charakter plochy neodpovídá svou definicí žádný z předdefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501 a proto byl vymezen zcela nový druh plochy, který tomuto charakteru využití odpovídá.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Záblatí tj. pro katastrální území Záblatí u Ponědraže. 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 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) nebyly použity žádné kapitoly, 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 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 širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve stejném měřítku výkresů jako je vydán výkres ploch a koridorů zásad územního rozvoje.

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 pořizování územního plánu a obsahu územního plánu.

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

K návrhu územního plánu Záblatí uplatnila stanovisko Správa CHKO Třeboňsko a zároveň zaslal nesouhlasné stanovisko Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního

prostředí, zemědělství a lesnictví. Dle těchto stanovisek byla vypuštěna plocha Z3 (SOv-3). Dále dle stanoviska CHKO na jihozápadním okraji sídla byla vymezena v prostoru s požární nádrže plocha veřejných prostranství. Na východním okraji plochy Z1 byla vymezena plocha zeleně soukromé a vyhrazené jako přechod mezi navrhovanou zastavitelnou plochou a nezastavěným územím. Současně byla zastavitelná plocha redukována na svém západním okraji. Pro plochu občanské vybavení sport – OV s byly doplněny podmínky využití, přesněji řečeno „Nepřípustné využití“. Byly doplněny architektonické a přírodní hodnoty. Zpřísněny byly podmínky využití pro plochu VSz v blízkosti rybníka Námětek a plochu VSz na jižním okraji Záblatického rybníka. Zároveň byl doplněn rozvoj bydlení na východním okraji sídla. Ostatní dotčené orgány uplatnily bezrozporná stanoviska..

## **f) 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 základní koncepci rozvoje území 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 Záblatí 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. Byla zajištěna koordinace území z hlediska širších vztahů – návaznost na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí, zejména v prvcích územního systému ekologické stability.

Byl splněn požadavek na respektování a ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly zahrnuta do části kapitoly b) 2 výroku. Řešení těchto požadavků bylo zapracováno do návrhu řešení zvláště do kapitol b) 2, c), e), do kapitoly f) v podmínkách k plochám s rozdílným způsobem využití a dále do grafické části návrhu územního plánu – hlavní výkres, koordinační výkres. Pro ochranu hodnotné urbanistické a architektonické struktury jsou respektovány zjištěné hodnoty území včetně pohledových a architektonických dominant, zastavitelné plochy navazují na stávající strukturu zástavby, zachovávají panorama sídel a jejich začlenění v krajině. Úměrně podrobnosti územního plánu jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání tak, aby nová zástavba nepřekročila svou výškou výškový horizont stávající zástavby, nevytvářela v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se jinak nepříznivě uplatňovala vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby. Tento tradiční charakter je reprezentován v podobě urbanisticky hodnotného prostoru sídla.

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. Cílem návrhu územního plánu je navržení ploch pro rozvoj bydlení a výroby a skladování. 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.

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území obce a je orientován na vyplnění stavebních proluk v území a podél stávajících komunikací. Největší plochy jsou vymezeny na jihovýchodě a jihozápadě sídla. Menší rozvoj sídla je zastoupen plochou 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.

U zemědělského areálu jihovýchodně od sídla se v tuto chvíli nepředpokládá jeho další plošný rozvoj. Tabulka se zastavitelnými plochami je zobrazena v kapitole výrokové části c)2 vymezení zastavitelných ploch.

Plocha „čistého“ občanského vybavení se v řešeném území nenachází. Občanské vybavení je zahrnuto v ploše smíšené obytné – venkovské, kde je kromě bydlení umožněno realizovat občanské vybavení odpovídající velikosti a potřebám sídla např.: hostinec, ubytování, obecní úřad. Na severozápad od sídla je vymezena plocha občanského vybavení – sport – plocha využívána pro rekreaci přírodní koupaliště. Další rozvoj občanského vybavení je umožněn v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Monofunkční plochy rekreace se v řešeném území nenachází. Rozvoj cestovního ruchu je zaměřen spíše na možnost krátkodobé rekreace v podobě komunikací pro pěší a cyklisty přípustných či podmíněně přípustných v podmínkách využití 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.

Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v návaznosti na regionální 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).

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

- Koncepce dopravní infrastruktury.

Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav. Všechny silnice III/1555, III/1553, III/1556 jsou vymezeny jako stávající plochy dopravní infrastruktury. U žádné

z těchto staveb se nepředpokládají zásadní změny a jsou vzhledem k intenzitě provozu bezproblémové. Proto řešení bezpečnosti chodců, např. 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. Řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH Třebotovice a ochranném pásmu leteckého koridoru LK TRA 78 Veselí.

- **Koncepce technické infrastruktury**

Koncepce zásobování pitnou vodou pro obec Záblatí zachovává současný stav, napojena na nově zbudovaný vodovod, který spravuje Vodárenská soustava Jižní Čechy (úpravna vody Plav). Tento vodovod končí na jihovýchodní hranici zastavěného území sídla a ve výhledu se počítá s jeho pokračováním směrem na Smržov a pak dále do Třeboně. Dosud nevybudovaná část záměru nového vodovodu TI-V/23/2 v řešeném území tedy zůstává. Vodovod zásobuje 81 % trvale žijících obyvatel.

Kanalizace je v poměrně dobrém stavu, problematické je odvádění odpadních vod otevřenými melioračními stokami. Tyto stoky jsou v některých úsecích zanesené a neudržované. Územní plán navrhuje vybudování centrální čistírny odpadních vod na severovýchod od sídla.

Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav a bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj obce. V navazující územně plánovací dokumentaci je zejména v urbanisticky hodnotném prostoru Záblatí vhodné zvážit postupnou náhradu vzdušného vedení zemními kabely.

Koncepce zásobování plynem nenavrhuje, ale ani nevylučuje zásobování území obce do budoucna.

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 řešení 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 umožněn díky podmínkám pro využití ploch v plochách jiného způsobu využití (např. smíšené obytné – venkovské).
- Koncepce veřejných prostranství zachovává současný stav, kdy respektuje výrazný veřejný prostor v podobě historické návsi a na ni navazující široký uliční prostor směrem na východ, a druhý významnější veřejný prostor u požární nádrže v jihozápadní části sídla.

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.

V návrhu jsou vymezeny dvě veřejně prospěšné stavby. Veřejně prospěšná opatření či

asanace nejsou vymezeny. Pro veřejně prospěšné stavby (centrální čistírna odpadních vod, skupinový vodovod) je využito institutu možnosti omezení nebo odejmutí práva k pozemkům a stavbám dle § 171 stavebního zákona. Možnost předkupního práva není v těchto případech využita. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí podmínek pro využití ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů předkupního práva.

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, VL6 a VL7. Blíže viz odůvodnění závěr kapitoly k) 2.

Byl vytvořen speciální výstupní limit VL6, který chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem či prachem z dopravy zejména před předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží u komunikací III. tříd. Dále byl vytvořen speciální výstupní limit VL7, který chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem z ploch sportu. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb, které budou stanoveny v navazujících řízeních. U plochy výroby a skladování byla navržena maximální hranice negativních vlivů, která je pro případné budoucí vyhlášené pásmo nepřekročitelná, stejně jako v případě čistírny odpadních vod. Výstupní limity VL6 a VL7 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.

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, ani sesuvné území. Na severovýchodě řešeného území se nachází pouze poddolované území, které je v řešení územního plánu zohledněno.

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 svažitéch 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 e) 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 e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa). Dále byla zvážena možnost etapizace výstavby, která

byla vyhodnocena pro řešení územního plánu jako nadbytečná.

Snahou zpracovatele bylo umístění navržených ploch na zemědělské půdy s nižšími třídami ochrany (tzn. III., IV. a V.). K záborům zemědělské půdy s třídou ochrany I. a II. nedochází. V žádné ploše nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Do výstupních limitů je zařazen také limit VL8, který zamezuje umístování nadzemních staveb blíže než 25 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.

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území. Problém chátrajících objektů a dalších nevyužívaných a zanedbaných nemovitostí není možno přímo v územně plánovací dokumentaci vyřešit, ale územní plán umožňuje majitelům nemovitostí dostatečnou šíři přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, které má nabídnout možnosti využití zejména zemědělských usedlostí, ale i bývalého zemědělského areálu. Stejně tak problémy hlavních stavebních závad nelze v územním plánu přímo vyřešit, ale územní plán nejen umožňuje široké využití pozemků a staveb, ale také vytváří rámec pro hodnotná řešení s inspirací ve stávajících hodnotných řešeních zobrazených zejména v hodnotách území.

Řešené území se nachází v Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, které bylo při návrhu respektováno. Dále při zpracování návrhu územního plánu přihlédnuto k Preventivní studii krajinného rázu CHKO Třeboňsko (L. Bínová, Společnost pro ŽP, Brno 2010) a ke studii krajinného rázu CHKOT (doc. Ing. arch. Ivan Vorel, CSc., 1996). Snahou zpracovatele bylo obě tyto studie vhodně kombinovat.

Návaznost územního systému ekologické stability územního plánu Záblatí 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 řešena zejména ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínka prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem. Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby byl zachován celistvý organismus sídla.

Podmínka zpracování územní studie nebo regulačního plánu nebyla stanovena pro využití žádné plochy. Etapizace byla vyhodnocena u všech ploch jako neúčelná.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny vodovodní přivaděč Záblatí – Třeboň a centrální čistírna odpadních vod Záblatí na severovýchod od sídla. Veřejně prospěšná opatření ani asanace nejsou vymezeny. Předkupní právo není použito pro žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství.

V grafické části byly pro lepší orientaci doplněny názvy sousedních katastrálních území s přesahem hranic katastrálních území. Pro lepší čitelnost v grafické části byla zvolena odpovídající velikost číslic jednotlivých parcelních čísel.

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



**g) 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. Další zdůvodnění viz předchozí kapitoly.

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. 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 statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

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

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

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

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

**j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně  
vybrané varianty**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. května 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 osm zastavěných území. Zastavěná území obce Záblatí byla vymezena v souladu s § 58 odst. 1 a 2 a dle § 59 stavebního zákona. Hranici každého zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech je hranice tvořena spojnici lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Zastavěné území je vymezeno v samotném sídle Záblatí. V jednom případě 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 využívány, např. jako trvalý travní porost. Další zastavěné území bylo také vymezeno na jih od sídla, kde leží zemědělská usedlost a rodinný dům. Dále je zastavěné území vymezeno na jihozápad od středu sídla - objekty patřící Rybářství Třeboň a.s. Na jihovýchod od sídla je vymezené zastavěné území v zemědělském areálu a dále na jih od sídla v místech bývalých zemědělských staveb. Na severozápad od sídla je vymezeno jedno malá zastavěná území – budova patřící Rybářství Třeboň a. s. Bývalá stavba technického vybavení na sever od sídla již není vedena v katastru nemovitostí. Poslední solitérní lokalita, kde bylo vymezeno zastavěné území, se nachází na západ od sídla za Záblatským rybníkem – jedná se o objekt k bydlení, stavbu pro rodinnou rekreaci a jinou stavbu.

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 správním území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly 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 soliterních 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 v samotných sídlech. 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 vyhlášené 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 umístěvaná 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 25 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 25 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 25 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.

Poslední výstupní limit je promítnutím zákonné možnosti stanovené pro správce vodního toku, kteří mohou užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku. Nejedná se o dublování se zákonem o vodách, nýbrž o stanovení území odpovídající pruhu podél vodního toku, který má zůstat volně přístupný. Jelikož se jedná o požadavek jednostranného přístupu, je věcí využití v území zachovat smysluplně a logicky tento jednostranný přístup. V praxi tak může nastat několik případů, ale vždy by měl povolovací orgán zajistit, aby zůstal jeden břeh volně přístupný a aby tento přístup vycházel z logické úvahy, nikoli překrucování skutečnosti. Neměly by tak nastat případy, kdy ne přístupný pruh nelogicky několik metrů na jednom břehu a několik metrů na druhém.

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 rozborů 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**

Sídlo Záblatí ležící sice mimo hlavní silniční i železniční dopravní tahy, ale přesto lze jeho rozvojový potenciál považovat za velmi dobrý. Nedaleko se nachází město Lomnice nad Lužnicí, kde nalezneme širší občanskou vybavenost. 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. Bylo nutno na sídlo nahlížet jako na celek, dokázat skloubit jednotlivé zájmy a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v 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 1827, je sídlo umístěno pod hráz Zábalského rybníka. Dodnes zůstala zachovaná náves s typickou vodní plochou uprostřed obklopená zemědělskými usedlosti. Zvláštností sídla je těsně přiléhající budova školy ke kapliče. Náves pokračuje východním směrem v podobě širokého veřejného uličního prostoru lemovaného původní zástavbou zemědělských usedlostí. Jihovýchodně od sídla je umístěn zemědělský areál. Jižně od sídla v blízkosti Zlaté stoky se nachází solitérní zemědělská usedlost, nedaleko pak na jižním břehu Zábalského rybníka soubor staveb, které patří rybářské společnosti Rybářství Třeboň. Zcela odděleně při jižní hranici katastrálního území se nachází dvě zemědělské stavby (jímky). Na západ od sídla za Zábalským rybníkem se nachází objekt bydlení a individuální rekreace.

Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu. 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.

### **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj, s ohledem na hodnotnou lichoběžníkovou náves, která východním směrem pokračuje v podobě širokého veřejného uličního prostoru. Téměř celé sídlo bylo vymezeno jako urbanisticky hodnotný prostor. Urbanistická koncepce upřednostňuje dostavbu proluk před zahuštěním zástavby uvnitř sídla a to zejména s ohledem na hodnoty území. Hlavními směry rozvoje pro bydlení jsou jihozápad a jihovýchod a dále východ sídla tak aby byl zachován historický obraz sídla včetně jižních a severních humen. Další rozvoj bydlení není vyloučený, ale vzhledem ke stávající a předpokládané poptávce po bydlení, je navrhovaný rozvoj dle názoru zpracovatele dostatečný. Monofunkční plochy pro rekreaci nejsou vzhledem k zachování přírodních a kulturních hodnot vymezovány. Zachování veřejného prostranství v podobě historického návesního

prostoru a široké východní ulice je snad samozřejmostí. Územní plán předpokládá pokračování veřejného prostranství VP2 i v návrhových plochách SOv-4 a SOv-5, tak aby byla zajištěna jeho kontinuita. Další veřejné prostranství je vloženo do plochy SOv-2 na jihovýchodě sídla. Toto veřejné prostranství má zajistit přístupnost jižních humen. Je respektován stávající zemědělský areál na jihovýchod od sídla s možností rozvoje dalších činností zejména rušících provozů.

### **Zastavitelné plochy**

Tyto 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. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V dalším sloupci je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci či územní studie či regulačního plánu. Poslední sloupec obsahuje informaci, zda je stanovena etapizace.

Územní plán nevymezuje plochy přestavby.

Je třeba konstatovat, že v současné době nemá obec takový rozvojový potenciál, který by vyžadoval zastavění celých humen, ale do budoucna je nutné počítat i s touto variantou, jako potenciálně nejlepšího směru rozvoje a to zejména z hlediska technické a dopravní infrastruktury a také z hlediska pozemkové držby. Výhledově může být třeba zpracována např. územní studie, která celou lokalitu prověří – proto je ponechán volný přístup do zadních částí humen na jihu sídla. Toto zpřístupnění je umožněno skrze plochy veřejných prostranství vymezených na západním i na východním okraji sídla. Prozatím jsou tato humna ponechána jako nezastavitelná také s ohledem na stanovisko CHKO Třeboňsko, kdy při vymezení zastavitelného území v roce 2014 byla tato lokalita ponechána jako nezastavitelná.

### **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 zeď 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 Záblatí veřejné prostranství – návesní prostor s kapličkou, školou a vodní plochou s doprovodnou zelení s navazujícím uličním prostorem směrem na východ. K hlavním prvkům zeleně patří dále rozlehlé soukromé zahrady v sídle včetně záhumeních prostorů – výrazná pak severní a jižní humna. Tyto zahrady a humna 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 a vodotečí. Soliterní lokalita na jih od sídla Záblatí v blízkosti Zlaté stoky je zasazena do volné krajiny a zahrada související s obytnou funkcí postupně přechází do okolní přírody. Významným prvkem hráz Zábłatského rybníka s doprovodnou zelení (hlavně duby) a také Zlatá stoka s doprovodnou břehovou zelení, která je součástí Rožmberské rybníční soustavy chráněné jako Národní kulturní památka a také je nominována na zápis do seznamu světového dědictví UNESCO jako „Třeboňské rybníkářské dědictví“. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Doprovodná zeleň se bude uplatňovat zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků a kanálů (Zlatá stoka).

## **j) 2. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

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

### **dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní struktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice III/1555, která vede z Dynína po hrázi Zábłatského rybníka a dále směřuje do Lomnice nad Lužnicí, kde se napojuje na silnici první třídy I/24. Součástí cestní sítě v tomto území je pak přípojka silnice III/1553 směr Ponědraž, Frahelž a dále silnice III/1556 směr Mazelov, Ševětín. Kostra silniční dopravy je doplněna místními a účelovými komunikacemi zejména komunikací odbočující ze silnice III/1553 (směr Ponědraž), která vede kolem koupaliště do Záblatí, kde se dále větví na komunikaci souběžnou s hrází Zábłatského rybníka a komunikaci procházející východní uliční prostor, pokračující k zemědělskému areálu a napojující se zpět na silnici III/1555 směr Lomnice nad Lužnicí. Do kostry silniční dopravy jsou také zahrnuty propojky do sousedních správních území a to jižním směrem do Smržova a východním směrem do správního území města Lomnice nad Lužnicí, kde se napojuje na silnici I/24. Ostatní komunikace jsou zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Všechny silnice zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

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.

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Lomnici nad Lužnicí vzdálené asi 5 km – trať č. 216 Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice. Druhá dostupná zastávka železniční tratě se nachází na okraji sousedního katastrálního území Dynín, kde prochází trať č. 220 směr České Budějovice - Tábor - Benešov u Prahy – Praha.

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 činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit omezenější možnosti dopravního napojení ploch výroby a skladování. 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.

V jižní části humen je navržena trasa pro veřejnou komunikaci, která zpřístupňuje celou jižní část sídla a má za cíl zachovat v současnosti zejména pěší prostupnost záhumenního prostoru, bez výstavby nevhodných staveb a zejména oplocení, které by mohlo zamezit volné prostupnosti sídla.

### **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 pro obec Záblatí zachovává současný stav, kdy obec je zásobena z hlavního vodovodního řádu přicházejícího ze směru od Dynína. Kapacita je dostačující i při nárůstu odběru, např. v důsledku nové výstavby. Pokračování hlavního vodovodního řádu směr Třeboň je součástí koridoru pro technickou infrastrukturu TI-V23/2 vymezeného v zásadách územního rozvoje. Část tohoto koridoru je již realizována (od hranic se sousedním správním územím Dynín do Záblatí) a část teprve čeká na realizaci (Záblatí – Smržov – Třeboň).

#### kanalizace

V současné době probíhá likvidace odpadních vod individuálně. Návrh počítá s vybudováním nové čistítky odpadních vod na severovýchodě od sídla Záblatí. Do doby zprovoznění centrální čistírny odpadních vod je možno řešit likvidaci individuálně v souladu s právními předpisy. V solitérní lokalitách je možno řešit likvidaci odpadních vod individuálně, ale to neznamená, že je není také možno připojit v případě možnosti na centrální čistírnu odpadních vod. na.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

#### 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 smíšené obytné – venkovské, výroby a skladování, technické infrastruktury.

#### zásobování plynem

Zásobování plynem není ani se nepředpokládá, ale v případě potřeby se ani nevylučuje.

#### 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)**

Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení. Obecní úřad, bývalá škola a hostinec jsou zahrnuty do ploch smíšené obytné – venkovské. Ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola c) odůvodnění). Vzhledem k navrhovanému rozvoji se nepředpokládá masivnější rozvoj občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury.

### **veřejná prostranství**

Koncepce vychází a zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na další zkvalitňování. V sídle se jedná o veřejný prostor návsi s kapličkou a školou a menší vodní plochou pokračující východním směrem širokým uličním prostorem. Druhé významné veřejné prostranství s požární nádrží se nachází na jihozápadě sídla. Nová veřejná prostranství lze umísťovat v ostatních plochách v jiném způsobu využití zejména plochách smíšené obytné - venkovské - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy.

## **j) 3. odůvodnění uspořádání krajiny**

### **koncepte 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, v blízkosti Záblatského rybníka který je intenzivně využíván pro rybníkářství, a společně s ostatními rybníky v okolí výrazně ovlivňuje zdejší přírodní podmínky. Na východě a jihovýchodě se rozkládají již méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány.

Návrh zohledňuje nejstabilnější části krajiny na jihozápadě, kde se nachází lesní plochy, a západní část správního území obce, kde se nachází Záblatský rybník, přírodní rezervace Záblatské louky, která je jádrem I. zóny Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Záblatský rybník je napojen na Zlatou stoku - vodní kanál, který propojuje pomocí dalších stok rybníky na levém břehu řeky Lužnice a přivádí a odvádí vodu do soustavy rybníků. Výrazně se zde uplatňuje břehová zeleň rybníka a drobných vodotečí v řešeném území. Území je pak členěno dalšími komunikacemi včetně polních cest doplněných o liniové prvky zeleně.

Samotná Zlatá stoka je součástí Rožmberské rybníční soustavy chráněné jako Národní kulturní památka a také je nominována na zápis do seznamu světového dědictví UNESCO jako „Třeboňské rybníkářské dědictví“.

Mezi významné přírodovědecké hodnoty v k. ú. Záblatí patří mj. pískovna v JZ části území vpravo od silnice na Mazelov s významným hnízdištěm břehulí říčních a výskytem řady zvláště chráněných druhů obojživelníků. K drobné těžbě šterkopísku pro místní potřebu je nutno zachování takového režimu těžby šterkopísku, která zajistí zachování tohoto hnízdiště i mokřadních stanovišť v pískovně. V případě rekultivací po těžbě preferovat přírodě blízkou obnovu území s využitím spontánní přírodní nebo usměrňované sukcese. Pískovnu požadujeme označit jako interakční prvek ÚSES (pokud nebude součástí významnější skladebné části ÚSES).

Návrh územního plánu zohledňuje všechny zde jmenované přírodní hodnoty.

Co se týče zobrazování např. menších vodních ploch v měřítku územního plánu, ve vyhlášce č. 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<sup>2</sup>. 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 jejichž 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 nazvány „vodní plocha – informativní jev“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky („vodní tok – informativní jev“), 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 kvalitou 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. zatravnění, 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 hodnotíme jako krajinu o harmonickou, kde jsou lidské aktivity v rovnováze s přírodou. Jedná se o mimořádnou oblast, pro svoje přírodní i kulturní hodnoty, zařazenou v roce 1977 mezi biosférické rezervace UNESCO a poté do Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. 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 řešeném území se nachází intenzivní zemědělské využití krajiny, které činí krajinu méně ekologicky stabilní. Tyto méně stabilní části krajiny se nachází na většině správního území obce. V těchto plochách bylo navrženo jejich předělení formou návrhu lokálních biokoridorů a interakční prvků, které by měly umožnit lepší ekologickou stabilitu a migraci živočichů.

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 výroby elektrické energie včetně výroben tepla, např. větrné elektrárny, sluneční elektrárny, bioplynové stanice 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 sklizení 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.

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území z jednoho regionálního biocentra, dvou regionálních biokoridorů, sedmi lokálních biocenter, sedmi lokálních biokoridorů. Systém je doplněn sedmi interakčními prvky.

Při rozdělení prvků územní ekologické stability (dále jen „ÚSES“) na funkční a nefunkční byla použita oficiální metodika Ministerstva pro místní rozvoj, která ve vzorovém příkladu rozděluje ÚSES na stav (funkční prvky) a návrh (nefunkční prvky). Vytváření ÚSES je veřejným zájmem, plán ÚSES je podkladem pro územní plán. Nefunkční prvky a jejich realizaci je třeba považovat za veřejně prospěšné opatření (tj. pro funkčnost ÚSES je tyto prvky nutné nově založit ve vymezených plochách) na rozdíl od prvků funkčních, kde k ochraně postačují dostatečně přesně vymezené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (tj. zachování stavu). Z hlediska intenzivní zemědělské činnosti, byla postupem času menší pole zcelena do velkých lánů, byly zaorány předěly mezi poli a byla porušena ekologická stabilita území. Je tedy třeba vytvořit minimální územní podmínky pro přežití škály organismů a jejich společenstev přirozeně se vyskytujících v daném území. V územním plánu je proto navržena obnova této stability území formou navržených biokoridorů a biocenter, která mají, doplněním již funkčních (existujících) prvků, zajistit chybějící prostupnost území a tím funkčnost územního systému ekologické stability. V případě prvků navržených k založení je chráněna územní rezerva pro jejich budoucí realizaci. Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží.

Kostru ekologické stability tvoří ekologicky 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 obce. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného nebo nezastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumených 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.

### **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 svažitéch pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístování 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 využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.). 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.

### **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 odkryt 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 at' 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 smíšené obytné – venkovské - SOv**

Plochy smíšené obytné – 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 a zejména zachování hodnot území.

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 umístování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, jak již je výše uvedeno širší způsob využití, zejména v podobě určitého chovu hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod. nejen pro samozásobitelství (viz přípustné využití), ale také jako podnikatelská činnost (viz podmíněně přípustné využití), 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 využití ploch smíšené obytné - venkovské nabízejí 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 bydlení v kvalitním prostředí bez rušivých elementů v podobě susedova dobytka a tím částečným příklonem k městskému stylu života. Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pomínl. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících plochách zejména zastavitelných. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Naopak zcela striktně je nepřípustné např. ubytování (mimo přípustné ubytování jako doplňkové funkce v rámci rodinných domů či zemědělských usedlostí) a to zejména s ohledem na zkušenosti posledních let s různými pochybnými ubytovkami a následným rušením okolí. Stejně tak je v těchto plochách nepřípustná výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci. Jsou respektovány ty stávající, ale cílem je orientace na stavby pro bydlení a naopak omezení vzniku nových staveb pro rodinnou rekreaci.

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Také v plochách smíšené obytné - 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. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Zde velmi doporučujeme se inspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a převzít z ní to hodnotné a vytvořit kvalitní bydlení v architektonicky a urbanisticky kvalitních stavbách. Podívejme se 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. Např. historická zástavba zemědělských usedlostí ve tvaru písmene U nebo L zajišťuje pro

obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž docílí 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.

Podmínky prostorového uspořádání stanovují nutnost zohlednit hodnoty území (blíže viz kapitola b) výrokové části). Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily. Při nové výstavbě i rekonstrukci stávajících objektů doporučujeme použít sedlové střechy. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov je možno zachovat jejich výškovou hladinu.

*Charakter původní zástavby je dán umístěním hlavních hmot, které většinou průčelím se dvěma trojúhelníkovými štíty, nověji i stavením s okapní orientací, vymezují spolu s ohradními zdmi veřejné prostranství /ohradní zeď s branou a brankou/; pro stavby je typický přízemní dlouhý půdorys /šířka kolem 7,5 m, délka min. dvojnásobná, úroveň římsy nepřesáhla 4 m od upraveného terénu/ se sedlovou střechou se sklonem 38 – 45 °, s krytinou skládanou z tašek. Nové stavby by měly tento charakter respektovat, a to situováním k veřejnému prostranství, tvarem hlavní hmoty a střechy, situováním vstupů a tvarem okenních otvorů. Proto je žádoucí doplňkové /garáže, sklady/ začlenit do hlavní hmoty obytného stavení, které tak může získat požadovaný tvar, nevhodné je naopak malé rodinné domy doplňovat dalšími samostatnými drobnými stavbami a přístavbami. Žádoucí horizontalitu lze podpořit výstavbou zdí spojující sousední objekty. Společně pak mohou vymezit tradiční uzavřený dvůr. Mimo omítané ohradní zdi se tradičně používaly nízké ploty bez podezdívek, s dřevěnou výplní ze svislých řídkých latí, které je možné střídát s omítnutými nebo kamennými zídkami. Charakteru zástavby je cizí umístění kolektorů a fotovoltaických panelů na střechách domů. Při přestavbách a dostavbách je žádoucí sledovat původní půdorysnou stopu.*

### **Plochy občanského vybavení – sport - OV**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště, včetně s nimi bezprostředně souvisejících činností a služeb. Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času především obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Tyto plochy by měly být vhodně doplněny veřejnou zelení. Vymezením těchto ploch je vyzdvížen jejich význam. Ostatní možnosti využití pro občanské vybavení umožňuje územní plán jako přípustné anebo podmíněně přípustné v plochách jiného způsobu využití (zejména plochách pro bydlení) a to jak veřejné občanské vybavení, tak další komerční občanské vybavení. Nepřipadá v úvahu zejména bydlení, rekreace či ubytování. Rozvoj sportovních aktivit je směřován ke stávajícímu koupališti na severozápad od sídla.

### **Plochy veřejných prostranství - VP**

Plochy veřejných prostranství představují zejména historické návesní prostory. Další pozemky veřejných prostranství jsou obsaženy 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. 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 např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí a staveb pro bydlení. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umístována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř samotného bydlení či jiné sousední funkce. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

### **Plochy zeleně - soukromé a vyhrazené - Zsv**

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad a humen, 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 zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště. 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 dopravní infrastruktury - silniční - DIs**

Plochy dopravní infrastruktury – silniční zahrnují ve správním území obce zejména pozemky silnice III. tříd 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, smíšené obytné - 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.

### **Plochy technické infrastruktury - TI**

Severovýchodně od sídla je vymezena návrhová plocha technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod. Tuto plochu doporučujeme odclonit zelení, čímž bude dosaženo jejího vhodnějšího zasazení do krajiny a zmírnění případného negativního vnímání. Ostatní technická infrastruktura je zahrnuta do ploch jiného způsobu využití. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících a současně ochránit území do doby jejich realizace.

### **Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba - VSz**

Jedná se plochy, které se orientují na zemědělskou prvovýrobu v podobě chovu hospodářských zvířat, s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby. Další možnosti využití se orientují na širší možnosti podnikatelské činnosti, která musí respektovat samotné sídlo a další podmínky v území zejména pak výstupní limity. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Pro plochu zemědělského areálu je stanovena maximální hranice negativních vlivů, která má zajistit ochranu okolních ploch před negativními vlivy z využití ploch. Vymezené plochy výroby a skladování jsou dle zpracovatele



dostačující. Pro tyto plochy není navržen další rozvoj.

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 nepřipustné 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.

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.

V plochách výroby a skladování je umožněno umístování občanského vybavení zejména takového, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat 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).

### **Plochy zemědělské - ZE**

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamena 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 umístování 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 neznamena, 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 umístování 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 umístování 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, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny.

### **Plochy lesní - LE a plochy vodní a vodohospodářské - VV**

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

### **Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ a plochy přírodní - PŘ**

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.

V částech krajiny, která je relativně ekologicky stabilní byly stanoveny funkční (stávající) prvky územního systému ekologické stability. V částech krajiny, která je většinou intenzivně zemědělsky využívána a představuje často rozlehlou souvislou plochu, ve které je migrace druhů omezena, zásadně ztížena či zcela znemožněna, jsou prvky územního systému ekologické stability vymezeny jako nefunkční (navržené). Jejich využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními

částmi území.

Nepřípustné je umístování 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 umístování 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, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a zabránit různému druhu zneprístupňování 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 umístování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat 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 vyzdvížen, 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.

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 a sluncem. 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.

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.

Seník – prostor určený 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 zaměřovat 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 náradí.

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

## **j) 6. vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

### **Problémy k řešení v ÚPD**

#### Environmentální část:

*Podpora přírodních prvků v rámci ÚSES a revitalizace území s cílem zvýšení KES* – jsou vymezeny plochy přírodní a smíšené nezastavěného území a to jak stávající tak navrhované, které ve většině případů kopírují jednotlivé prvky územního systému ekologické stability, jsou stanoveny podmínky podpory a zachování prostupnosti území a to i ve vztahu k novým stavbám dopravní infrastruktury, které se však ve významné míře nepředpokládají.

#### Dopravní a technická infrastruktura:

*Záměry ZÚR N-SOB2 (specifická oblast nadmístního významu Třeboňsko - Novohradsko)* – Správní území je součástí rozvojové osy N-SO2, která vymezuje koridor pro přivaděč vodovodu Záblatí - Třeboň.

#### Sociodemografický a ekonomický pilíř:

*Navržení ploch pro výstavbu rodinných domů* – územní plán reaguje jak na stávající stavby, zařízení a pozemky pro bydlení, tak reaguje na potřeby nové výstavby objektů pro bydlení. Jednak je umožněno umístování staveb pro bydlení v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití a jednak jsou přímo vymezeny plochy smíšené obytné - venkovské. Nově vymezené plochy pro bydlení jsou dostatečné pro rozvoj obce i z dlouhodobého hlediska.

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

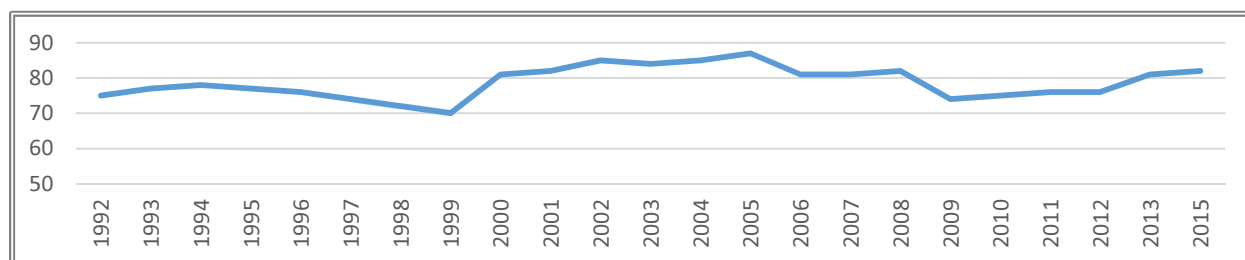
V obci Záblatí, jakožto v malé obci s minimálním rozvojem, s malým počtem obyvatel, a semknutým charakterem sídla, která doposud neměla vydanou územně plánovací dokumentaci obce, je velice složité vymezit vhodné rozvojové plochy - zejména pro bydlení. Mírný nárůst počtu obyvatel a vzrůstající poptávka po stavebních pozemcích v této části Třeboňska však ukazuje, že vymezené rozvojové plochy pro bydlení jsou ve správním území obce žádoucí a potřebné.

Kapacity zastavěného území již byly naplněny a umísťovat novostavby do několika málo zbylých stavebních proluk je z hlediska urbanismu a architektonických hodnot území nežádoucí. Proto se projektant uchýlil k vymezení zastavitelných ploch v okrajových částech sídla. Tyto plochy navazují na zastavěné území a svou rozlohou odpovídají velikosti sídla a potřebám obce. Záblatí má dochované záhumení prostory v severní a zejména jižní části sídla, které jsou z hlediska orgánu ochrany přírody a krajiny nezastavitelné, neboť jejich zastavěním by byl podstatně narušen rázovitý urbanismus sídla spolu s typickým krajinným rázem tohoto místa. Navrhované řešení v územním plánu musí být konsenzem všech veřejných zájmů (ochraňující životní prostředí, přírodu a krajinu, veřejnou ochranu obyvatelstva, sociální soudržnost obyvatelstva, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, soběstačnou ekonomiku primárního sekundárního i terciálního sektoru, kulturní a rekreační vyžití obyvatel, atp.) a proto byl návrh upraven do podoby, která vyhovuje nejen rozvojovým záměrům obce, ale také požadavkům na ochranu všech veřejných zájmů v území.

Během společného jednání byl projednán prvotní návrh územního plánu, kde vyvstala potřeba přehodnotit některé vymezené rozvojové plochy a hledat jiné možnosti rozvoje v návaznosti na sídlo Záblatí. Zastavitelná plocha severně od sídla – plocha Z3 – byla z návrhu úplně vypuštěna, jelikož se ukázala jako naprosto nevhodná, jak z hlediska ochrany ZPF, tak z hlediska ochrany přírody a krajiny. Místo ní byla vymezena nová zastavitelná plocha na východě sídla – plocha Z5 – jenž otevřela nový, vhodnější rozvojový směr, který do budoucna pokryje předpokládanou potřebu rozvoje sídla.

#### Demografický vývoj:

| Rok  | Název obce | Stav 1.1. | Narození | Zemřelí | Přistě-<br>hováli | Vystě-<br>hováli | Přírůstek<br>přirozený | Přírůstek<br>migrační | Přírůstek<br>celkový | Stav 31.12. |
|------|------------|-----------|----------|---------|-------------------|------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| 1991 | Záblatí    | 86        | -        | -       | -                 | 4                | -                      | -4                    | -4                   | 82          |
| 1992 | Záblatí    | 82        | -        | 3       | 1                 | 5                | -3                     | -4                    | -7                   | 75          |
| 1993 | Záblatí    | 75        | 1        | 2       | 3                 | -                | -1                     | 3                     | 2                    | 77          |
| 1994 | Záblatí    | 77        | -        | 1       | 3                 | 1                | -1                     | 2                     | 1                    | 78          |
| 1995 | Záblatí    | 78        | 2        | -       | 1                 | 4                | 2                      | -3                    | -1                   | 77          |
| 1996 | Záblatí    | 77        | -        | -       | 1                 | 2                | -                      | -1                    | -1                   | 76          |
| 1997 | Záblatí    | 76        | -        | 2       | 3                 | 3                | -2                     | -                     | -2                   | 74          |
| 1998 | Záblatí    | 74        | 1        | -       | 3                 | 6                | 1                      | -3                    | -2                   | 72          |
| 1999 | Záblatí    | 72        | -        | -       | -                 | 2                | -                      | -2                    | -2                   | 70          |
| 2000 | Záblatí    | 70        | -        | 1       | 12                | -                | -1                     | 12                    | 11                   | 81          |
| 2001 | Záblatí    | 83        | -        | -       | -                 | 1                | -                      | -1                    | -1                   | 82          |
| 2002 | Záblatí    | 82        | -        | 1       | 5                 | 1                | -1                     | 4                     | 3                    | 85          |
| 2003 | Záblatí    | 85        | -        | 1       | -                 | -                | -1                     | -                     | -1                   | 84          |
| 2004 | Záblatí    | 84        | 1        | -       | 3                 | 3                | 1                      | -                     | 1                    | 85          |
| 2005 | Záblatí    | 85        | 1        | 1       | 2                 | -                | -                      | 2                     | 2                    | 87          |
| 2006 | Záblatí    | 87        | -        | 5       | 5                 | 6                | -5                     | -1                    | -6                   | 81          |
| 2007 | Záblatí    | 81        | -        | 2       | 3                 | 1                | -2                     | 2                     | -                    | 81          |
| 2008 | Záblatí    | 81        | 2        | 1       | 1                 | 1                | 1                      | -                     | 1                    | 82          |
| 2009 | Záblatí    | 82        | -        | 2       | 3                 | 9                | -2                     | -6                    | -8                   | 74          |
| 2010 | Záblatí    | 74        | 3        | -       | 2                 | 4                | 3                      | -2                    | 1                    | 75          |
| 2011 | Záblatí    | 75        | 1        | -       | 2                 | 2                | 1                      | -                     | 1                    | 76          |
| 2012 | Záblatí    | 76        | 2        | 3       | 2                 | 1                | -1                     | 1                     | -                    | 76          |
| 2013 | Záblatí    | 76        | 3        | -       | 6                 | 4                | 3                      | 2                     | 5                    | 81          |



Počet obyvatel v obci Záblatí je poměrně stabilní. Za posledních 5 let dochází opět k mírnému nárůstu počtu obyvatel. Cílem územního plánu je zejména stabilizovat počet obyvatel, který by se ve výhledovém období 10 – 15 let mohl ustálit na počtu 100 obyvatel.

S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v horizontu 10 let cca 8 rodinných domů. Vzhledem k venkovskému charakteru sídla je možno počítat průměrně s velikostí jednoho stavebního pozemku pro jeden rodinný dům cca 1 500 m<sup>2</sup> a s 30 % rezervou pro vymezení zastavitelných ploch.

To je  $1500 \times 8 \times 1,3 = 15\,600 \text{ m}^2$  zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení s výměrou 2 hektary. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započíst uliční prostory, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány. Vymezovány jsou pouze plochy bydlení, jejichž součástí však mohou být také budoucí uliční prostory 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.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na dobré rozvojové předpoklady z hlediska majetkové skladby pozemků určených k výstavbě, dobře napojitelné na veřejnou infrastrukturu. Množství zastavitelných ploch odpovídá dlouhodobě sledovaným požadavkům na rozvojové záměry. Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

Projektant postavil celou urbanistickou koncepci na maximálním možném využití zastavěného území pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování, dopravní a technickou infrastrukturu atp. a dále na zastavitelných plochách, s ohledem ke všem podmínkám v území. V několika případech však bylo nutné stanovit rozvojové plochy i na zemědělských pozemcích mimo zastavěné území a to z důvodu neexistence dalších dostatečně kapacitních odpovídajících pozemků nezemědělské půdy, nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v zastavěném území, nezastavěných plochách stavebních pozemků, stavebních proluk, či ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. Jelikož projektant a pořizovatel nenašel jiné vhodnější řešení pro uspokojení všech potřeb na změny v území, považuje projektant řešení návrhu územního plánu, se svým nejlepším vědomím a svědomím, za nejvíce inklinující ke splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona. Projektant návrhu územního plánu tedy musel přistoupit k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však navrhuje zastavitelné plochy přednostně na méně kvalitních půdách (III. – V. třída ochrany); co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; při návrhu koridorů dopravní a technické infrastruktury co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu. Zastavitelné plochy na půdách s I. a II. třídou ochrany nebyly návrhem územního plánu vůbec dotčeny.

**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).



| zastavitelná plocha | označení plochy | výměra plochy | druh pozemku dle katastru |               |               |            |       | celkový zábor ZPF | zábor ZPF v zastavěném území | třída ochrany |       |      |     |       | třída ochrany/výměra |               |               |               |               | zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE) |
|---------------------|-----------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|------------|-------|-------------------|------------------------------|---------------|-------|------|-----|-------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
|                     |                 |               | orná p.                   | TTP           | zahrada       | ovocný sad | PUPFL |                   |                              | I.            | II.   | III. | IV. | V.    | I.                   | II.           | III.          | IV.           | V.            |  |
| Z1                  | SOv-1           | 0,6712        | 0,4795                    | 0,1219        |               |            |       | 0,6014            |                              |               | 75201 |      |     |       |                      |               | 0,6014        |               |               | ANO - 0,2081   |
|                     | Zsv-1           | 0,6381        | 0,5086                    | 0,1294        |               |            |       | 0,6380            |                              |               | 75201 |      |     |       |                      |               | 0,6380        |               |               | ANO - 0,2560   |
| Z2                  | SOv-2           | 0,4643        | 0,3318                    | 0,1323        |               |            |       | 0,4641            | 0,1287                       |               | 75201 |      |     |       |                      |               | 0,4641        |               |               | ANO - 0,1664   |
|                     | VP-1            | 0,0418        |                           | 0,0418        |               |            |       | 0,0418            | 0,0142                       |               | 75201 |      |     |       |                      |               | 0,0418        |               |               | NE   |
| Z5                  | SOv-4           | 0,4441        | 0,4441                    |               |               |            |       | 0,4441            | 0,0130                       |               | 75201 |      |     |       |                      |               | 0,4441        |               |               | ANO - 0,3391   |
|                     | SOv-5           | 0,3358        |                           | 0,3358        |               |            |       | 0,3358            |                              |               | 75201 |      |     |       |                      |               | 0,3358        |               |               | ANO - 0,2000   |
|                     | VP-2            | 0,1078        | 0,0346                    |               |               |            |       | 0,0346            |                              |               | 75201 |      |     |       |                      |               | 0,0346        |               |               | 0,0236   |
| Z4                  | TI-1            | 0,3367        |                           | 0,3367        |               |            |       | 0,3367            |                              |               |       |      |     | 76901 |                      |               |               |               | 0,3367        | ANO - 0,1209   |
|                     | <b>CELKEM</b>   | <b>3,0398</b> | <b>1,7986</b>             | <b>1,0979</b> | <b>0,0000</b> |            |       | <b>2,8965</b>     |                              |               |       |      |     |       | <b>0,0000</b>        | <b>0,0000</b> | <b>2,5598</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,3367</b> |  |

Zábor dle druhu pozemku je vyčíslen pro pozemky v zastavěném i v nezastavěném území, avšak jelikož se zábor ZPF nevyhodnocuje u pozemků v zastavěném území, je celkový součet pozemků dle druhu v katastru ponížěn o rozlohu záboru ZPF v zastavěném území. Celkový zábor je tedy hodnota záboru ZPF mimo zastavěné území.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v textu odůvodnění územního plánu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se prolíná celou dokumentací územního plánu (kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

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

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 v minimální možné míře

| Využití plochy                       | Výměra plochy | Celkový zábor ZPF |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|
| plochy smíšené obytné - venkovské    | 1,9154        | 1,8454            |
| plochy zeleně - soukromé a vyhrazené | 0,6381        | 0,6380            |
| plochy veřejných prostranství        | 0,1496        | 0,0764            |
| plochy technické infrastruktury      | 0,3367        | 0,3367            |
| <b>Celkem</b>                        | <b>3,0398</b> | <b>2,8965</b>     |

vymezenými zastavitelnými plochami a to plochami Z1, Z2, Z4 a Z5. V navazujících řízeních je proto 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 systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

**m) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

Jihovýchodně od sídla Záblatí se nachází zemědělský areál, který je vymezen jako plocha výroby a skladování - zemědělská s dostatečně širokými možnostmi využití, zatím bez předpokládaného plošného rozvoje. Dalšími plochami pro zemědělství jsou plochy na břehu Záblatského rybníka využívané rybáři a při komunikaci směrem na Smržov v podobě jímek. U obou areálů se nepočítá s dalším rozvojem, ale jedná se pouze o potvrzení stavu a v této podobě by se také měly využívat do budoucna.

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

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí velikostně mezi menší

obce a vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj obce.

bydlení - Vymezené zastavitelné plochy logicky reagují na vhodné směry rozvoje se snahou o navázání na zastavěné území, popř. doplnit organismus sídla tak, aby zůstal ucelený. Sídlu je těmito plochami uzavřeno do jednodílného celku. Byly vymezeny celkem tři lokality pro bydlení. Plocha SOv-1 na jihozápadě sídla, SOv-2 - jihovýchodě sídla a SOv-3 severu sídla. Lokalita SOv-3 na sever od sídla byla dle stanoviska dotčených orgánů vypuštěna a místo ní byl vybrán směr na východě sídla. Zde byly vymezeny dvě lokality SOv-4 a SOv-5, a mezi nimi podél komunikace bylo vymezeno veřejné prostranství VP-2. Toto prostranství navazuje na stávající veřejné prostranství, které tvoří jádro urbanisticky cenného prostoru sídla Záblatí. Nově navrhované zastavitelné plochy jsou dobře dostupné ze stávajících komunikací. Vzhledem k návaznosti ploch se zastavěným územím nebude narušeno obhospodařování zbylé části zemědělského půdního fondu. Aby byla zajištěna přístupnost jižních humen, bylo v ploše SOv-2 vymezeno také veřejné prostranství VP1, Pro rozvoj bydlení nebyly pozemky v zastavěném území na jihu sídla využity. Hlavním důvodem bylo, že při samostatném vymezení zastavěného území v roce 2014 byly tyto pozemky dle požadavku CHKO Třeboňsko vymezeny jako nezastavitelné.

technická infrastruktura – centrální čistírna odpadních vod

Plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod je vymezena na logickém místě tak, aby umožnila gravitační vedení jednotlivých hlavních řadů.

Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu se jedná o zábor na méně kvalitní zemědělské půdě III. a V. třídy ochrany.

#### **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 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Upozornujeme, 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 25 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 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

#### **n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednání dle stavebního zákona.*

## o) vypořádání připomínek

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednání dle stavebního zákona.*

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

|   |             |
|---|-------------|
| Počet listů (stránek) odůvodnění územního plánu         | 22 (44)     |
| Počet výkresů k němu připojené grafické části           | 3           |
| · koordinační výkres v měřítku                          | 1 : 5 000,  |
| · výkres širších vztahů v měřítku                       | 1 : 50 000, |
| · výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000,  |

### **Poučení:**

Proti územnímu plánu Záblatí 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

**Martin Vondruška**  
místostarosta obce

**Zdeněk Štěrba**  
starosta obce