

ÚZEMNÍ PLÁN ZHOŘ U TÁBORA

TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Zhoř u Tábora

Usnesení č. 6/11 ze dne 15.11.2011

Datum vydání : 22.11.2011

Datum nabytí účinnosti: 7.12.2011

č.j. S- META 1888/2007

Pořizovatel: MěÚ Tábor, odbor územního rozvoje

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Křemen

prosinec 2011

Pořizovatel : Městský úřad Tábor, odbor územního rozvoje
Oprávněná osoba
pořizovatele: Ing. arch. Vlastimil Křemen

Zpracovatel : Ing. arch. Dagmar Buzu,
Kostnická 158, 390 01 Tábor
dagmar.buzu@seznam.cz, tel 775 199 913

datum : prosinec 2011

vedoucí projektant : Ing.arch.Dagmar Buzu

spolupráce :

zásobování elektřinou: Ing. František Bobek

voda a kanalizace : Pavel Mráz

USES: Ing. Václav Škopek, CSc.

zábor ZPF : Ing. arch. Dagmar Buzu

TEXTOVÁ ČÁST	1
A. Obsah územního plánu	4
a) vymezení zastavěného území	4
b) koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	9
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 podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	13
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	23
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	25
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	25
l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	25
B. Obsah odůvodnění územního plánu	26
a) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	26
Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje	26
Soulad územního plánu s ÚPD vydanou krajem	26
b) vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování	26
c) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	27
d) Postup při pořizování územního plánu	28
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	28
f) Vyhodnocení splnění zadání	29
g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	29
h) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	33
i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	34
j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	35
k) vyhodnocení připomínek	36
l) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	36

A. Obsah územního plánu

a) vymezení zastavěného území

Je vymezena hranice zastavěného území k 01.06.2009. Viz grafická část – výkres základního členění, hlavní výkres, výkres technické infrastruktury, koordinačním výkres.

b) koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Obec bude rozvíjet především bydlení. Plochy občanského vybavení mohou vznikat i v plochách bydlení. Podnikatelské aktivity by měly být situovány do stávajících areálů a nerušící aktivity do venkovských dvorových usedlostí. Stávající areál zemědělské výroby je navržen k rozšíření pro výrobu. Stávající technická infrastruktura bude doplněna plochou pro ČOV. Jsou navržena nová veřejná prostranství – místní komunikace, veřejná zeleň. Pro odstranění dopravní závady je navržena územní rezerva pro převedení silnice III. tř. mimo zastavěné území obce. Dle potřeby dopravní a technická infrastruktura může být realizována téměř v celém správním území obce v souladu s regulativy pro jednotlivé způsoby využití ploch.

Budou respektovány přírodní a kulturní hodnoty:

Přírodní hodnoty

Přírodně cenné prostory – lesy v jihozápadní části území, vodní plocha – rybník Mučírna v severozápadní části území a malé vodní plochy v obci. Lokální biokoridor a lokální biocentrum procházející v jihozápadní části území lesním masivem.

Bude zachován přírodní charakter výše uvedených hodnot, plochy zastavitelného území nebudou rušit krajinný ráz. Přírodní památka a rezervace a památné stromy se v řešeném území nenachází.

Ochrana přírodních zdrojů - ve správním území obce se nenachází chráněné ložiskové území a výhradní ložiska nerostných surovin.

Kulturní hodnoty

Urbanistické a architektonické hodnoty

Budou respektovány:

- Krajinný ráz, zachovalá urbanistická struktura obce - urbanistické založení sídla urbanisticky cenného prostoru centra obce urbanisticky hodnotné centrum obce (U1) a charakteristická venkovská zástavba (původní statky, hmoty a průčelí, kříže).
- Nemovité kulturní památky - zemědělské usedlosti č.p.28 a 44. (A3, A4). Národní kulturní památky se v řešeném území nenachází.
- Architektonicky hodnotné stavby kostel (A1) a objekt školy (A2), který dnes slouží jako obecní úřad.
- Archeologická lokalita se zvláště zvýšeným výskytem archeologických nálezů nacházející se v centrální části zastavěného území obce. Bude respektováno, že celé území je územím se zvýšeným výskytem archeologických nálezů.

Modernizace stávajících objektů musí respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby. Památkově chráněné i hodnotné nechráněné stavby (kostel, obecní úřad) budou respektovány a nebudou pohledově zastiňovány novými stavbami a zařízeními (např. reklamními).

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

Urbanistická koncepce

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

Návrh řeší především rozšíření ploch **pro bydlení: obecné B1, B2, B3, B5, bydlení a podnikání SO1 – SO4 , Plochy bydlení podmíněné – OP produktovodu BP1 a plochy bydlení – soukromá zeleň Bz2**. Pro dotvoření kompaktnosti sídla je navržena územní rezerva pro bydlení, plocha **Br**.

Plochy rekreace - nové lokality pro individuální rekreaci nejsou navrhovány.

Plochy občanského vybavení, obecné OV – jsou dostatečné, malé objekty či plochy občanského vybavení mohou vznikat v plochách bytové zástavby či smíšené obytné zástavby.

Plochy občanského vybavení, rekreace a sport Os - plocha areálu stávajícího hřiště je dostatečná.

Plochy občanského vybavení, hřbitov HR - je dostatečná.

Plochy pro výrobu a skladování - u stávajícího zemědělského areálu **Vz** je navržena **plocha pro výrobu V1**.

Pro vybudování ČOV je vymezena plocha východně od obce jako **plocha technické infrastruktury Ti1**.

Plochy veřejných prostranství, veřejná a vyhrazená zeleň Pz1 – Pz3 jsou navrhovány u nově navrhovaných místních komunikací D1a D2, plocha veřejného prostranství **P4** v lokalitě pro bydlení B5

Vymezení zastavitelných ploch

Všechny rozvojové plochy navazují na zastavěné území. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky, navrženo je zarovnání a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V grafické části je vymezena hranice zastavěného a hranice zastavitelného území.

název lokality	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
B1 Bydlení V část obce	0,49	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> : ochranné pásmo produktovodu <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 5 RD
B2 Bydlení S část	0,68	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo produktovodu <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 7 RD

název lokality	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
B3 Bydlení S část	1,94	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace - <u>Limity využití území</u> - vybudovat technickou infrastrukturu, část území v ochranném pásmu produktovodu <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce, <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 16 RD
B5 Bydlení Z část	2,99	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - vybudovat technickou infrastrukturu, zpracování územní studie, jejíž součástí budou I plochy veřejných prostranství – dětské hřiště, veřejná zeleň. Studie bude řešit především rozčlenění ploch – plochy veřejných prostranství komunikace, jejich šířkový profil, plochy bydlení – parcelace nebude závazná a plochu veřejného prostranství mimo plochy komunikace (veřejná zeleň, hřiště...) <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 20 RD
BP1 bydlení podmíněné – OP produktovodu V část	0,58	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo produktovodu, OP el. vedení VN
Bz2 Bydlení Soukromá zeleň U SO2	0,08	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo produktovodu
SO1 Bydlení a podnikání JV část	0,69	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo produktovodu vybudovat technickou infrastrukturu, OP silnice III. tř. meliorace, <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 4 objekty
SO2 Bydlení a podnikání V část	0,22	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - ochranné pásmo produktovodu <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 3 objekty

název lokality	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
SO3 Bydlení a podnikání Z část	0,36	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - OP silnice III. tř. <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 3 objekty
SO4 Bydlení a podnikání Z část	0,33	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> - OP vodovodu včetně jeho vedení, OP silnice III. tř. <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 3 objekty
V1 JV část	2,84	<u>Obsluha území</u> : veřejně přístupná místní obslužná komunikace <u>Limity využití území</u> : ochranné pásmo produktovodu , OP el. vedení VN, kanalizační sběrač, meliorace <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce
Ti1 Technická infrastruktura	1,72	<u>Obsluha území</u> – <u>Limity využití území</u> – meliorace, vybudovat přístup, ochranné pásmo produktovodu
<u>Plochy dopravní infrastruktury</u>		
D1	1,18	Úprava silnice III/1376, její součástí bude i veřejná zeleň
D3 - D7	0,69	Cyklostezky Limity: ochranné pásmo produktovodu
<u>Veřejná prostranství - plochy pro dopravu</u>		
D2	0,14	Místní komunikace, severní část obce
<u>Veřejná prostranství – veřejná zeleň</u>		
Pz1	0,02	mezi B2 a B4 Limity: ochranné pásmo produktovodu
Pz2	0,02	u B5
Pz3	0,11	u SO4
Pz4	0,39	u B5

Plochy přestavby - nejsou vymezeny.

Plochy územních rezerv: Pro bydlení jsou navrženy 3 plochy v severní části obce, naznačující další rozvoj obce.

Pro dopravu je navržena plocha pro přeložku silnice III/1376 severně od obce.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Návrh koncepce dopravy

Obcí prochází silnice III/1376. V západní části má velmi úzký profil a je zde dopravní závada jak pro chodce tak motoristy. Návrh řeší odklonění dopravy v nejproblematictějších místech severním směrem přes malou vodní plochu mezi stávající bytovou zástavbou. Výhledově je uvažováno s přeložkou silnice III/1376 severně od obce.

Stávající cyklotrasa vedoucí po silnici III. tř. je nahrazena v úseku Zhoř směrem na Planou nad Lužnicí cyklostezkou, která bude navazovat na nové cyklostezky v jižní části obce. Stávající cyklotrasa Radimovice u Želče – Planá nad Lužnicí bude doplněna novou cyklostezkou okolo rybníka Mučírna, která se napojí na místní komunikaci obce Zhoř.

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

U objektů vybavenosti podnikatelského charakteru bude zabezpečen potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky na vlastních pozemcích v rámci stavby těchto zařízení. Odstavování a parkování osobních vozidel bude na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 RD.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Vzhledem k počtu obyvatel lze i do budoucna za nevhodnější považovat zásobování obyvatel vodou z individuálních zdrojů. Zřízení přívadče z Plané nad Lužnicí je navrženo pro případ zásadnějšího snížení hladiny spodní vody.

Kanalizace

Stávající stoková síť bude ponechána a bude prováděno její rozšiřování do území s novou zástavbou.

V ÚP je závazně stanoveno území vyčleněné pro stavbu ČOV.

Návrh koncepce zásobování plynem

Neuvažuje se o zásobování plynem.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze jako doplněk k ostatním médiím. Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a technologické procesy.

Transformační stanice VN/NN – pro umožnění zástavby především v západní části území je nutno vybudovat novou trafostanici včetně přívodu VN. Výkonová bilance - navrhovaný stav - u stávajících transformačních stanic bude dle nárůstu spotřeby el. energie nutná výměna transformátoru.

Telekomunikace a radiokomunikace

Hlavní trasy slaboproudých rozvodů budou provedeny převážně kabely uloženými v chodnicích a zelených páslech podél komunikací. Stávající komunikační vedení je respektováno.

Návrh koncepce občanské vybavenosti

Občanská vybavenost menšího rozsahu může vznikat i v obytné zóně a není nezbytné pro ni definovat nové plochy.

Koncepce nakládání s odpady

Ukládání odpadů bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech.

Řešení požadavků civilní obrany k územnímu plánu

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla.

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zóna havarijního plánování.

Správní území obce se nenachází v zóně havarijního plánování.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (MU)

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno řešit v územním plánu riziko spojené s případnými haváriemi.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace.

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochu v areálu zemědělské výroby.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno.

Vojenské zájmy

Ve správním území obce se nenacházejí žádné objekty a zařízení, ani zde nezasahují pásma ochrany vojenských objektů.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

koncepce uspořádání krajiny

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

s I. třídou ochrany. Dále je ve volné krajině umožněno zřizování menších vodních ploch a umístování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, silážní jámy apod. Plochy biocenter a biokoridorů jsou vymezeny územním systémem ekologické stability. Vymezené prvky – biocentra, biokoridory, interakční prvky tvoří základní stav ÚSES a funkčnost jednotlivých prvků, vyjádřená barevným rozlišením (funkční – zeleně, částečně nebo zcela nefunkční (k doplnění) – červeně pouze upozorňuje na biotické dotvoření příslušných prvků v budoucnosti.

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

Vymezení kostry ekologické stability

ÚSES vychází a využívá existující hodnoty a doplňuje je v jižní části správního území okolo Maršovského potoka návrhem LBC 1416 a LBK 1000, který navazuje na stávající LBK 1412.

Územní systém ekologické stability

Systém biocenter a biokoridorů - pro biocentra a biokoridory je uvedena v tabulkové příloze charakteristika stanoviště.

Tabulky prvků ÚSES

Číslo	1 (generelové číslo 1416)
Název	Výstružný
Charakter	Lokální biocentrum
STG	3-4B3-4
Rozloha	3,41 ha
Charakteristika	Lesní porost na jižním okraji řešeného území

Číslo	2 (generelové číslo 1000)
Název	Maršovský potok
Charakter	Lokální biokoridor
STG	3B3-4
Rozloha	5,21 ha
Charakteristika	Lokální biokoridor v lesním porostu

Číslo	3 (generelové číslo 1412)
Název	Obořský potok
Charakter	Lokální biokoridor
STG	3-4A-AB3-4
Rozloha	0,35 ha
Charakteristika	Výhradně lesní biocentrum

Číslo	4 (generelové číslo 1015)
Název	Křižovatka
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	4AB-B3-4
Rozloha	0,76 ha
Charakteristika	Lesní porost, smrk, modřín, příměs dub, borovice

Číslo	RBK 417
Název	Mučírna
Charakter	regionální biokoridor
STG	3, 4AB3, 3,4B3, 4 BC4-5
Rozloha	0,76 ha
Charakteristika	Velmi malá část reg. biokoridoru na okraji řešeného území v lesním porostu Jitra. V biokoridoru se nachází lesní typ 3S8 (Svěží dubová bučina s bikou chlupatou na plošinách a úpatích svahů).

Interakční prvky - kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky. V řešeném území jsou interakční prvky vymezeny jako stávající i nově navržené.

Jako stávající jsou vymezeny následující interakční prvky:

Stávající interakční prvky		
Číslo	Název	Charakter
A	Mučírna	Porosty dřevin okolo vodoteče a při vodních nádržích, podmáčené louky.
B	Pod skládkou	Porost dřevin okolo drobné vodoteče v terénní depresi.

Navrženy k realizaci jsou tyto interakční prvky:

<i>číslo</i>	<i>název</i>	<i>charakter</i>
C	V kuzelech	Výsadba dřevin podél místní komunikace.
D	Radimovický potok	Revitalizace vodoteče a výsadba dřevin.
E	Za humny	Výsadba dřevin podél místní komunikace.
F	U příkopu	Revitalizace vodoteče a výsadba dřevin.
G	Na stráni	Výsadba dřevin podél místních komunikací.
H	Mezi lukami	Revitalizace vodoteče a výsadba dřevin.
Ch	Výstružný	Výsadba dřevin podél místních komunikací.

Interakční prvky C, E, F H se nachází v OP produktovou. Přívýsadbě stromů a keřů v OP produktovou bude dodržena min. vzdálenost 3 m na každou stranu od osy produktovodu.

Prostupnost krajiny - ve správním území vedou turistické stezky a cyklotrasa. Nové cyklotrasy nejsou navrhovány.

Zvláště chráněná území, památné stromy, významné krajinné prvky

Zvláště chráněná území se zde nenachází.

Památné stromy se zde nenachází.

Významné krajinné prvky se dělí na VKP ze zákona (ex lege), tj. lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Tyto zde nejsou.

Přírodní park - do území nezasahuje.

Ptačí oblasti - do území nezasahuje žádná vyhlášená Ptačí oblast.

Evropsky významné lokality - do řešeného území nezasahuje Evropsky významná lokalita.

Doplnění ÚSES nad minimální parametry - jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce krajiny

a) Posílení kostry ekologické stability je možné, přičemž se jeví jako nejvhodnější využití navržených interakčních prvků.

b) Důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtoních dřevin, stejně jako příslušný management.

c) U vodotečí v minulosti upravených v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesí, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace.

d) Vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají 2 základní funkce:

- 1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES.
- 2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Biocentra

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

Biokoridory

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

Navržené (nefunkční) prvky

Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Stav vodních toků i vodních ploch bude ponechán převážně beze změn. Podél vodotečí i vodních ploch bude ponechán volný alespoň jednostranný manipulační pruh šířky cca 8 m, který bude pouze zatravněn, orná půda je zde nepřípustná.

Na žádném z potoků není stanoveno záplavové území ani protipovodňová opatření.

Erozní ohrožení

Plochy ohrožené vodní erozí se v řešeném území nenachází.

Řešení větrné eroze:

- zpomalení větru pomocí větrolamů, výsadby dřevin podél cest a zatravnění pásů podél cest.
- Zatravnění některých dnes oraných ploch, (vzhledem k poměrně rovinatému terénu nejsou pevně stanoveny plochy určené k zatravnění)
- Přísев dvouděložných rostlin do fádnic travních kultur v rámci prvků ÚSES.

dobývání nerostů

Plocha těžby nerostů, dobývací prostor se v řešeném území nevyskytují. Chráněné ložiskové území, prognózní zdroje, poddolované území se v řešeném území nevyskytuje.

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

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 podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

V grafické části z hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Zhoř u Tábora do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafou.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Regulativy platí pro stávající i navrhované funkční využití.

podle významu se rozlišují zejména :

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

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

-*zastavitelné území* - rozumí se veškerá území navržená touto ÚP k zastavění

plochy územních rezerv – plochy územní rezerv pro bydlení a pro přeložku silnice se nachází v severní části obce

plochy ke změně, obnově, rekonstrukci a rekultivaci – plochy přestavby se v řešeném území nenachází

plochy nezastavěného území (volná krajina) jsou nezastavitelné a podmíněně zastavitelné. V nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny - seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybníčního hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu.

Popis způsobu využití plochy je souladu s vyhláškou 501/2006Sb. v platném znění, která určuje hlavní způsoby využití:

plochy zastavitelné, územních rezerv, ke změně, obnově, rekonstrukci:

Plochy bydlení B - obecné

Plochy bydlení SO – bydlení a podnikání

Plochy bydlení BP – bydlení podmíněné – OP produktovodu

Plochy bydlení Bz – soukromá zeleň

Plochy občanského vybavení OV - obecné

Plochy občanského vybavení Os – rekreace a sport

Plochy občanského vybavení HR – hřbitov

Plochy rekreace R - obecné

Plochy veřejných prostranství D - dopravní infrastruktura

Plochy veřejných prostranství Pz - veřejná zeleň

Plochy výroby a skladování V – obecné

Plochy výroby a skladování Vz – plochy výroby zemědělské

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy technické infrastruktury - Ti

Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské

Plochy přírodní

Plochy lesní

Plochy s hlavním způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb. se dále člení z hlediska přípustnosti činnosti, děje na:

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

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

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

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

hlavní využití - **Plochy bydlení B - obecné**

bydlení

přípustné využití:

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby)
- související dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství včetně místních komunikací a chodníků.
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m²
- nerušící služby občanské vybavenosti, které slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku)

podmíněně přípustné využití:

za podmínky, že svou činností a doprovodnými jevy(nárůst dopravy) nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití - t.j. bydlení

- nerušící řemesla a výrobní činnost, jejíž negativní dopady přímé (z činnosti) i nepřímé (např. doprava) nezasahují za hranice vlastního pozemku provozovatele
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost
- chov domácího zvířectva – negativní vlivy (zápach, hluk) nepřekročí vlastní pozemek a nebudou narušovat sousední pozemky.

Je-li plocha zatížena hlukem, je bydlení přípustné pouze za podmínky, že budou provedena protihluková opatření nebo bude prokázána zátěž, která vyhoví příslušné normě.

Nepřípustné činnosti:

jiné, než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

hlavní využití - **Plochy bydlení SO – bydlení a podnikání**

bydlení, podnikání

přípustné využití:

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby)
- nerušící řemesla a výrobní činnost, jejíž negativní dopady přímé (z činnosti) i nepřímé (např. doprava) nezasahují za hranice vlastního pozemku provozovatele
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m².- nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- objekty pro dlouhodobou rekreaci (penziony, chalupy mající charakter rodinného domu, ne chaty)

- související dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství.
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku)
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

podmíněně přípustné využití :

- chov domácího zvířectva – za podmínky, že negativní vlivy (zápach, hluk) nepřekročí hranice vlastního pozemku a nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití - t.j. bydlení a podnikání

Je-li plocha zatížena hlukem, je bydlení přípustné pouze za podmínky, že budou provedena protihluková opatření nebo bude prokázána zátěž, která vyhoví příslušné normě.

nepřípustné činnosti:

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

hlavní využití - Plochy bydlení BP – bydlení podmíněně – OP produktovodu

podmíněně přípustné využití za dodržení zákonem stanovených podmínek stanovených pro v ochranná pásma dálkovodů

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby) za podmínky, že budou splněny požadavky
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m²
- související dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství včetně místních komunikací a chodníků.
- soukromá zeleň – zahrady s altány, skleníky, pergolami, ploty
- nerušící služby občanské vybavenosti, které slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku)

za doplňující podmínky, že svou činností a doprovodnými jevy (nárůst dopravy) nesníží kvalitu sousedních pozemků pro hlavní způsob využití - t.j. bydlení

- nerušící řemesla a výrobní činnost, jejíž negativní dopady přímé (z činnosti) i nepřímé (např. doprava) nezasahují za hranice vlastního pozemku provozovatele
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost
- chov domácího zvířectva – negativní vlivy (zápach, hluk) nepřekročí vlastní pozemek a nebudou narušovat sousední pozemky.

Je-li plocha zatížena hlukem, je bydlení přípustné pouze za podmínky, že budou provedena protihluková opatření nebo bude prokázána zátěž, která vyhoví příslušné normě.

Nepřípustné činnosti:

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

hlavní využití - Plochy bydlení Bz – soukromá zeleň

plochy slouží jako zahrady a sady

přípustné využití:

- parková úprava, zahrádky a sady, i bez přímé vazby na objekty trvalého bydlení, oplocení

podmíněně přípustné využití:

- objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb, skleníků, vše, co souvisí se stávajícím využitím, umělé vodní plochy (bazény), skleníky, altány, pergoly apod.
- dětská hřiště, malá sportovní hřiště

všechny nové stavby budou drobného měřítka a budou svým charakterem, proporcemi a navrženým řešením odpovídat okolní zástavbě

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - Plochy občanského vybavení OV - obecné

vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva.

přípustné využití:

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- celoroční i sezónní ubytování včetně stravování, zdravotnická zařízení, sociální péče, školská zařízení, kulturní zařízení, veřejná správa a administrativa
- obchod, sportovní zařízení - fitcentra, tělocvičny, hřiště, dětská hřiště, kulturní centra, pobytová rekreace
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku.
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty
- byt majitele, správce

podmíněně přípustné využití :

nejsou navrženy

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - Plochy občanského vybavení Os – rekreace a sport

zahrnují pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, hromadnou rekreaci,

přípustné využití:

- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště, vybavenost sloužící návštěvníkům zařízení
- obchod, služby, stravování, ubytování, provozy údržby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

- byt majitele, správce

podmíněně přípustné využití :

nejsou navrženy

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy občanského vybavení HR – hřbitov**

zahrnují pozemky staveb a zařízení pro pohřebnictví

přípustné využití:

- hrobová místa, urnové háje, smuteční síň, doplňkové technické zázemí nutné pro provoz a údržbu hřbitova, parky, vhodný mobiliář

podmíněně přípustné využití :

- vybavenost sloužící návštěvníkům zařízení (květinářství, byt správce) pokud nenaruší či neomezí hlavní způsob využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy rekreace R – obecné**

zahrnují pozemky staveb a zařízení pro individuální rekreaci

přípustné využití:

- chaty
- otevřená sportoviště
- nezbytná technická vybavenost
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

podmíněně přípustné využití :

- dřevěné i zděné, drobné stavby – skleníky, dřevníky, altány
- malé vodní plochy

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy veřejných prostranství D - dopravní infrastruktura**

stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství,

přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, pěší komunikace, cyklostezky
- náměstí, parkoviště, veřejná zeleň, parkově upravená veřejná prostranství
- technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití :pokud nebudou mít negativní vliv na hlavní způsob využití kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy veřejných prostranství Pz - veřejná zeleň**

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

přípustné využití:

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

podmíněně přípustné využití : pokud nebude svým rozsahem narušovat hlavní způsob využití navazujících ploch bydlení a rekreace

- malá sportoviště, dětská hřiště
- místní a účelové komunikace, pěší komunikace, cyklostezky
- menší plochy parkovacích stání

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy dopravní infrastruktury D silniční**

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

přípustné využití:

- silniční pozemky silnic III. třídy, místní komunikace propojující jednotlivé části obce, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot
- cyklostezky, cyklotrasy a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů

podmíněně přípustné využití :

- podmíněně přípustné je umístění sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístěny do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní.
- účelově nezastavitelné území – jako územní rezerva pro výhledové vedení komunikace

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy výroby a skladování V – obecné**

přípustné využití:

- lehká výroba, podnikání a skladování,
- drobné provozovny a služby
- účelové a místní komunikace,
- pozemky související veřejné infrastruktury (trafostanice aj.)
- objekty a zařízení občanské vybavenosti (malá obchodní zařízení mající vztah k hlavní funkci výroby)

za splnění limitů:

- parkování nákladní dopravy musí být zajištěno uvnitř uzavřených areálů, parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.
- provoz těchto podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované obytné plochy
- obvodový plášť bude přizpůsobený okolní zástavbě
- skladování výrobků či materiálu pouze za neprůhledným oplocením, nebo uvnitř objektů. (Popř. clonící popínavá či keřová ochranná izolační zeleň)

podmíněně přípustné využití:

- zemědělská živočišná výroba skladování, výrobní, opravárenská činnost, intenzivní zemědělská výroba rostlinná – skleníky, pěstitelské školky, za podmínky, že provoz podnikatelských aktivit zemědělského charakteru nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení
- pohotovostní bydlení, pokud bude splňovat hygienické parametry (hluk, prašnost, zápach)

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy výroby a skladování Vz – zemědělská výroba**

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

přípustné využití:

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu ZD jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí ochranné pásmo živočišné výroby, nebo navrženou hranici max. negativních vlivů zem. výroby.
- pozemky související veřejné infrastruktury (trafostanice aj.)

podmíněně přípustné využití:

- provoz podnikatelských aktivit nezemědělského charakteru (výrobní, opravárenská činnost, drobné provozovny a služby nerušící zemědělskou výrobu) je podmíněn tím, že nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení a stávající zemědělskou výrobu
- Každý záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu.

za splnění limitů:

- parkování nákladní dopravy musí být zajištěno uvnitř uzavřených areálů, parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.
- obvodový plášť bude přizpůsobený okolní zástavbě
- skladování výrobků či materiálu pouze za neprůhledným oplocením, nebo uvnitř objektů. (Popř. clonící popínavá či keřová ochranná izolační zeleň)

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy technické infrastruktury Ti**

přípustné využití:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.
- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- stavby a zařízení souvisejících bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, tj. bodové technické infrastruktury, stavby liniové (vedení vzdušných, podzemních staveb energetických a vodohospodářských), stavby garáží a stavby svým charakterem, funkcí a měřítkem odpovídající (sběrný dvůr, místo tříděného odpadu, sběrné místo nebezpečného odpadu)
- pozemky související dopravní infrastruktury.

podmíněně přípustné využití:

nejsou navrženy

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy vodní a vodohospodářské**

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

přípustné využití:

- ponechání stávající způsobu využití těchto ploch. Zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

podmíněně přípustné využití:

- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.
- ČOV

V blízkosti toků a melioračních stok (do 8 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh

nepřípustné činnosti a využití:

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

hlavní využití - **Plochy zemědělské**

Území je určeno pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo současně zastavěná a zastavitelná území

přípustné využití:

- trvalý travní porost (TTP = louky a pastviny), orná půda, ostatní plochy.
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- izolační a doprovodná zeleň
- změny kultur (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy, lesní pozemky, vodní plochy)

podmíněně přípustné využití: za podmínky, že výrazněji neomezí hlavní způsob využití - rostlinnou zemědělskou výrobu

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, konstrukce vinic a chmelnic, bažantnice, posedy, krmelce apod.).
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- podél vodních toků – volně přístupný manipulační pruh

nepřípustné činnosti a využití:

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

V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy zemědělské prvky USES - lokální a regionální biocentra, biokoridory, interakčními prvky, platí regulativy pro plochy USES.

a to: **Plochy USES**

lokální a regionální biocentra a biokoridory, interakční prvky

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

přípustné využití:

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

podmíněně přípustné využití:

- ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, posedy, krmelce apod.).

nepřípustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněně přípustné.

hlavní využití - **Plochy lesní (PUPFL)**

Slouží k plnění funkcí lesa, lesní porosty

přípustné využití:

- hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch)
- účelové komunikace (pěší, cyklistické, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních)
- nezbytné objekty pro údržbu lesa,
- zřizování malých vodních ploch

podmíněně přípustné využití : za podmínky, že výrazněji neomezí hlavní způsob využití- plnění funkce lesa.

- pouze stavby nezbytně nutné pro hospodaření v lese a myslivost
- stavby seníků, včelínů apod.
- křížení liniových staveb
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku malého rozsahu (max. nárůst 20%prvně zkolaudované podlahové plochy)
- pouze činnost v souladu s lesním zákonem

nepřípustné činnosti a využití:

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

Plochy přestavby

Se v řešeném území nenachází.

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

Veřejně prospěšné stavby:

Prvek číslo	Charakter prvku	Katastrální území	Lokalizace	Odůvodnění
V	Vodovod	Zhoř u Tábora	Souběžně se silnicí III/1376 z Plané nad Lužnicí	Zajištění zásobování vodou
K1	Kanalizační sběrač	Zhoř u Tábora	Hlavní kanalizační sběrač jižně od obce	Odvedení splaškových vod do ČOV

K2	Sběrná kanalizace	Zhoř u Tábora	Východní větev	Odvedení splaškových vod do ČOV
K3	Sběrná kanalizace	Zhoř u Tábora	Západní větev	Odvedení splaškových vod do ČOV
T1	Čistírna odpadních vod	Zhoř u Tábora	jihovýchodně od obce n	Čištění odpadních vod obce
E1	Trafostanice včetně nového vedení VN	Zhoř u Tábora	Západně od obce	Zajištění příkonu el. energie pro novou zástavbu
D1	Úprava silnice III/1376	Zhoř u Tábora	Západní část obce	Odstranění dopravní závady, zvýšení bezpečnosti provozu
D3	Cyklostezka	Zhoř u Tábora	Pod rybníkem Mučírna	Propojení stávající cyklotrasy Radimovice u Želče - Planá n.L. – Zhoř u Tábora
D4	Cyklostezka	Zhoř u Tábora	Souběžně se silnicí III/1376 z obce Zhoř u Tábora do Plané n.L.	Zajištění bezpečného provozu pro cyklisty
D5	Cyklostezka	Zhoř u Tábora	Jihovýchodně od obce	Zajištění bezpečného provozu pro cyklisty, propojení navrhovaných cyklostezek
D6	Cyklostezka	Zhoř u Tábora	Souběžně se silnicí s vodotečí jižně od obce	Zajištění bezpečného provozu pro cyklisty
D7	Cyklostezka	Zhoř u Tábora	Jižní část obce propojení D6 a centrální části obce	Zajištění bezpečného provozu pro cyklisty, propojení cyklostezky s centrální částí obce

- **Veřejně prospěšná opatření** Navržené prvky ÚSES nebudou mít povahu veřejně prospěšných opatření.
- **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu** - se v řešeném území nevyskytují.
- **Požadavky na plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** nejsou navrhovány

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Plochy pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství, na která lze uplatnit předkupní právo nejsou navrhovány.

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

Návrhová část: textová část má 24 stran

Grafická část má tyto výkresy:

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

**j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného
budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

jsou vymezeny plochy územních rezerv pro bytovou výstavbu Br1, Br2 a Br3 rezerva plochy. Je určena plocha pro dopravní koridor přeložky silnice III/1376.

**k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich
využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení
lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a
vlození dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V řešeném území je uloženo prověřit zástavbu územní studií v lokalitě pro bydlení B5. Lhůty pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti jsou stanoveny do 8- mi let po vydání územního plánu.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Etapizace zástavby není navržena.

B. Obsah odůvodnění územního plánu

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

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Řešení návrhu Územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje 2008. Návrh územního plánu respektuje produktovod - stav. Území obce není součástí rozvojové ani specifické oblasti mezinárodního nebo republikového významu.

Soulad územního plánu s ÚPD vydanou krajem

Dokumentace je v souladu se zpracovaným návrhem Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dle tohoto dokumentu se správní území ne nachází v rozvojové ani ve specifické oblasti nadmístního významu.

Správní území obce náleží do území řešeného územním plánem velkého územního celku (ÚP VÚC) Tábořsko.

- V návrhu ÚP jsou respektovány stávající a nadřazené liniové sítě technické a dopravní infrastruktury:
- Produktovod - stav
- OP letiště

Návrh Územního plánu je v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací a s návrhem Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a s ohledem na širší územní vztahy zajišťuje koordinaci využívání území. Předmětná dokumentace nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Územní plán Zhoř je v souladu s Územním plánem velkého územního celku Tábořsko. Jsou respektovány stávající a nadřazené liniové sítě dopravní a technické infrastruktury.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů:

Záměry sousedních obcí jsou koordinovány, je zajištěna návaznost z hlediska propojení koridorů inženýrských sítí, koridorů dopravních tras, i územního systému ekologické stability.

b) vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování

- Územní plán Zhoř u Tábora vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrh nových zastavitelných ploch navazuje na současně zastavěné území, umožňuje rozvoj obce, aniž by nepříznivě zasahoval do krajinného rázu a respektuje stávající hodnoty území.
- Návrh územního plánu vycházel z hlavní funkce sídla – bydlení, která byla podpořena návrhem nových ploch pro bydlení. Vzhledem k blízkosti okresního města se předpokládá výraznější zájem o bydlení a proto byly pro bydlení vyčleněny i plochy rezerv, které zároveň limitují, kam může směřovat následná dopravní infrastruktura a případná přeložka silnice III. tř. Občanská vybavenost je dostatečná. Absence školních zařízení v menších obcích je celorepublikový jev, zde řešen ponecháním budovy v majetku obce a její využití pro občanskou vybavenost. Stávající plochy pro sport jsou dostatečné. Stávající plocha zemědělské výroby je využívána, je navrženo její doplnění pro účely výroby a to i vzhledem k tomu, že se v území nevyskytují opuštěné výrobní a zemědělské areály. Dopravní infrastruktura je doplněna návrhem úpravy

silnice III. tř. návrhem místní komunikace a pěti úseky cyklostezek, které by umožnily bezpečnou dostupnost do Tábora a do Plané nad Lužnicí. Návrh plochy pro ČOV umožní čištění odpadních vod z obce a povede ke zlepšení životního prostředí.

- Územní plán Zhoř u Tábora koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Jednotlivé požadavky obce a občanů na určení pozemků v návrhu územního plánu jako zastavitelné byly posouzeny především z hlediska skutečné potřeby rozvojových ploch, záboru zemědělské půdy, využití stávající technické infrastruktury a zachování krajinného rázu. Požadovaná plocha pro rozvoj výroby byla redukována.
- S požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je územní plán v souladu – respektuje sídelní ráz, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostředí sídel jako je návěs. V koordinačním výkresu jsou vyznačeny přírodní, urbanistické, architektonické hodnoty území a archeologické lokality (nemovité kulturní památky - zemědělské usedlosti č.p.28 a 44. (A3, A4), architektonicky hodnotné stavby kostel (A1) a objekt školy (A2), urbanisticky hodnotné založení sídla (U1), archeologické lokalita se zvláště zvýšeným výskytem v centrální části sídla).
- S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je návrh územního plánu v souladu, respektuje krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, který doplňuje návrhem lokálního biokoridoru, biocentra a nových interakčních prvků. Podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Při zpracování územního plánu bylo vycházeno též z úkolů územního plánování dle §19 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění. Jednotlivé kapitoly územního plánu respektují úkoly územního plánování.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Plochy bydlení byly v návrhu specifikovány na plochy bydlení B – obecné, jsou převážně navrhovány v nových lokalitách, v místech, kde se předpokládá spíše městský charakter bydlení (menší pozemky).

Plochy bydlení SO – bydlení a podnikání jsou převážně v původní venkovské zástavbě, která svými uzavřenými dvory dává předpoklady k umístění nerušících výrobních aktivit.

Plochy občanského vybavení jsou rozděleny na plochy občanské vybavenosti - obecné, plochy občanské vybavenosti - rekreaci a sport a na plochy občanské vybavenosti – hřbitov vzhledem k osobitosti těchto tří typů občanské vybavenosti. Pro obec není žádoucí, aby byly sportovní plochy či hřbitov jinak využívány.

Plochy výroby a skladování byly rozděleny na plochy výroby a skladování - obecné a plochy výroby a skladování – zemědělská výroba vzhledem k možnostem dopravní infrastruktury a charakteru obce.

Plocha dopravní infrastruktury byla specifikována jako silniční – jiný druh dopravy se v daném území nevyskytuje.

d) Postup při pořizování územního plánu

O pořízení územního plánu bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Zhoř u Tábora dne 14.6.2007. O pořízení územního plánu byl požádán Městský úřad Tábor, odbor územního rozvoje. Jako projektant byla vybrána autorizovaná projektantka pro obor územní plánování Ing. arch. Dagmar Buzu. Zástupcem obce, který spolupracuje s projektantem a pořizovatelem v rámci pořizování ÚP byl určen starosta obce Ing. Jindřich Beneš.

Projednáni zadání bylo zahájeno dne 24.6.2008. Na základě projednání bylo doplněno, upraveno a schváleno Zastupitelstvem obce dne 29.10.2008. Zpracování konceptu nebylo požadováno. Oznámení o společném jednání o návrhu obdrželi 15 dnů předem dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Zhoř u Tábora a sousední obce. Uvedené orgány mohly nahlížet u pořizovatele do návrhu územního plánu po dobu 30ti dnů ode dne jednání, tj. od 02.02.2010 do 04.03.2010. Stanoviska dotčených orgánů bylo možno uplatnit do 30ti dnů ode dne jednání, tj do 04.03.2010. Sousední obce v uvedené lhůtě do 04.03.2010 neuplatnily žádné připomínky. Negativní stanovisko uplatnilo Čepro, a.s., které požadovalo vyřadit plochy SO3 a část plochy SO2 z plochy navržené pro smíšené bydlení, nebiť se tyto lokality nacházely v ochranném pásmu produktovodu. Se zástupci spol. Čepro a.s. bylo absolvováno několik schůzek, přesto Čepro a.s. na svém stanovisku trvalo. Uvedené lokality byly tedy v návrhu úp zahrnuty do plochy soukromé zeleně.

Upravený návrh územního plánu byl zaslán k posouzení na krajský úřad. Souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu ÚP – KÚ JČ bylo obdrženo dne 13.5.2011.

Řízení o vydání dle § 52 až 54 stavebního zákona a § 171 až § 174 zákona č.500/2004 Sb. o správním řízení, v platném znění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a vyvěšeno na úřední desce obce Zhoř u Tábora a MěÚ Tábor od 03.06. – 17.06.2011. Návrh ÚP byl v souladu se stavebním zákonem a správním řádem vystaven k nahlédnutí po dobu 30tidnů ode dne doručení veřejné vyhlášky na odboru územního rozvoje MěÚ Tábor a na obecním úřadě ve Zhoři u Tábora.

Dne 5.9.2011 proběhlo veřejné projednání návrhu ÚP Zhoř u Tábora. V rámci veřejného projednání byly uplatněny dvě námitky a jedna připomínka.

Upravený návrh byl předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Zhoř u Tábora.

Územní plán je vydán opatřením obecné povahy, účinnosti nabyl 15tým dnem po dni vyvěšení na úřední desce.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu.

K **návrhu zadání územního plánu** bylo uplatněno stanovisko Krajského úřadu – Jihočeského kraje čj. KUJCK 20588/2008/OZZL/2/Sf ze dne 02.072008, ve kterém není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí – nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a to z těchto důvodů:

- zadání ÚPD nemá vliv na žádnou navrženou evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- Na základě požadavku orgánu ochrany ZPF byla plocha pro umístění ČOV zmenšena na 1,72 ha

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh je zpracován v souladu se schváleným zadáním.

- V souladu se zadáním jsou navrženy především plochy pro bydlení. Lokalita B5 je navržena vzhledem ke svému rozsahu jako plocha pro prověření územní studií.
- Požadavku na rozšíření plochy pro výrobu bylo vyhověno, pouze plocha byla oproti požadavku zredukována.
- Požadavku na zřízení přeložky silnice III/1376 je vyhověno. Vzhledem k tomu, že tato přeložka není zahrnuta ve zpracovaných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, je přeložka vedena jako rezerva. Územní plán navrhuje v rámci operativního řešení odstranění největší dopravní závady v obci v západní části obce úpravu silnice III/1376, která bude mít taktéž dopad na zábor pozemků.
- Požadavku na zřízení cyklostezek směrem na Radimovice u Tábora a do Plané nad Lužnicí bylo vyhověno.
- Byl řešen střet návrhových ploch pro zástavbu se všemi ochrannými pásmy. Vzhledem k bezpečnostnímu pásmu produktovodu nemohla být část zainventovaných pozemků vedena jako plocha bydlení, ale pouze jako bydlení - soukromá zeleň.
- Byly vymezeny VPS: ČOV, trafostanice, vodovodní přivaděč, kanalizační řad a úprava silnice III/1376.
- Stávající kvalitní prostory jsou respektovány a hodnoty architektonické, urbanistické i přírodní jsou vyznačeny v koordinačním výkresu
- Nové vodní plochy nejsou navrhovány, nové menší vodní plochy mohou vznikat kdekoli v zemědělské půdě

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh územního plánu byl zpracován na základě zpracovaných územně analytických podkladů, které byly upřesněny a doplněny (zejména architektonické hodnoty) a rozboru udržitelného rozvoje území.

Koncepce rozvoje území vyplývá z polohy obce – obec Zhoř u Tábora se rozkládá jihozápadně 11 km od Tábora a 4 km východně od města Planá nad Lužnicí. Spádovým centrem je především okresní město Tábor v oblasti správní a kulturní, v dojížděcí za prací, školstvím, zdravotnických zařízeních. Obec vzhledem ke své velikosti nemá zajištěnou základní občanskou infrastrukturu. Dle zpracovaných UAP Tábořsko spadá Zhoř u Tábora do Tábořského mikroregionu, jedná se o venkovský prostor s rysy městského prostoru (typ B). Podstatná část území je zemědělsky využívána – z větší části polností. Aktivní obyvatelstvo však převážně vyjíždí za prací do měst. Obec je svou polohou, spíše určena k trvalému bydlení jako satelitní obec města Tábora. Blízkost okresního města nebyla zatím zcela doceněna. Především pro blízkost okresního města a dostupnost základní technické vybavenosti byl navržen větší rozsah ploch pro bydlení. Vzhledem k tomu, že se jedná o venkovský prostor s rysy městského prostoru (typ B) nejsou pevně stanoveny architektonické regulativy zástavby.

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

Jsou splněny požadavky formulované v zadání a řešení návrhu územního plánu směřuje zejména k zachování urbanistického charakteru sídla a krajinného rázu. Nové plochy pro zástavbu jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území obce, vychází ze zpracované urbanistické studie, a nových požadavků. Lokalita B5 je vzhledem ke své velikosti navržena pro prověření územní studií. V této lokalitě je navržena dostatečně velká plocha veřejného prostranství, umožňující vznik nového

rozsáhlého veřejného prostoru. Navržený koridor D1 upřesnění trasování komunikace umožní vznik dalších veřejných prostor

Návrhem přijatého řešení ÚP se zlepši možnosti dalšího rozvoje obce, především pro bydlení a podnikání včetně jejího zabezpečení veřejnou infrastrukturou.

Návrh řeší především rozšíření ploch **pro bydlení: obecné B1, B2, B3, B5. Lokalita B4** byla po veřejném projednání přřazena k lokalitě B3 vzhledem k tomu, že bylo vyhověno námítce vlastníka pozemku PK č.parc 339/5 nesouhlasu vedení místní komunikace přes jeho pozemek. **Pro bydlení a podnikání SO1 – SO4.** Vzhledem k ochrannému pásmu produktovodu je **lokalita BP1 – bydlení podmíněné – OP produktovodu** pouze podmíněně vhodná pro výstavbu rodinnými domy po vyřešení souladu s požadavky na umístování staveb v OP produktovodu. Lokalita SO2 je v OP produktovodu doplněna plochou **Bz1 – soukromá zeleň**, což umožní vlastníku plně využít získaný pozemek pro stavbu. Nové lokality pro individuální rekreaci nejsou navrhovány. Pro vybudování ČOV je vymezena plocha Ti1 jhovýchodně od obce **plocha technické infrastruktury Ti1.**

Plochy občanského vybavení, obecné O – jsou dostatečné, malé objekty či plochy občanského vybavení mohou vznikat v plochách bytové zástavby či smíšené obytné zástavby

Plochy občanského vybavení, rekreace a sport Os - jsou dostatečné. Malé plochy pro krátkodobou rekreaci a sport (dětská hřiště a malá sportoviště např., volejbalového hřiště) mohou vznikat i v plochách pro bydlení.

Plochy pro výrobu a skladování V - vzhledem k tomu, že stávající zemědělský areál **Vz** již nemá prostorové rezervy, je navrženo rozšíření stávajícího zemědělského areálu jako plocha výroby.

Plochy veřejných prostranství, - veřejná zeleň – jsou navrženy 4 plochy veřejných prostranství – převážně u nově vznikajících komunikací a Plocha Pz4 umožní i vybudování nového velkoplošného veřejného prostoru.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky zadání kladené do oblasti dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství jsou splněny. Je respektována stávající dopravní a technická infrastruktura včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

Doprava

Dopravní závada na silnici III/1376 je řešena jak lokálně tak i výhledově formou rezervy pro přeložku silnice. (Vzhledem k tomu, že přeložka silnice III/1376 není uvedena v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, je navržena přeložka vedena jako rezerva Dr)

Stávající cyklotrasa vedoucí po silnici III.tř. je nahrazena v úseku Zhoř směrem na Planou nad Lužnicí cyklostezkou, která bude navazovat na nové cyklostezky v jižní části obce, tím se umožní bezpečný pohyb chodců a cyklistů v obci a bezpečné propojení se spádovou obcí - Planá nad Lužnicí. Stávající cyklotrasa Radimovice u Želče – Planá nad Lužnicí bude doplněna novou cyklostezkou okolo rybníka Mučírna a propojena místní komunikací s obcí Zhoř.

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

Hlukové izofony jsou vzhledem k minimální zátěži okolo silnice III. třídy minimální – jsou menší (14,5m), nežli OP komunikace (15m). Nezasahují do stávající ani do nové obytné zástavby.

Zásobování pitnou vodou, čištění odpadních vod

Obec Zhoř u Tábora je zásobována pitnou vodou z domovních studní. PRVKJč zmiňuje záměr obce napojit se na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy. Ačkoliv je kapacita studní dostatečná, do územního plánu byl navržen vodovodní přivaděč v souladu s PRVKJč a zpracovanou vodohospodářskou studií. Výstavba vodovodu je vedena jako veřejně prospěšná stavba.

Odkanalizování území

Zdroje znečištění - odpadní vody v obci jsou produkovány výhradně obyvatelstvem. Zemědělský areál má vlastní bezodtokovou jímku. Obec má vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je svedena do vodoteče jižně pod obcí.

Stávající stoková síť bude z hlediska systému ponechána. Průběžně bude probíhat rozšiřování kanalizační sítě do území s novou zástavbou. Výstavba 3 nových kanalizačních sběračů je vedena jako veřejně prospěšná stavba. Odvedení odpadních vod z největší lokality pro bydlení B5 bude řešit územní studie.

V ÚP je závazně stanoveno území vyčleněné pro stavbu ČOV, kapacitně dostatečné i pro zřízení biologického rybníku. Výstavba ČOV je vedena jako veřejně prospěšná stavba. Zřízení biologického rybníku (rybníků) na bezejmenné vodoteči vyžaduje jen minimální úpravy stávající stokové sítě – především zřízení objektů hrubého předčištění před vyústěním do vodoteče. Jiné řešení (mechanicko – biologická ČOV) naopak vyžaduje podchycení jednotlivých výustí kmenovým sběračem délky cca 700 m, vedeným v souběhu s bezejmennou vodotečí.

Teplo a elektrická energie

Obec není plynofikována a její plynofikace se nepředpokládá.

Transformační stanice VN/NN – obec je v současné době napájena ze 2 typových transformačních stanic i 22/0,4 kV. Výkonová bilance - navrhovaný stav - u stávajících transformačních stanic v obci bude dle nárůstu spotřeby el. energie nutná výměna transformátoru. Pro umožnění zástavby především v západní části území je nutno vybudovat novou trafostanici včetně přívodu VN. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Návrh územního plánu se snaží maximálně respektovat hodnoty území, ať hodnoty kulturní, tak přírodní a krajinné i s ohledem na jen nejnütnější zábery zemědělského půdního fondu. Zachovála urbanistická struktura a charakteristická venkovská zástavba, které tvoří největší hodnoty obce je zachována.

Plochy přírodní

Do řešeného území v k. ú. Zhoř u Tábora zasahují prvky USES především lokální úrovně, které jsou doplněny zejména o nové interakční prvky.

Památné a významné stromy, přírodní památka, Ptačí oblast se v řešeném území nenachází.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Území obce patří do povodí řeky Vltavy, hydrologické povodí č. 1-07-04. Severní hranici území tvoří potok Radimovický, jižní hranici potok Maršovský. Oba jsou levostrannými přítoky řeky Lužnice na km 46,5, resp. 50,0. Potoky odvodňující nezastavěné, zemědělsky využívané plochy a bezejmenná vodoteč č. povodí 1-07-04-049, zajišťující odtok ze zastavěného území, jsou ponechány návrhem územního plánu beze změny.

Na potoku Radimovickém se nachází jediný významnější rybník Mučírna plochy 3,2 ha. Dále se přímo v zastavěné části nachází několik menších vodních nádrží, z nichž žádná nedosahuje plochu ani 0,1 ha. Jeden z těchto menších rybníků je navržen k zástavbě pro dopravní účely.

Odtok srážkových vod z území probíhá přirozenou cestou do výše popsaných vodotečí a nezpůsobuje žádné zásadní problémy. Základní retenci srážkových vod a zadržení vody v krajině zajišťuje poměrně rovinný terén, v menší míře i výše uvedené rybníky.

Stav vodních toků i vodních ploch je vcelku dobrý a bude ponechán beze změn. Podél vodotečí i vodních ploch by měl být ponechán volný alespoň jednostranný manipulační pruh šířky cca 8 m, který bude pouze zatravněn, orná půda je zde nepřipustná. Na žádném z potoků není stanoveno

záplavové území ani protipovodňová opatření, k vyběžení zde nedošlo ani při povodních r.2002. V okolí toků se přesto nenavrhují žádná zástavba s výjimkou zařízení navržených tímto ÚP, tedy objektem ČOV, cyklostezky a plochy výroby a skladování.

Erozní ohrožení

Plochy ohrožené erozí se v řešeném území nenachází.

Větrná eroze je řešena zpomalením větru pomocí větrolamů, výsadbou dřevin podél cest a zatravnění pásů podél cest, zatravnění některých dnes oraných ploch, (vzhledem k poměrně rovinatému terénu nejsou pevně stanoveny plochy určené k zatravnění), přívěsem dvouděložných rostlin do fádnic travních kultur v rámci prvků ÚSES.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy stavby pro technickou a dopravní infrastrukturu obce.

V - Nový vodovodní přívaděč a rozvody umožní zásobování obce vodou z vodárenské soustavy Jižní Čechy

K1, K2, K3 - kanalizační sběrače budou odvádět splaškové vody na čistírnu odpadních vod .

T1 – čistírna odpadních vod umožní čištění odpadních vod

E1 – trafostanice a nové elektrické vedení VN umožní zajištění energetického příkonu i pro novou zástavbu.

D1 - úprava silnice III/1376 umožní odstranění největší dopravní závady v obci

D2 - místní komunikace – byla na základě výsledku veřejného projednání vypuštěna pro nesouhlas jednoho z vlastníků pozemků.

D3, D4, D5, D6, D7 - cyklostezky umožní bezkolizní bezpečný pohyb cyklistů v obci a propojení se stávajícími cyklotrasami.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu - se v řešeném území nevyskytují.

Požadavky na plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nejsou navrhovány

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V těchto oblastech zadání nestanovilo žádné specifické požadavky.

Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Návrh se zaměřil zejména na řešení největších problémů v území – bezpečný pohyb chodců a cyklistů v obci, umožnění nové, převážně bytové zástavby. Střet bezpečnostního pásma s požadovanými plochami pro bytovou zástavbu nebylo možné řešit pouze jako plochy soukromé zeleně.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce.

Obec se v mikroregionu Tábořsko, v blízkosti největšího centra infrastruktury ORP Tábor. Návrh ploch pro umožnění bytové výstavby je proto větší.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií. V řešeném území je uloženo prověřit zástavbu územní studií v lokalitě pro bydlení B5 vzhledem k rozsahu navržené lokality.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Rozvoj žádných ploch není podmíněn zpracováním regulačního plánu.

veřejně prospěšná opatření nejsou navrženy.

Důsledky navrhovaného řešení na životní prostředí:

Navrženým řešením nedojde ke zhoršení životního prostředí. Stávající prvky USES jsou respektovány a navrženo doplnění o interakční prvky. Zastavitelné území navazuje na zastavěné území. Navržená plocha pro výrobu navazuje na stávající zemědělský areál a není pohledově exponovaná. Koncepce likvidace odpadních vod je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. Návrh není v rozporu s krajským programem snižování emisí.

Vyhodnocení předpokladů možného rozvoje ploch a prognóza dalšího přirozeného vývoje sídla:

V obci žije 156 obyvatel. Obyvatel stále přibývá. Průměrný věk je 43,7 let. Míra nezaměstnanosti se pohybuje v nižších hodnotách v rámci Jihočeského kraje. Celkový počet obyvatel na nových rozvojových plochách představuje nárůst o celkem cca o 120 trvalých obyvatel. Vytvořením podmínek pro bydlení se obec snaží nabídnout možnost bydlení mladým lidem, kteří mají k obci vztah. Obec se nachází na silnici III. tř., má vybudovanou základní infrastrukturu. Poloha obce - blízkost okresní města dává předpoklady pro zvýšený zájem o bydlení v obci.

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

Je dosaženo trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Jde o zajištění kvalitního životního prostředí, hospodářský rozvoj, zajištění kvalitních sociálních vztahů a zajištění podmínek pro ochranu hodnot kulturního dědictví.

Návrh rozvíjí a respektuje přírodní hodnoty území, jsou stanovena regulativa pro jasně vymezené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, plochy přírodní (biocentra, biokoridory, interakční prvky).

Varianty řešení nebyly požadovány.

h) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Vzhledem k tomu, že návrhu zadání územního plánu Zhoř u Tábora neshledal dotčený orgán významný vliv na žádnou navrženou evropsky významnou lokalitu či Ptačí oblast podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a dotčené orgány státní správy na úseku ochrany přírody nevnesly zásadní připomínky, nebylo vyhodnocení vlivů na životní prostředí požadováno.

i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech: stávající zemědělský areál ve východní části obce je funkční a nemá vyhlášené ochranné pásmo živočišné výroby. Stávající zemědělská prvovýroba nebude návrhem ovlivněna. Příjezd na obhospodařované pozemky zůstává beze změn.

Údaje o uspořádání ZPF v řešeném území:

Současná zástavba obce se nachází převážně na plochách II. třídy ochrany. Návrhové plochy navazující na zastavěné území jsou tudíž též na pozemcích II. třídy ochrany.

Obec má vybudovanou základní infrastrukturu - kanalizaci, dostatečnou kapacitu trafostanic. Pro blízkost okresního města a města Planá nad Lužnicí je zde o rozvoj bydlení zájem. Navržený rozvoj odpovídá požadavkům obce. Navržené plochy doplňují a uzavírají obec do kompaktního tvaru.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, a to podle třídy ochrany ZPF a podle účelu dalšího využití:

Celkově se jedná o 14,83 ha půdy, z toho 14,76 ha půdy ze ZPF.

Číslo lokality	Funkční využití	Třída ochrany					Kultura půdy				Zábor plochy	
		I.	II.	III.	IV.	V.	Ostatní pl	TTP	Orná zahrada	ZPF	Celkem	
B1	Bydlení		0,49						0,49		0,49	0,49
B2	Bydlení		0,68						0,68		0,68	0,68
B3	Bydlení		1,94						1,94		1,94	1,94
B5	Bydlení		2,99						2,99		2,99	2,99
SO1	Bydlení a podnikání		0,69						0,69		0,69	0,69
SO2	Bydlení a podnikání		0,22						0,22		0,22	0,22
SO3	Bydlení a podnikání		0,36						0,36		0,36	0,36
SO4	Bydlení a podnikání		0,33						0,33		0,33	0,33
BP	Bydlení podmíněné – OP produktovodu		0,58						0,58		0,58	0,58
Bz2	Bydlení – soukromá zeleň		0,08						0,08		0,08	0,08
V1	Výroba		2,84					2,84			2,84	2,84

Ti1	Tech. infr. ČOV		1,72					1,72		1,72	1,72
D1	Úprava silnice III tř.		1,18					1,18		1,18	1,18
D2	Místní komunikace		0,14					0,14		0,14	0,14
D3	Cyklostezka				0,12	0,07	0,01	0,11		0,12	0,19
D4	Cyklostez- ka	0,06	0,20					0,26			0,26
D5	Cyklostez- ka		0,04					0,04		0,04	0,04
D6	Cyklostez- ka		0,15				0,15			0,15	0,15
D7	Cyklostez- ka		0,05				0,05			0,05	0,05
celkem		0,06	14,58			0,12	0,07	3,05	11,71	14,76	14,83

sídlo	B bydlení + SO bydlení a podnikání	výroba	doprava	Technická infrastruktura Ti	celkem
Zhoř u Tábora	8,15	2,84	2,05	1,72	14,76

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Navrhované plochy se nedotýkají záboru ploch určených k plnění funkce lesa, část cyklostezky D3 je umístěna v ochranném pásmu lesa.

j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

1. Mládek Jaroslav a Mládková Marcela, Dušek Jaroslav a Dušková Václava, Sládek Petr a Sládková Marta, všichni ze Zhoře u Tábora

Uplatněná námitka k zahrnutí pozemků parc. č. 402/34, 402/35, 402/38 a 402/12, vše k.ú. Zhoř u Tábora, v návrhu ÚP Zhoř u Tábora do ploch soukromé zeleně. Výše uvedení vlastníci pozemků požadují zahrnutí pozemků do ploch pro bydlení nízkopodlažní. Tyto pozemky se však nachází v ochranném pásmo Čepro a.s. ve vzdálenosti do 100 m. Čepro a.s. ve svém vyjádření k zadání návrhu ÚP upozornilo na přítomnost produktovou a jeho ochranných pásem. Ve společném jednání požadovalo Čepro a.s. vyřazení uvedených pozemků z plochy pro bydlení nízkopodlažní.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně. Předmětné pozemky parc. č. 402/34, 402/35, 402/38 a 402/12, vše k. ú. Zhoř u Tábora, budou zahrnuty do plochy BP – bydlení podmíněné. Výstavba rodinných domů je zde možná za podmínky dodržení zákonem stanovených podmínek pro výstavbu objektů v ochranném pásmu dálkovodů.

2. Pavel Sychra, Tábor

Námitka proti vedení navržené místní komunikace D2 přes pozemek PK parc. č. 339/1, k.ú. Zhoř u Tábora.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje. Navržená komunikace D2 bude zkrácena a ukončena u stávající cesty na kterou bude navazovat.

k) vyhodnocení připomínek

1. Obec Zhoř u Tábora

Připomínka k celému nebo částečnému zahrnutí pozemků parc. č. 402/12, 402/38, 402/35, 402/34, 402/43, 402/44, 402/45, 402/46 a 402/47, k.ú. Zhoř u Tábora do ploch Bz – zeleň soukromá. Na těchto pozemcích je znemožněna nebo výrazně omezena možnost výstavby RD. Podkladem pro dělení pozemků a vybudování infrastruktury byla Urbanistická studie u roku 2002, která byla pořízena Okresním úřadem Tábor.

Závěr: Připomínce je vyhověno částečně. Předmětné pozemky parc. č. 402/34, 402/35, 402/38 a 402/12, vše k.ú. Zhoř u Tábora, budou zahrnuty do plochy BP – bydlení podmíněné. Výstavba rodinných domů je zde možná za podmínky dodržení zákonem stanovených podmínek pro výstavbu objektů v ochranném pásmu dálkovodů. Pozemky parc. č. 402/43, 402/44, 402/45, 402/46 a 402/47, vše k.ú. Zhoř u Tábora, zůstanou v návrhu územního plánu zahrnuty částečně do plochy smíšené obytné a částečně do plochy bytové zeleně. Na těchto pozemcích je možné umístit rodinné domy a z důvodu vedení ochranného pásma jsou části pozemků ležící v tomto ochranném pásmu zahrnuty do plochy zeleně bytové. Tyto části pozemků je možno využít jako zahrady k rodinným domům.

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

textová část odůvodnění má 10 stran

Grafická část odůvodnění má tyto výkresy:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 4. Koordinační výkres | 1:5000 |
| 5. Výkres širších vztahů | 1:25 000 |
| 6. Výkres záborů půdního fondu | 1:5000 |