



ÚZEMNÍ PLÁN ZVĚROTICE

TEXTOVÁ ČÁST

k.ú. Zvěrotice

Červen 2020

Paré číslo:

1

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
Městský úřad Soběslav odbor výstavby a RR	ZASTUPITELSTVO OBCE ZVĚROTICE
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. arch. Dagmar Buzů	Starosta obce: Miloslav Novotný
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	10
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	15
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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	19
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.....	42
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona.....	42
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	43
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	43
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	43
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	44
a) postup pořizení a zpracování územního plánu.....	44
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	44
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	45
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	50
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	50
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	51
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	51
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	51
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	51
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	51
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	55
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	77
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	80
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	80
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	91
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	91
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	92

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Zvěrotice (*dále jen „ÚP Zvěrotice“*) je zastavěné území vymezeno k 1. 2. 2020 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje). Celkový rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Základní aspekty nezbytné pro vývoj správného území Zvěrotice jsou především:

- připravení podmínek pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- podpora růstu počtu trvale žijících obyvatel rozvojem bytové výstavby, rozvojem služeb a dalších podnikatelských aktivit,
- zlepšení stavu dopravní a technické infrastruktury,
- zajištění rovnováhy mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území,
- zajištění efektivního využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků,
- obnova kulturních, sociálních a hospodářských poměrů řešeného území,
- obnova funkční kostry obsluhy území,
- obnova trvalé péče o kulturní krajinu.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možnosti výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách. Dále je potřebné území obce rozvíjet budováním odpovídajících zázemí pro turistický ruch, rozvoj služeb a dalších podnikatelských aktivit, postupně zlepšovat stav technické a dopravní infrastruktury a zachovat přitom jedinečné kulturní a přírodní hodnoty.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídel s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu,
- vytvořit podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel,
- řešit rozsah zastavitelných ploch úměrně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a úměrně kapacitě jeho technické a dopravní infrastruktury,
- nevymezovat žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a ploch technické infrastruktury,
- stanovit zásady prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot sídel,
- řešit koncepčně rozvoj území návrhem dopravní a technické infrastruktury. Koncepční řešení rozvoje území ovlivňuje řešení základního komunikačního skeletu obce a jeho napojení na nadřazenou silniční síť ČR.

- zajistit podmínky pro sociální soudržnost obyvatel vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, podporou mladých rodin zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů,
- stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, popřípadě nové pracovní příležitosti návrhem nových ploch pro podnikání (plochy občanského vybavení),
- v nezastavěném území vytvořit podmínky pro uchování hodnot, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES),
- v případě potřeby vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu, resp. veřejně prospěšných staveb či opatření.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (území s archeologickými nálezky - výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídla,
- historické jádro původní zástavby sídla,
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území,
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí.

Navrženým řešením nedojde ke znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat a chránit kulturní dědictví, které je součástí kulturního života lidské společnosti. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty - přírodní i kulturní.

Stavební dominanty se v sídlech příliš neuplatňují. Není žádoucí, aby byly vytvářeny novou zástavbou.

Na návěsních prostorách a plochách veřejných prostranství, včetně míst a ploch pro kulturně společenské akce, není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Zvěrotice tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, rybníky, vodní toky),
- prvky územního systému ekologické stability (lokální),
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajíně,
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území (MN),

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Podmínky ochrany

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Územním plánem jsou zpřesněny plochy prvků ÚSES, s nutností respektování minimální šíře a zachování charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby. Pro prvky ÚSES je ochrana zabezpečena podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území.

V krajíně mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů a stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území.

Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní, technickou infrastrukturou, občanskou vybaveností a veřejnými prostranstvími. Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny.

Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území. Ta je zastoupena silnicemi II. a III. třídy, sítí místních komunikací, turistických a cyklistických tras. Předpokladem dalšího rozvoje je umožnění dopravní dostupnosti navrhovaných ploch zástavby.

Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území nalézají plochy technického vybavení tj. elektrické rozvody a zařízení, radiokomunikační zařízení, vodovodní systém, kanalizace, plynovod.

Část území tvoří základní občanská vybavenost lokálního významu. Ve správním území obce Zvěrotice se nachází víceúčelové hřiště, obecní úřad, knihovna a komerční občanská vybavenost – hospoda.

Podmínky ochrany

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a v podpoře vybudování nové technické i dopravní infrastruktury v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazení nových trafostanic, zachování a rozvíjení turistiky.

Využívat a modernizovat především stávající objekty pro využití občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost a sportoviště. Doplnit vybavenost v oblasti sociální péče.

Zajistit ochranu a obnovu veřejných prostranství a návesních prostorů.

Veškeré hodnoty v území jsou ÚP Zvěrotice respektovány.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající příměstskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Pro rozvoj bydlení jsou navrženy dostatečně dimenzované plochy. V nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství a důrazným požadavkem na přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí. Vymezením nových návrhových ploch zůstává zachován dosavadní charakter obce tj. především funkci bydlení v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí. Nové plochy pro bydlení jsou situované převážně v centrální až západní

části obce Zvěrotice, čímž dojde k ucelení zastavěného území. Zbylé návrhové plochy vyplňují proluky uvnitř zastavěného území. Navržené plochy navazují na zastavěné území.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Navržené procento zastavění stavebními objekty a zpevněnými plochami (komunikace, parkoviště, bazény, terasy...) je uvedeno a definováno v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Vymezením ploch pro bydlení a občanské vybavení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci. Potřeba rozšíření nabídky pracovních míst je řešena návrhem ploch pro podnikatelské aktivity (řemeslná výroba, skladování, služby), které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury jednotlivých sídel.

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámeček území - nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované aktivity je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny. Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku.

Umístění fotovoltaického zařízení v plochách bydlení je možné jen na střeších objektů.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (*dále jen „OP“*) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ LOKALITY	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
Z1	<p>Plocha zahrady a sady (ZZ), plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)</p> <p>– v jihozápadní části správního území (Soběslav), navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z2	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)</p> <p>– v jihozápadní části správního území (Soběslav), navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice III. třídy (III/13527).</p> <p><u>Limity využití území</u> – OP silnice, vodovod, OP vodovodu, radioreléová trasa, el. vedení, OP el. vedení, zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z3	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV), Plocha silniční (DS)</p> <p>– v západní části správního území obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území.</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice III. třídy (III/13527).</p> <p><u>Limity využití území</u> – radioreléovou trasu, OP silnice, letecký koridor, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z4	<p>Plocha vodního hospodářství (TW), plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),</p> <p>– v severozápadní části obce Zvěrotice</p> <p><u>Obsluha území</u> – z navrženého dopravního koridoru místního významu CPU2.</p> <p><u>Limity využití území</u> – el. vedení, OP el. vedení, kanalizace, návrh kanalizace, letecký</p>

	koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR. Plocha SV je podmíněna zpracováním územní studie.
Z5	Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v severozápadní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), el. vedení, OP el. vedení, návrh vodovodu, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.
Z6	Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) – v západní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), kanalizace, vodovod, návrh vodovodu, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie.
Z7	Plocha vodního hospodářství (TW) – v západní části obce Zvěrotice <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> – návrh kanalizace, otevřená vodoteč, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.
Z8	Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v jihozápadní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice II. třídy (II/135). <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vodovod, OP silnice, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.
Z9	Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha občanského vybavení – sport (OS) – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice II. třídy (II/135). <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vodovod, OP silnice, telekomunikační kabel, archeologické nálezy, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR. Plocha SV je podmíněna zpracováním územní studie.
Z10	Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.
Z11	Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP el. vedení, OP silnice, telekomunikační kabel, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.
Z12	Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v severovýchodní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – OP VTL plynovodu, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, návrh

	vodovodu, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.
Z13	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v severovýchodní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území</p> <p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u> – OP VTL plynovodu, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, OP el. vedení, letecký koridor, ochranné pásmo letiště a území Ministerstva obrany ČR.</p>

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Sídelní zeleň tvoří převážně plochy veřejných prostranství. Plochy veřejné zeleně mohou být rovněž součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich tvar a umístění bude konkretizováno v územních studiích a dalších stupních dokumentace.

V systému sídelní zeleně obce se uplatňují plochy zeleně návěsných prostorů, které jsou součástí veřejného prostoru uvnitř zastavěného území. Na těchto plochách je nutno chránit stávající kvalitní vzrostlou zeleň, v návrzích revitalizace respektovat tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně (používat místní tradiční druhy – listnaté keře a stromy), omezit rozsah zpevněných ploch na nezbytnou míru.

Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch. Okolo stávajících ploch dopravy, výroby a skladování (zejména ve vztahu k obytné zástavbě) bude doplňována liniová a plošná zeleň, která bude mít funkci převážně izolační, protiprachovou a protihlukovou.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Dopravní koncepce obce Zvěrotice je rozdělena na dopravní infrastrukturu nadmístního významu, která má dopad na okolní obce a města. Jedná se o již realizovanou **dálnici D3**, vymezený dopravní koridor nadmístního významu (**CPZ-D3/2**) – železnici IV. tranzitního železničního koridoru a silnici **II. třídy** (II/135 Soběslav – Tučapy).

Druhou skupinu dopravní infrastruktury tvoří navržená silniční síť lokálního významu, která bude tvořena místními nebo účelovými komunikacemi. Lokální silniční síť bude sloužit k obsluze jednotlivých navržených lokalit, či stávajících objektů. Jedná se o vymezené dopravní koridory místního významu **CPU1**, **CPU2**, **CPU3** a **CPU4**.

Závěrečnou skupinu, která určuje koncepci dopravní infrastruktury je stabilizovaná silniční síť, cyklistické a turistické trasy.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Nadmístního významu:

Dálnice D3 – územně stabilizovaná, vedoucí napříč správním územím obce Zvěrotice od severu k jihu. Dálnice tvoří významnou hranici mezi městem Soběslav a obcí Zvěrotice. V jihozápadní části obce Zvěrotice je navržena a částečně realizována dálniční křižovatka (nadmístního významu - **CPZ-D1/2**) pro obsluhu města Soběslav a obce Zvěrotice.

Silnice II. třídy (II/135) Silnice vedoucí přes správní území ze západu na východ (z města Soběslav do obce Tučapy). Územním plánem je navržena přeložka této silnice z centrální části obce Zvěrotice jižně od obce. Přeložení silnice II. třídy umožní převedení tranzitní dopravy mimo intravilán obce Zvěrotice. Dopravní koridor místního významu **CPU1** uvažuje se záměrem pro realizaci liniovou stavbu dopravní infrastruktury,

včetně všech souvisejících konstrukcí, protihlukových opatření, doprovodné zeleně a tras inženýrských sítí. Nově navržené lokality nebudou připojovány z tohoto dopravního záměru. Koridor CPU1 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

CPU4: Úprava trasy silnice II. třídy (II/135). Dopravní koridor místního významu je navržen v jihozápadní části správního území obce Zvěrotice. Vymezený koridor uvažuje se záměrem pro realizaci liniovou stavbu dopravní infrastruktury, včetně všech souvisejících konstrukcí, protihlukových opatření, doprovodné zeleně a tras inženýrských sítí. Koridor CPU4 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Místního významu:

CPU2: Záměr silnice místního významu. Dopravní koridor místního významu je vymezen v západní části obce Zvěrotice. Navržená silnice bude sloužit pro obsluhu navrhovaných lokalit či stávajících objektů a zároveň bude sloužit k zokruhování a posílení stávající dopravní sítě. Dopravní koridor bude napojen na navrhovanou dopravní křižovatku a na stávající místní komunikaci v severní části obce. Vymezená plocha uvažuje se záměrem pro realizaci liniovou stavbu dopravní infrastruktury, včetně všech souvisejících konstrukcí, protihlukových opatření, doprovodné zeleně a tras inženýrských sítí. Koridor CPU2 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

CPU3: Záměr silnice místního významu na propojení silnice III. třídy (III/13527) a přeložené silnice II. třídy (II/135). Dopravní koridor je vymezen v jihozápadní části správního území obce Zvěrotice. Dopravní koridor kříží záměr nadmístního významu **IV. tranzitní železniční koridor**. Křížení obou záměrů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden v tunelu a silnice místního významu je vedena na terénu). Vymezená plocha uvažuje se záměrem pro realizaci liniovou stavbu dopravní infrastruktury, včetně všech souvisejících konstrukcí, protihlukových opatření, doprovodné zeleně a tras inženýrských sítí. Koridor CPU3 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Navržená silniční síť uvnitř sídel (plochy silniční DS):

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě, případně z navrženého dopravního koridoru místního významu CPU2. Hlavní rozvojové lokality (Z3, Z4, Z5 a Z6) budou napojeny z nových místních komunikací, které je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací. Nové místní komunikace budou realizované v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami.

Územně stabilizovaná silniční síť:

Silnice III. třídy (III/13527) (Soběslav – Sedlečko u Soběslavě) je územně stabilizována.

Silnice III. třídy (III/13527) kříží záměr nadmístního významu **IV. tranzitní železniční koridor**. Křížení obou jevů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden na estakádě a silnice III. třídy je vedena na terénu pod navrhovaným IV. tranzitní železničním koridorem).

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je (bez požadavku na změnu územního plánu) možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava tras (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, a to za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou zastavěné území (např. nadlimitním hlukem z dopravy) a je v souladu s návrhem územního plánu, zejména kapitoly *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

ÚP stanovuje stupeň automobilizace 511 vozidel/1000 obyvatel (součinitel vlivu stupně automobilizace 1,28).

Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici II. a III. třídy.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

CPZ-D3/2: IV. tranzitní železniční koridor – úsek Doubí nad Lužnicí – Soběslav

Železniční koridor je vymezen plochou dopravní infrastruktury v západní části obce Zvěrotice. Koridor je vymezen v proměnné šířce redukované šíři od 25 m do 65 m. Záměrem je novostavba dvoukolejné přeložky železniční trati v úseku Soběslav – Doubí u Tábora, v souhrnné délce 8,8 km. Účelem stavby je napřímení a zdvojkolejnění železniční trati, zvýšení traťové rychlosti do 160 km/h, zavedení nápravového tlaku třídy zatížitelnosti D4 a prostorové průchodnosti UIC-GC, vč. modernizace trakčního vedení a zabezpečovacího zařízení.

Návrh je na správním území obce veden v zářezích, na násepech, v tunelu či na estakádě. V jihozápadní části správného území dopravní koridor kříží záměr místního významu **CPU3**. Křížení obou záměrů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden v tunelu a silnice místního významu je vedena na terénu). Dále dochází ke křížení se silnicí III. třídy (III/13527). Křížení obou jevů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden na estakádě a silnice III. třídy je vedena na terénu pod navrhovaným IV. tranzitní železničním koridorem). Koridor dále navazuje na k.ú. Soběslav a Sedlečko u Soběslavi. Koridor CPZ-D3/2 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Zatížení území hlukem

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnic II. a III. tříd je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem.

Výstavbu nových staveb 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 a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) mohou být situovány až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklistických, turistických tras, cyklostezek a hiposteze zůstane zachován. Velké rezervy v řešeném území z hlediska dopravních zařízení se nacházejí především v oblasti cykloturistiky. V ÚP Zvěrotice je vedena stávající cyklostezka (č. 1180) na správním území obce Zvěrotice cyklotrasa Soběslav – Zvěrotice – Sedlečko u Soběslavě.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

VÝZNAM ÚZEMÍ PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Zvěrotice žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních ploch. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

V návrhu zástavby územního plánu jsou trasy vodotečí i vodní plochy zachovány beze změny.

Okolo vodotečí musí být zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany. V manipulačním pásmu nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta. Správci vodních ploch mohou při výkonu správy, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemky sousedících s vodní plochou.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m².

V zastavěném území lze zřizovat vodní plochy do velikosti 200 m².

V malé části, v severním okraji katastru, je zátopové území Černovického potoka. Budou zde pokud možno trvalé porosty s vyloučením orné půdy.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec Zvěrotice je připojena na Vodárenskou soustavu jižní Čechy, provozovatelem je VaK JČ, divize Tábor. Zásobování pitnou vodou obce Zvěrotice je vyhovující. Doposud nenapojené objekty a výstavba nového vodovodního řadu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) bude ukládána do komunikací či podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

V jihozápadní části správního území je navržen koridor technické infrastruktury (**CNU1**) – přeložení vodovodu DN400 včetně ochranného pásma v celkové šířce 14 m. Trasa je vedena souběžně s navrženým dopravním koridorem **CPU3**. Koridor CNU1 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Řešení není v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou.

Zdroj požární vody:

- obec Zvěrotice: návesní rybník;
- část města Soběslav: hydrantová síť, Černovický potok.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování obce Zvěrotice je vyhovující s tím, že je nutná rekonstrukce kanalizace z hlediska stavu i kapacity. Nové kanalizační stoky jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch). Kanalizace je navrhována přednostně jako oddílná a gravitační.

V západní části obce Zvěrotice je navržena čerpací stanice (navržená lokalita **Z7/TW**), do které bude svedena stávající kanalizace. Z čerpací stanice bude kanalizace vedena souběžně s navrženým dopravním koridorem CPU2 do navržené centrální ČOV v severozápadní části obce, která je součástí navržené lokality **Z4/TW**.

V rámci nově navrhovaných lokalit **Z12/SV** a **Z13/SV** v severní části obce je navržená kanalizační větev, která bude svedena centrální ČOV.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Zvěrotice realizovány dešťové zdrže.

Vybudování inženýrských sítí včetně zajištění odpovídající zneškodňování odpadních vod musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách. Samotná výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Před vybudováním centrální ČOV se připouští vybudovat **dočasné** jímky na vyvážení, avšak do maximálního počtu 5 nově navržených rodinných domů.

Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno:

- **nakládání s odpady a odpadními vodami**, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných;
- **vsakování** nebo **odvádění srážkových vod** ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno:
 1. přednostně jejich **vsakování**, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
 2. jejich **zadržování** a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich **regulované vypouštění** do jednotné kanalizace.

Řešení není v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude dále využito výkonu stávajících trafostanic (dále též jen „TS“), v případě nutnosti je možno stávající TS vyměnit za výkonnější, eventuálně je doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí.

Eventuální přeložky elektrického vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Nové koridory pro elektrické vedení ÚP nevymezuje.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Přes správní území obce Zvěrotice je veden stávající VTL plynovod s tlakem nad 40 barů. VTL je veden od severu k jihu východně od obce Zvěrotice.

CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: Koridor plynovodu nadmístního významu

Návrh VTL plynovodu – úsek Soběslav – Planá nad Lužnicí, koridor technické infrastruktury je vymezen východně od centrální části obce Zvěrotice. Koridor je vymezen jako záměr s překryvnou funkcí. Koridor technické infrastruktury navazuje na sousední katastrální území obcí Sedlečko u Soběslavě a Soběslav. Koridor VTL plynovodu je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Obec Zvěrotice není plynofikována. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevyklučuje.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulčního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. V nově navrhovaných objektech se doporučuje využívání alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů na střeších objektů.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

Nové rozvody či zařízení, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skládáním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách nakládání s odpady (**TO**), dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách občanského vybavení – sport (**OS**), občanské vybavení komerční (**OK**), veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**) a veřejných prostranství s převahou zeleně (**PZ**).

V řešeném území budou podporovány inovační zařízení, bezodpadové technologie, resp. recyklace materiálů apod.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální. Územním plánem jsou plochy občanské vybavenosti stabilizované a jsou vymezené v centrální části sídla.

V jižní části obce Zvěrotice je navrženo rozšíření stávajícího občanského vybavení – sport (**OS**).

Možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) je podporována i v rámci výstavby soukromých obytných objektů.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro rozvoj kvality života v obci je nezbytně nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství (**PP** a **PZ**).

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. V koncepci veřejných prostranství (**PZ**) se uplatňují plochy návěsných prostorů. Veřejná prostranství dále zahrnují plochy sloužící veřejnému užívání - návsi, ulice (místní a účelové komunikace), pěší komunikace (chodníky, stezky), cyklistické stezky a trasy,

veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení. Na těchto plochách je nutno chránit stávající kvalitní vzrostlou zeleň, respektovat tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně (používat místní tradiční druhy – listnaté keře a stromy), omezit rozsah zpevněných ploch na nezbytnou míru.

Okolo stávajících ploch dopravy, výroby a skladování (zejména ve vztahu k obytné zástavbě) jsou vymezována veřejná prostranství pro doplňování liniové a plošné zeleně, která bude mít funkci převážně izolační, protiprachovou a protihlukovou. V západní části obce Zvěrotice je navržen pás veřejné zeleně (**PZ**) podél vymezeného dopravního koridoru CPU2, tato veřejná zeleň plní zejména izolační a ochrannou funkci od dálnice D3.

Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

CIVILNÍ OCHRANA

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit.

Z přírodních hodnot v území obce Zvěrotice jsou při řešení územního plánu respektovány zejména: základní skladebné prvky ÚSES, lesy, vodní plochy a krajinný ráz. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy, a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající plochy určené k plnění funkcí lesa a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Dále je umožněno, v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, viz kapitola f). zřizování vodních ploch do velikosti 500 m² na zemědělských a lesních pozemcích a umisťování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek ZPF, budování komunikací a cyklotras, technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, apod. Lze povolovat některé lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků). Na lesních pozemcích jsou umožněny změny stávajících staveb pro individuální rekreaci.

Přeložením silnice II. třídy v jihozápadní části správního území bude stávající silnice zrušena a nahrazena zemědělskou půdou – louky a pastviny, záměr **K2**.

Přeložením silnice II. třídy v jihozápadní části správního území bude stávající silnice zrušena a nahrazena zemědělskou půdou – pole, záměr **K1**.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleni v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí podél cest a hrázích vodních ploch, mokřadní vegetace;
- posilovat podíl stromové zeleně zejména v uličních prostorech;
- pro výsadby používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;

- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;
- revitalizací vodních toků, drobných nádrží a jejich bezprostředního okolí, zvyšování retence vody v krajině;
- respektovat charakter přírodních horizontů.

Návrh opatření:

- dobudovat územní systém ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení a uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti;
- chránit stávající solitérní stromy a stromořadí v sídlech i v nezastavěném území (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě);
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, popř. řešit náhradní přístupové cesty;
- na hranicích lesních a zemědělsky využívaných ploch vytvářet přechodové pásy travních porostů;
- chránit břehové porosty kolem vodních ploch i u ostatních drobnějších vodních toků, kolem vodotečí zajistit travnaté porosty;
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.,
- zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinné působení a bránit jejich snížení;
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení.

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah ploch v nezastavěném území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Zvěrotice lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Vodní plochy a toky (WT)

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních ploch:

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodních ploch.

Plochy lesní (LE)

ÚP nenavrhuje nové lesní plochy. Plochy lesní jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Plochy zemědělské

ÚP podrobněji dělí plochy zemědělské na **pole (AP), louky a pastviny (AL)**.

Louky a pastviny (AL)

Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován. Územní plán navrhuje na úkor zemědělsky produkčních ploch zejména realizaci územního systému ekologické stability a zastavitelné plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na zemědělských plochách uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích, např. zatravněním.

Přeložením silnice II. třídy v jihozápadní části správního území bude stávající silnice zrušena a nahrazena zemědělskou půdou – louky a pastviny, záměr **K2**.

Pole (AP)

Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován. Územní plán navrhuje na úkor zemědělsky produkčních ploch zejména realizaci územního systému ekologické stability. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na zemědělských plochách uplatňovat ekologické zásady – provoz i výroba musí minimalizovat zátěž na životní prostředí;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit zelení;
- v záplavových územích je nepřipustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Přeložením silnice II. třídy v jihozápadní části správního území bude stávající silnice zrušena a nahrazena zemědělskou půdou – pole, záměr **K1**.

Plochy smíšené nezastavěného území (MN)

Vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území a definice pojmů viz údaje v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2) a je vymezen překryvným způsobem využití území.

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být omezeny na zachování stávajících podmínek využití, tzn., vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality. **V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**

Na území obce Zvěrotice dochází ke křížení lokálních prvků ÚSES s dopravní a technickou infrastrukturou nadmístního významu (stávající i navržená). Dopravní infrastruktura nadmístního významu – **dálnice D3**, kříží lokální biokoridor **LBK 1**, ale v různých výškových úrovních, protože dálnice je vedena na estakádě. Dále dochází ke křížení lokálního biocentra **LBC 2** se IV. tranzitním železničním koridorem (**CPZ-D3/2**), ale v různých výškových úrovních, protože jeho vedení je zde navrženo na estakádě.

Lokální biokoridor **LBK 4** kříží návrh technické infrastruktury nadmístního významu (**CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b – návrh VTL plynovodu**) v různých výškových úrovních, protože návrh VTL plynovodu bude veden pod terémem.

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využití meliorační dřeviny – keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- 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).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Označení prvku	Název	Charakter
LBK 1	Černovický potok I.	Lokální biokoridor

LBK 4	Černovický potok II.	Lokální biokoridor
LBK 6	Krotějov	Lokální biokoridor
LBK 8	U Sedla	Lokální biokoridor
LBC 2	Sedlo	Lokální biocentrum
LBC 3	Hliňák	Lokální biocentrum
LBC 5	Pod Zmrhalem	Lokální biocentrum
LBC 7	Na Sedle	Lokální biocentrum
LBC 9	Pod Liboušem	Lokální biocentrum

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Dále je umožněno, při splnění zákonných podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších komunikací a cyklotras, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, při splnění legislativních požadavků na úseku ochrany a přírody. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je doporučeno, že ve stávajících trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy a budou dále rozšiřovány. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule).

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozních opatření. Protierozní opatření bude realizované jako součást řešení skladebních prvků ÚSES. Další možné umístění protierozních opatření je umožněno v rámci přípustnosti všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravněním svažitějších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby, budováním mezí (protierozních valů) včetně výsadby vhodné vegetace, která ohrožované plochy zpevňuje, zachycuje erodované části substrátu, poskytuje útočiště mnoha druhům vyšších i nižších živočichů.

V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

RETENČNÍ OPATŘENÍ

Na zemědělských a lesních pozemcích je nutno hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. Členěním ploch orné půdy plochami přírodě blízkých ekosystémů (krajinné zeleně) jsou vytvořeny podmínky pro zpomalení proudění vody a stabilizaci půdy.

Doporučuje se revitalizace krajiny a jejích druhových složek, které mají vhodnou druhovou skladbu pro zadržování přívalových vod, pro zmírnění průtoků a pro následný přirozený vsak, které zvyšují retenci a retardaci vody v krajině.

Zadržování vody v krajině lze také zvýšit zřizováním zatravněných průlehů a retenčních nádrží.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je vyhlášeno záplavové území (aktivní zóna a Q_{100}) Černovického potoka určené k rozlivům.

V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území aktivní zóny a Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. Nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Uvnitř záplavového území jsou umožněny činnosti, které budou zabraňovat vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, záchytné příkopy, sběrače dešťových vod, revitalizace toku s prohloubením případně s rozšířením koryta, budování protierozních a vsakovacích nádrží).

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat.

Možné umístění protipovodňových opatření je umožněno v rámci přípustnosti všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V severní části sídla Zvěrotice je navrženo odvádění dešťových vod a splachů z polí a luk. Vody budou svedeny do otevřené vodoteče a do Černovického potoka.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územní plán nevymezuje nové plochy pro rekreaci. Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení. Mimo zastavěné území nelze vymezovat plochy pro pobytovou rekreaci zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.

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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Zvěrotice 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 šrafovou.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Intenzita využití stavebního pozemku je stanovena procentem vycházejícího z poměru celkové výměry stavebního pozemku a intenzivně využívané části pozemku.

Intenzivně využívaná část pozemku je součet zastavěné plochy pozemku a všech zpevněných ploch.

Zastavěná plocha pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7)

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez

obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Zpevněná plocha

Do zpevněných ploch budou započítány například terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží, zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu (realizovaná po sejmutí ornice), apod.

Stavební pozemek dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b)

„Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.“

Výšková hladina zástavby

- **nadzemním podlažím** (dále jen „NP“) se rozumí běžná konstrukční výška podlaží budovy 3 - 4 m.
- **výškou budovy** se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, rozhledny apod.
- **podkrovím** se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy.

Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Drobné stavby dle §79 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod f), n), o), p

„stavby, jež nevyžadují rozhodnutí o umístění ani územní souhlas:

- *opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše;*
- *skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;*
- *stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěná v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;*
- *bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.“*

Mobilní dům, mobilheim dle § 2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 3) a § 103 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1 písm. e) bod 16)

- výrobek, který plní funkci stavby a je určen výhradně k bydlení,
- nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a po realizaci se nekolauduje. Stavebník tak osazuje mobilní dům na pozemek na základě pravomocného územního rozhodnutí, nebo účinné veřejnoprávní smlouvy územní rozhodnutí nahrazující, popř. na základě územního souhlasu.

Dětské hřiště

- hřiště do 200 m² sloužící pro volno časové aktivity. Může obsahovat další herní prvky např. houpačky, kolotoče, prolézačky apod. nebo může být vybaveno prvky pro workout např. hrazdy, bradla, žebřiny apod.

Lehký přístřešek

- jednoprostorová stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt. Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. Maximální velikost stavby 25 m².

Seník

- nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřebeni střechy je 8 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.

Sklady krmiva u rybníků

- přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. sila).

Zahradní domek

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

Včelín

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

Krmelec

- jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvířete.

Posed

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

Oplocenky

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

Odpočívky

- lavičky se stolem pro turisty s možností zastřešení.

Činnosti narušující okolní prostředí

- veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

Výrobní služby

- služby výrobní povahy (výkony určené pro trh) - provozovny, ve kterých je vytvářen nebo opracován nový výrobek, který nemá charakter průmyslové výroby (např. zakázkové krejčovství broušení skla, opravy obuvi, apod.).

Nevýrobní služby

- služby, jejichž výsledkem není zhotovení nového výrobku - provozovny s charakterem kancelářských provozů či úřadů, tj. zařízení, která snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením (např. administrativa, logistika, marketink, opravy oděvů, opravy bot, kadeřnictví, kosmetické služby, úklidové služby, pohostinství, kluby, apod.).

Drobná řemeslná a výrobní zařízení

- malosériová výroba či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy.
- provoz s nízkým počtem zaměstnanců, který neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území.
- za drobnou řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, betonárny, apod.

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

Nezbytná dopravní infrastruktura

- dopravní infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.

Nezbytná technická infrastruktura

- technická infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.

Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení)

- žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);
- splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení.

Negativní vlivy na přírodu a životní prostředí (znečištění ovzduší, znečištění vod, znečištění půdy) jsou zejména

- ze zemědělství – rozorání mezí, rekultivace křovinných porostů, používání hnojiv;
- z průmyslu – hluk, emise způsobující kyselý spady, vznik odpadů z výroby, staré ekologické zátěže;
- ze stavebnictví – zábory půdy, odvodňování, hluk a prašnost, změna krajinného rázu, narušení ekologické stability území;
- z odpadového hospodářství – černé skládky;
- ze zvyšování životní úrovně – emise z dopravy, spalování fosilních surovin, používání chemických přípravků

PODMÍNKY PLATNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury.
- v případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**
- respektovat veškerá ochranná popř. bezpečnostní pásma stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů dopravní a technické infrastruktury.
- samotná výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybudováním odpovídající technické infrastruktury a dopravního připojení. Před vybudováním centrální ČOV se připouští vybudovat **dočasné** jímky na vyvážení, avšak do maximálního počtu 5 nově navržených rodinných domů. Dále musí být zajištěna zneškodnění srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých stavebníků.

Nepřípustné využití

- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny;
- umístování staveb nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;
- umístování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy smíšené obytné venkovské	SV
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none">- bydlení s možným polyfunkčním využitím	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">- stavby pro bydlení venkovského charakteru;- rodinné domy a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství;- stávající dvoj-domy;- doplňkové stavby;- drobné stavby;- garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území;- veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství;- dětské hřiště;- dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů;- technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií);- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;- vodní plochy do 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">- občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, veřejné stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;- podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu, zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např.: kadeřnictví, krejčovství, cukrářská a pekařská výroba apod.), za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí;- výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů;- mobilní domy, mobilheimy;- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;- čerpací stanice pohonných hmot;- zařízení dopravních služeb;- autoservisy, pneuservisy a autobazary;- velkoplošná komerční zařízení přizemního typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy;- průmyslové provozovny, provozovny k úpravě a opravě motorových vozidel, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti;	

<ul style="list-style-type: none"> - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 35 %.
Velikost stavebních pozemků	<ul style="list-style-type: none"> - stávající nebo minimálně 800 m², - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m²; - pro doplňkové a drobné stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 35 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<ul style="list-style-type: none"> - stávající, nebo max. 1NP + podkroví - stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén.
Podmínky prostorového uspořádání	
Ve vyznačeném území: Urbanisticky hodnotná část území	
<ul style="list-style-type: none"> - Navržené stavby budou respektovat architektonický ráz okolních budov původní zástavby, které se vyznačují tradiční vesnickou architekturou s půdorysem budovy převážně obdélníkovým 1:2 - 1:3, který je povětšinou doplněn dalšími shodnými objekty seskupenými kolem uzavřeného dvora. - Je nutné zachovat charakter dvorcových usedlostí a veškeré doplňkové stavby jako garáž, technické zázemí, zahradní pergolu apod. seskupit do jednoho objektu se společným zastřešením a vhodně jím doplnit objekt rodinného domu např. orientací celé stavby do tvaru písmen „U“ či „L“. - <u>Zastřešení sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou</u> s hřebenem delším než 4 m o sklonu v rozmezí 30 – 45°, který umožňuje zbudování obyvatelného podkroví, (výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 %, např. pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.). 	

Plochy bydlení hromadné	BH
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - bydlení v bytových domech s možným polyfunkčním využitím 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - bytový dům a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství; - doplňkové stavby; - drobné stavby; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová 	

a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

Podmíněně přípustné využití

- občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, veřejné stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu, zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např.: kadeřnictví, krejčovství, cukrářská a pekařská výroba apod.), za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními.

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí;
- výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- zařízení dopravních služeb;
- autoservisy, pneuservisy a autobazary;
- velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy;
- průmyslové provozovny, provozovny k úpravě a opravě motorových vozidel, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající.
Velikost stavebních pozemků	- stávající.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající.

Plochy občanského vybavení - veřejné	OV
Hlavní využití	
- občanské vybavení v oblastech výchovy a vzdělávání, sociální služeb pro rodinu, zdravotnických služeb, kultury, duchovních služeb, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému).	
Přípustné využití	
- úřady státní správy, požární zbrojnice, pošty, knihovny, archivy, galerie, kostely, kaple, dětské hřiště.	
Podmíněně přípustné využití	
- nákupní zařízení, obchod, skladování související s prodejnou a stravování za podmínky, že se nejedná o samostatné komerční využití a je součástí objektu pro veřejné občanské vybavení;	
- bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky,	

že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající
Velikost stavebních pozemků	- stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 2NP + podkroví - pro sakrální a duchovní stavby výškové omezení neplatí.
Plochy občanského vybavení - komerční	OK
Hlavní využití	
- občanské vybavení pro obchodní a podnikatelské účely.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - nákupní zařízení, obchod, skladování související s prodejnou; - ubytování a stravování (např. penziony, hotely, turistické ubytovny); - doplňkové stavby; - drobné stavby; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště. 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - na plochách, které jsou soustředěny podél silnic II. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. 	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající
Velikost stavebních pozemků	- stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 2NP + podkroví

Plochy občanského vybavení - sport		OS
Hlavní využití		
- hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy.		
Přípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> - sportovní a tělovýchovná zařízení – hřiště; - jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí pro sportovce i návštěvníky (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety); - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. 		
Nepřípustné využití		
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Intenzita využití stavebních pozemků:	<ul style="list-style-type: none"> - stávající nebo maximálně 90 %; - stávající nebo maximálně 10 %. 	
Velikost stavebních pozemků	<ul style="list-style-type: none"> - stávající nebo minimálně 1000 m², - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m²; 	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	<ul style="list-style-type: none"> - stávající, nebo max. 1 NP. 	

Plochy rekreace individuální		RI
Hlavní využití		
- rodinná rekreace.		
Přípustné využití		
<ul style="list-style-type: none"> - rekreační objekty a chaty. - doplňkové stavby; - drobné stavby; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, 		

<p>odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů;</p> <ul style="list-style-type: none"> - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do 200 m². 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 30 %.
Velikost stavebních pozemků	<ul style="list-style-type: none"> - stávající nebo minimálně 500 m², - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m²; - pro doplňkové a drobné stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30 %
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 1NP + podkroví a maximálně 8 m nad původní terén.

Zahrady a sady	ZZ
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - činnosti, děje a zařízení související se zahradou; - soukromé zahrady oplocené i neoplocené, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní spotřebu, záhumenky, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu; - drobné stavby; - doplňkové stavby ke stavbám hlavním, které jsou realizované na sousedních plochách smíšené obytné venkovské (SV); - sady, izolační a doplňující plochy zeleně, trvalé travní porosty, dřevinné porosty; - včelíny; - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, tabule, apod.); - soukromá zeleň, veřejná zeleně včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do 200 m². 	

Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - veškeré činnosti narušující venkovské prostředí; - objekty pro bydlení, občanské vybavení, rekreační chaty, mobilní domy, mobilheimy; - aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí; - výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení); - hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty na samostatných pozemcích, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb; - autoservisy, pneuservisy a autobazary; - průmyslové provozovny; - plochy pro skladování (mimo materiálu pro údržbu), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti; - provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu; - čerpací stanice pohonných hmot. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 15 %

Plochy výroby zemědělské a lesnické	VZ
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - pozemky, stavby a zařízení zemědělské výroby 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby, areály živočišné a rostlinné zemědělské výroby; - zahradnictví; - sklady, skladové plochy, manipulační plochy a komunální provozovny; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ochranná); - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do velikosti 200 m². 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky, že, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - výstavba možná za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná opatření. 	

Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí; - u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně; - samostatné stavby pro bydlení a stavby pro rekreaci a sport, výstavba mobilních domů a mobilních chat. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 1000 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m ² .
Různé formy zeleně	- minimálně 15 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající nebo maximálně 12,5 m.

Překryvná funkce koridoru technické infrastruktury má v podmínkách pro využití ploch přednost.

Koridory technické infrastruktury – nadmístního významu	CNZ-Ep4/a CNZ-Ep4/b
Hlavní využití	
- CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí, záměr vysokotlakého plynovodu	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení technické vybavenosti pro plynovod	
Podmíněně přípustné využití	
- v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití, které by ztížilo nebo ekonomicky znevýhodnilo využití koridoru technické infrastruktury.	

Technická infrastruktura – vodní hospodářství	TW
Hlavní využití	
- pozemky, stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy území vodovodem a kanalizací	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy vodovodem (např. vodní zdroje - studny, automatické tlakové stanice, vodojemy); - stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy kanalizace (např. čistírny odpadních vod (ČOV)); - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ochranná); 	

- veřejná prostranství.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Nakládání s odpady	TO
Hlavní využití	
- ukládání, likvidace a recyklace odpadu	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - skladové prostory, - sběrné dvory, - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - sběrná místa nebezpečného odpadu; - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ochranná); - veřejná prostranství. 	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	

Překryvná funkce koridoru technické infrastruktury má v podmínkách pro využití ploch přednost.

Koridory technické infrastruktury – místního významu	CNU1
Hlavní využití	
- CNU1: vodovodní řad DN 400 včetně ochranného pásma v celkové šířce 14 m	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení technické vybavenosti pro vodovod	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití, které by ztížilo nebo ekonomicky znevýhodnilo využití koridoru technické infrastruktury.	

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	PP
Hlavní využití	
- veřejný prostor s prostorotvornou a komunikační funkcí, s převážně zpevněnými plochami	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - náves, pěší komunikace; - aleje; - drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, apod.); - městský mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); - drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky); - dětské hřiště; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); 	

<ul style="list-style-type: none"> - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - parkovací a odstavná stání, autobusové zastávky; - CNU1: vodovodní řad DN 400 včetně ochranného pásma v celkové šířce 14 m - vodní plochy do 200 m². 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; - jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť); - trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chatek, stavby pro výrobu a skladování. 	
Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně	PZ
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně; - parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení; - travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně); - plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku; - aleje, výsadba a údržba zeleně obecně; - drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, lavičky, apod.); - městský mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); - dětská hřiště; - drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky, tabule, apod.); - stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do 200 m². 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu. 	

Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; - jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť); - trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chatků, stavby pro výrobu a skladování. 	
Koridory dopravní infrastruktury – nadmístního významu	CPZ-D3/2, CPZ-D1/2
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - CPZ-D3/2: IV. tranzitní železniční koridor – úsek Doubí nad Lužnicí – Soběslav - CPZ-D1/2: dálniční křižovatka pro obsluhu města Soběslav a obce Zvěrotice. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, estakády, tunely, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice a železnice, zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, provozní budovy, odpočívadla), protihluková opatření. 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - silnice, místní a účelové komunikace, železnice; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy; - v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití bydlení, občanské vybavení, bydlení – soukromá zahrada, výroba a skladování, veřejná prostranství. 	
Koridory dopravní infrastruktury – místního významu	CPU1, CPU2, CPU3, CPU4
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - CPU1 – přeložka silnice II. třídy - CPU2 – místní komunikace - CPU3 – silnice místního významu na propojení silnice III. třídy (III/13527) a přeložené silnice II. třídy (II/135). - CPU4 – přeložka silnice II. třídy 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, provozní budovy, odpočívadla). - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy; - umístování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, spoje, radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. 	

Podmíněně přípustné využití
- umísťování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní.
Nepřípustné využití
- přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití bydlení, občanské vybavení, bydlení – soukromá zahrada, výroba a skladování, veřejná prostranství.

Plochy silniční	DS
Hlavní využití	
- zajištění dopravní dostupnosti a obsluha území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - silnice, místní a účelové komunikace; - zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, nástupiště, provozní budovy, odpočívky); - násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, protihluková opatření; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy; - hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání; - umísťování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, spoje, radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury. - umísťování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní. 	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití bydlení, občanské vybavení, bydlení – soukromá zahrada, výroba a skladování, veřejná prostranství.	

Vodní plochy a toky	WT
Hlavní využití	
- vodní plochy, vodní toky, stavby a zařízení na nich	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla; - přemostění, lávky, stavidla, hráze; - mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení; - nakládání s vodami, ochrana před jejich škodlivými účinky a regulace vodního režimu v území; - realizace ÚSES; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí. 	

Podmíněně přípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> - výsadba alejí, doprovodné zeleně a břehových porostů za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch; - sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje; - zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přilehlých částí.
Nepřípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> - zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; <p><u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, - umisťovat stavby pro lesnictví, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra; - oplocení.

Plochy lesní	LE
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - zajištění podmínek využití a plnění funkcí lesa. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území; - realizace ÚSES; - nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, poseady, pozorovatelný, kazatelny, oplocenky při výsadbě lesa, obory) a ochranu přírody; - nezbytná dopravní a technická infrastruktura; - obnovy a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí. 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; - cyklostezky, cyklotrasy za podmínky, že budou vedeny po stávajících trasách. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; <p><u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství; - oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy); - těžba nerostů; - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. 	

hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty).

Plochy pole	AP
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - hospodaření na zemědělském půdním fondu využívaném především jako orná půda 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení pro myslivost (např. posedy) a ochranu přírody; - změna na pastviny, louky, ovocné sady; - hipostezky; - realizace ÚSES; - nezbytná dopravní a technická infrastruktura; - CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí; - CNU1: vodovodní řad DN 400 včetně ochranného pásma v celkové šířce 14 m; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - vodní plochy do velikosti 500 m². 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - výsadba alejí a ochranné zeleně podél polních cest za podmínky žádných hrubých terénních úprav; - zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF; - komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek; - stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umístování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m²; - oplocenky pro pastvu hospodářských zvířat za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny; - výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - zařízení a stavby nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb; 	
<u>Na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - v záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných); - stavby pro lesnictví (vyjma přípustných); - těžba nerostů; - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty); - nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb; - oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, 	

okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy).

Louky a pastviny	AL
Hlavní využití	
- plochy zemědělského půdního fondu využívané převážně jako louky a pastviny	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">- hospodaření na zemědělském půdním fondu;- provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, ovocné sady);- umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (např. včelíny, kompostování);- nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, posedy, kazatelny, oplocenky) a ochranu přírody;- výsadba alejí a ochranné zeleně, zalesňování;- realizace ÚSES;- dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku;- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;- CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí;- CNU1: vodovodní řád DN 400 včetně ochranného pásma v celkové šířce 14 m;- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;- obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury;- vodní plochy 500 m².	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">- změna kultury na ornou půdu za podmínky, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území, že nedojde ke zvýšení rizika ohrožení zemědělské půdy erozí, ke změně odtokových poměrů a zhoršení retenční schopnosti krajiny vzhledem k poloze údolnic a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských;- zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF;- výsadba alejí a ochranné zeleně podél cest za podmínky žádných hrubých terénních úprav;- komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek;- stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umisťování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m²;- oplocenky pro pastvu hospodářských zvířat za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny;- cyklostezky, cyklotrasy za podmínky, že budou vedeny po stávajících trasách;- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none">- zařízení a stavby nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;- karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy;- nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;	
<u>Na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u>	
<ul style="list-style-type: none">- v záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu	

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných);
- stavby pro lesnictví (vyjma přípustných);
- těžba nerostů;
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);
- nepřipustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;
- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy).

Plochy smíšené nezastavěného území	MN
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - plochy s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území. 	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstranění jejich důsledků; - CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: VTL plynovod Soběslav – Planá nad Lužnicí; - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; - lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků); - nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelný) a ochranu přírody; - výsadba alejí a ochranné zeleně; - realizace ÚSES; - dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do velikosti 500 m². 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500m od ploch pro bydlení; - stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umístování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m². - realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; - zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF. 	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy, mobilní chatky; 	
<u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných a podmíněně přípustných); 	

- stavby pro lesnictví (vyjma přípustných);
- těžba nerostů;
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty);
- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy)
- nepřipustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

<h2>Biokoridory</h2> <p>(překryvná funkce)</p>
<h3>Hlavní využití</h3> <ul style="list-style-type: none"> - propojují biocentra; - umožňují a podporují migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev.
<h3>Přípustné využití</h3> <ul style="list-style-type: none"> - biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti; - přípustné jsou funkce a opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES a umožňující přirozený vývoj bioty, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění, ochranné břehové porosty vodních toků, vodní plochy přirozeného charakteru a nesníží aktuální míru ekologické stability biokoridorů nebo neznemožní založení navrhovaných biokoridorů.
<h3>Podmíněně přípustné využití</h3> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní a technická infrastruktura (VTL plynovod, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.
<h3>Nepřípustné využití</h3> <ul style="list-style-type: none"> - zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím; - umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných); - pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné; - změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru v ÚSES (např. umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily založení navrhovaných biokoridorů a jejich kontinuitu (např. odvodňování pozemků, rozorání mezí); - činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Biocentra (překryvná funkce)
Hlavní využití
- velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny.
Přípustné využití
- biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila dosažený stupeň ekologické stability a před umístováním záměrů (zejména staveb), vyjma podmíněně přípustných. - přípustná jsou opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatrávňení.
Podmíněně přípustné využití
- dopravní a technická infrastruktura (IV. tranzitní železniční koridor, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci
Nepřípustné využití
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím; - umístování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvířete a lidí (vyjma podmíněně přípustných); - pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné; - změny, které jsou v rozporu s funkcí biocentra v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability) nebo ohrozily založení nových biocenter; - činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny;

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno provést před zahájením výstavby úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnic II. a III. třídy, trafostanic mohou být situovány 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 a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení

předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy smíšené obytné venkovské (jejichž součástí je podnikání a služby), pro plochy občanského vybavení, plochy výroby zemědělské a lesnické, plochy technické infrastruktury, stavby pro sport platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Ochrana ovzduší bude podporována postupnou záměnou spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 511 vozidel/1000 obyvatel.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Jednotlivým investorům se doporučuje, aby v případě zástavby nebo rekonstrukce jednotlivých historických objektů zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP nejsou navrženy plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle §48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navržený koridor je vymezen jako ochrana území pro realizaci záměru výstavby technické infrastruktury. Toto území je navrženo pro zajištění prostoru k umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.

Nejsou přípustné žádné změny v území, které by v budoucnu mohly zamezit nebo ztížit realizaci VTL plynovodu a vodovodního řadu.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou v koridorech technické infrastruktury vymezeny, se neuplatní, pokud by toto využití znemožnilo, ztížilo nebo ekonomicky znevýhodnilo využití koridoru, pro které je daný koridor určen (včetně staveb souvisejících). Po započítání užívání dokončené stavby, pro kterou je koridor určen, se uplatní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny pod koridorem, s tím, že je třeba zohlednit novou stavbu v území a její ochranná pásma jako limit.

V místě překryvu koridoru technické infrastruktury nadmístního i místního významu s jinou technickou nebo dopravní infrastrukturou nebo s prvkem ÚSES, musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů technické infrastruktury.**

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V řešeném území jsou vymezeny plochy, u kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území - především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

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

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

ÚP Zvěrotice jsou navrhovány veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	ÚČEL
VD1	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav
VD2	Dálniční křižovatka – nadmístního významu
VD3	Silnice místního významu – v západní části sídla obce Zvěrotice – úsek navrhovaná dopravní křižovatka nadmístního významu a stávající místní komunikace v severní části obce.
VD4	Přeložení silnice II. třídy jižně od centrální části obce Zvěrotice. Dopravní záměr umožní převedení tranzitní dopravy mimo intravilán obce Zvěrotice.
VD5	Úprava trasy silnice II. třídy (II/135) v jihozápadní části správního území obce Zvěrotice.
VD6	Záměr silnice místního významu na propojení silnice III. třídy (III/13527) a přeložené silnice II. třídy (II/135). Dopravní koridor je vymezen v jihozápadní části správního území obce Zvěrotice.

Technická infrastruktura

OZN. VPS	ÚČEL
VT1/a	Koridor pro VTL plynovod, včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí.
VT1/b	Koridor pro VTL plynovod, včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí.
VT2	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod.
VT3	Návrh plochy pro čerpací stanici.
VT4	Přeložení vodovodního řádu DN400 vč. ochranného pásma. Trasa je vedena souběžně s navrženým dopravním koridorem.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány veřejně prospěšná opatření a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

Další VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou v ÚP Zvěrotice navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

V ÚP Zvěrotice nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu dalšího využití těchto ploch, prověření územní studií. Na základě vypracování územních studií budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, počet podlaží, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně).

Plochy, u kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

- **ÚS1** = severní část lokality Z6 (plocha smíšená obytná venkovská – **SV**, plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – **PP**) – v západní části sídla Zvěrotice.
- **ÚS2** = jižní části lokalit Z4 a Z6 (plocha smíšená obytná venkovská – **SV**, plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – **PZ**, plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně – **PP**, část dopravního koridoru **CPU2**) – v západní části sídla Zvěrotice.
- **ÚS3** = lokalita Z9 (plocha smíšená obytná venkovská – **SV**) – v jižní části sídla Zvěrotice.

V těchto plochách nelze zahájit jakoukoliv stavební činnost (včetně terénních úprav) do doby projednání územní studie s dotčenými orgány a v zastupitelstvu, včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti jsou **nejpozději do 4 let od vydání této ÚPD**.

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

Výroková část ÚP Zvěrotice obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 5 - 43

GRAFICKOU ČÁST, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Zvěrotice leží v Jihočeském kraji cca 1 km východně od Soběslavi, 22 km jižně od Tábora a 43 km severovýchodně od Českých Budějovic. Prostírá se na mírném úbočí v nadmořské výšce 449 m n. m. Z hlediska širších vztahů se jedná samostatnou obec, která se kompaktně přibližuje městu Soběslav. Z tohoto důvodu se jedná o obec příměstského charakteru, která bude sloužit jako rozvojová obec pro město Soběslav.

Obec Zvěrotice je sídlem převážně obytným, se zastoupením základní občanské vybavenosti (víceúčelové hřiště, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – hospoda). Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí do města Soběslav. Dopravní dostupnost území je zajištěna individuální nebo autobusovou dopravou. Území města spadá do působnosti města Soběslav, obce s rozšířenou působností.

Správním územím obce prochází dálnice D3, silnice II. třídy - II/135 a silnice III. třídy - III/13527, plánovaný IV. tranzitní železniční koridor.

Vzhledem k velmi vhodné geografické i morfologické poloze obce (blízkost většího města – Soběslav, přítomnost dálničního sjezdu na dálnici D3, plánovaná železniční trať - IV. tranzitní železniční koridor se stanicí u Soběslavi) vytváří obci významný rozvojový potenciál. Z těchto důvodů jsou v obci Zvěrotice navrhovány významné rozvojové plochy především obytného charakteru jak pro samotnou obec Zvěrotice tak pro město Soběslav. Do budoucna lze předpokládat významnými přísun obyvatel.

Území řešené územním plánem je vymezeno velikostí správního území obce Zvěrotice, které se sestává z jednoho katastrálního území (*dále jen „k.ú.“*) Zvěrotice s celkovou rozlohou 640 ha.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Z hlediska širších územních vztahů sousedí obec Zvěrotice s obcemi:

- k.ú. Klenovice u Soběslavi – obec Klenovice u Soběslavi; západní část hranice řešeného území,
- k.ú. Soběslav – obec Soběslav, západní část hranice řešeného území,
- k.ú. Chlebov – obec Soběslav, jižní část hranice řešeného území,
- k.ú. Kvasejovice u Soběslavi – obec Kvasejovice u Soběslavi, jižní část hranice řešeného území,
- k.ú. Dvorce u Tučap – obec Tučapy, východní část hranice řešeného území,
- k.ú. Sedlečko u Soběslavě, k.ú. Sedlečko u Soběslavě, severní část hranice řešeného území,

Návrh územního plánu je koordinován nebo konstatuje potřebu zajištění na správním území sousedních obcí s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní, technické infrastruktury a prvků ÚSES.

Řešení ÚP Zvěrotice nebude mít z hlediska širších vztahů žádný negativní dopad na sousedící správní území.

CPZ-D3/2 – IV. tranzitní železniční koridor navazuje na sousední k.ú. Soběslav, ale není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice u Soběslavi. Z důvodu aktuálních podkladů (dokumentace pro stavební povolení) byla trasa dopravního koridoru zpřesněna. Z toho to důvodu není zcela zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice u Soběslavi.

Územní plán Zvěrotice nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Veškeré návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Zvěrotice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“). Řešené území neleží v rozvojové oblasti ani specifické oblasti. Řešené území leží v Rozvojové ose **OS6** Praha – Benešov – Tábor - České Budějovice – hranice ČR. Územním plánem Zvěrotice jsou vytvářeny podmínky pro napojení na dálnici D3 a na IV. tranzitní železniční koridor, tyto koridory jsou ÚP respektovány.

Pro obec Zvěrotice vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR ve znění platných aktualizací.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2. APÚR

bod (14) APÚR

ÚP Zvěrotice vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk zastavěného území. ÚP stanovuje podmínky pro změny jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které zajišťují zachování volné krajiny a hodnot území. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením ÚSES.

bod (14a) APÚR

Obec Zvěrotice je venkovské sídlo s aglomerací města Soběslav a tvoří tak podmínky pro územní rozvoj. Z těchto důvodů jsou v obci Zvěrotice navrhovány významné rozvojové plochy především obytného charakteru jak pro samotnou obec Zvěrotice tak pro město Soběslav. Do budoucna lze předpokládat významnými přírůstek obyvatel. Venkovský charakter obce je zachován vymezením ploch s rozdílným způsobem využití – smíšená obytná venkovská s jasnými vazbami na ornou půdu a její zemědělské využití.

bod (15) APÚR

V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudržnost obyvatel. ÚP Zvěrotice vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří. Rozvojové plochy respektují venkovskou zástavbu a příměstský charakter obce.

bod (16) APÚR

ÚP Zvěrotice upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

bod (16a) APÚR

V rámci ÚP Zvěrotice jsou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro komplexní řešení zajišťující udržitelný rozvoj obce při respektování požadavků vyplývajících ze strategických dokumentů rozvoje kraje a regionu.

bod (17) APÚR

ÚP vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti stanovením podmínek pro využití ploch a prostorové uspořádání. V řešeném území jsou registrovány ekonomické subjekty regionálního a lokálního významu v oblasti služeb a výrobní sféry. ÚP uvažuje s dalším rozvojem těchto aktivit.

ÚP Zvěrotice vychází ze specifického postavení obce ve struktuře osídlení, tj. příměstské obce blízkosti města Soběslav. To tvoří pro obyvatele Zvěrotice a ostatních řešených sídel zázemí v oblasti hospodářské, správní, občanského vybavení, apod.

bod (18) APÚR

ÚP Zvěrotice naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

bod (19) APÚR

Je hospodárně využíváno zastavěné území a zajištěna ochrana nezastavěného území, je zachována veřejná zeleň minimalizována její fragmentace. Hospodárnému využívání zastavěného území ÚP přispívá i stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nové rozvojové plochy jsou navrhovány na základě posouzení využití zastavěného území a s ohledem na ekonomickou dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. Rozvojové záměry jsou umístěny v nejméně konfliktních lokalitách a jsou podporována potřebná kompenzační opatření.

bod (20) APÚR

ÚP Zvěrotice nejsou vymezeny záměry významně ovlivňující charakter krajiny. Územní plán respektuje stávající strukturu sídel a jejich historickou půdorysnou osnovu. Rozvojové záměry obce jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území, které jsou zastavěným územím přímo obklopeny. Z tohoto důvodu nedojde k ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny.

bod (20a) APÚR

Stanovené podmínky týkající se zachování pěších a cykloturistických komunikací, lesních a polních cest podporují zajištění prostupnosti krajiny. ÚP zajišťuje podmínky pro migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy vymezením prvků ÚSES.

bod (21) APÚR

Plochy zeleně jsou územním plánem koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí propojení zeleně v urbanizovaném a neurbanizovaném území a zapojí ho do systému ekologické stability. ÚP Zvěrotice vymezuje sídelní zeleň jako součást ploch veřejných prostranství.

bod (22) APÚR

Řešené území je atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené cykloturistické a turistické trasy.

bod (23) APÚR

ÚP Zvěrotice respektuje záměry na rozvoj dopravní infrastruktury převzaté z AZÚR. ÚP vytváří předpoklady pro lepší dostupnost návrhem ploch dopravní infrastruktury nadmístního významu. Plochy jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od sídla, zároveň však zachovávají prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES.

bod (24) APÚR

Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je rozvojových lokalit umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

ÚP Zvěrotice vytváří předpoklady pro zkvalitnění i technické infrastruktury

bod (24a) APÚR

Nové zastavitelné obytné plochy jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od zemědělských či výrobních areálů. Z důvodu dalšího snížení negativních vlivů výroby na sousední plochy jsou u hranice areálů vymezeny plochy izolační zeleně. Výstavba objektů pro bydlení v blízkosti areálů je podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů. Stejná podmínka platí i pro výstavbu areálu v blízkosti obytných ploch.

Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržením hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

bod (25) APÚR

ÚP Zvěrotice vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Řešeným územím protéká Černovický potok, který má pro území obce Zvěrotice vyhlášené záplavové území. V řešeném území je vyhlášena hranice záplavového území - aktivní zóna a záplavového území Q₁₀₀.

Vzhledem k lokalitě obce, která je situována ve větší vzdálenosti a nad hladinou potoka, nehrozí nebezpečí zaplavení zastavěných ani zastavitelných ploch.

bod (26) APÚR

Na plochách ohrožených povodní nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy.

bod (27) APÚR

ÚP Zvěrotice umožňuje umisťovat stavby a zařízení technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury, a to především z důvodů jejího možného hospodárného a účelného využití při dalším rozvoji obce.

Dále jsou vymezeny dopravní koridory nadmístního a místního významu, které výrazně zlepšují podmínky pro obec Zvěrotice tak pro okolní obce. Dopravní koridory posílí a zefektivní stávající dopravní síť.

bod (28) APÚR

Koncepce rozvoje území je řešena dle konkrétních požadavků obce Zvěrotice a vytváří do budoucna dobré a dostatečně vyvážené podmínky pro kvalitní život trvale žijících obyvatel i pro návštěvníky území. Pro zkvalitnění podmínek obyvatel je navržena veřejná infrastruktura, plochy občanského vybavení pro zvýšení standardu kvality a pohotovosti služeb, dále plochy pro sportovní aktivity a plochy veřejných prostranství.

bod (29) APÚR

Doprava je řešena individuálně. ÚP Zvěrotice stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

bod (30) APÚR

Obec Zvěrotice má komplexně vyřešenou problematiku zásobování vodou a odkanalizování. Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen zejména ve vztahu k návrhovým plochám určených pro novou zástavbu a k doposud nenapojeným objektům. Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, zejména zásobování obyvatel pitnou vodou a odkanalizování, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života.

bod (31) APÚR

Pro charakteristický ráz obce by výstavba plošné fotovoltaické elektrárny zaznamenala poměrně velký, negativní zásah, pro umístění větrné či vodní elektrárny pak na území nejsou vhodné podmínky.

V urbanizovaném území obce Zvěrotice je umožněno umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rovněž je zde možnost energetického využití biomasy.

bod (32) APÚR

ÚP Zvěrotice vymezuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Návrhové plochy jsou směřovány především do okrajových částí sídla, kde přímo navazují na zastavěné území obce, do proluk a do ploch s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu.

Obec Zvěrotice je venkovské sídlo s aglomerací města Soběslav a tvoří tak podmínky pro územní rozvoj. Vzhledem k velmi vhodné geografické i morfologické poloze obce (blízkost většího města – Soběslav, přítomnost dálničního sjezdu na dálnici D3, plánovaná železniční trať - IV. tranzitní železniční koridor se stanicí u Soběslavi) vytváří obci významný rozvojový potenciál. Z těchto důvodů jsou v obci Zvěrotice navrhovány významné rozvojové plochy především obytného charakteru jak pro samotnou obec Zvěrotice tak pro město Soběslav. Do budoucna lze předpokládat významnými přírůsky obyvatel.

Územní plán Zvěrotice respektuje Politiku územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací a je s ní v souladu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“) vyplývají pro řešené území Územním plánem Zvěrotice tyto priority:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR

Územní plán Zvěrotice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Zvěrotice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Stávající výrobní areály jsou stabilizovány, rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch smíšeného obytného venkovského.

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tím, že vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím nedošlo ke zneprůstřednění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Obec Zvěrotice je venkovské sídlo s aglomerací města Soběslav a tvoří tak podmínky pro územní rozvoj. Vzhledem k velmi vhodné geografické i morfologické poloze obce (blízkost většího města – Soběslav, přítomnost dálničního sjezdu na dálnici D3, plánovaná železniční trať - IV. tranzitní železniční koridor se stanicí u Soběslavi) vytváří obci významný rozvojový potenciál. Z těchto důvodů jsou v obci Zvěrotice navrhovány významné rozvojové plochy především obytného charakteru jak pro samotnou obec Zvěrotice tak pro město Soběslav. Do budoucna lze předpokládat významnými přísun obyvatel.

Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- **zpřesnění vymezení rozvojových oblastí nadmístního významu – viz kap. b) AZÚR**

Řešené území se nachází v Rozvojové ose **OS6** Praha – Benešov – Tábor - České Budějovice – hranice ČR. V souladu se stanovenými zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na rozvoj hospodářských aktivit, obytných a sportovně rekreačních funkcí.

- **zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně koridorů veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability – viz kap. d) AZÚR**

V souladu se zásadami územní plán zpřesňuje dopravní záměry:

CPZ-D1/2 Dálnice D3 záměr dálnice D3 je na správním území již realizován a územně stabilizován, z toho důvodu ÚP nevymezuje dopravní koridor pro dálnici D3.

Územním plánem je vymezen dopravní koridor nadmístního významu **CPZ-D1/2** z důvodu úprav dálniční křižovatky, tak aby umožňovala napojení obce Zvěrotice, napojení na silnici II. třídy (II/135) a její přeloženou část, sjezd a nájezd na dálnici D3. Vymezení křižovatky je v souladu s AZÚR, neboť vymezená část je součástí vymezeného koridoru v AZÚR.

CPZ-D3/2 IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav. Dopravní koridor je vymezen dle platného stavebního povolení.

Navazuje na sousední k.ú. Soběslav, ale není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice. Z důvodu aktuálních podkladů (dokumentace pro stavební povolení) byla trasa dopravního koridoru zpřesněna. Z toho to důvodu není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice u Soběslavi.

Návrh je na správním území obce veden v zářezech, na násepech, v tunelu či na estakádě. V jihozápadní části správního území dopravní koridor kříží záměr místního významu **CPU3**. Křížení obou záměrů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden v tunelu a silnice místního významu je vedena na terénu). Dále dochází ke křížení se silnicí III. třídy (III/13527). Křížení obou jevů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden na estakádě a silnice III. třídy je vedena na terénu pod navrhovaným **IV. tranzitní železničním koridorem**).

Koridor dopravní infrastruktury kříží lokální biocentrum **LBC 2**. Křížení obou jevů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden na estakádě).

V souladu se zásadami územní plán zpřesňuje technické záměry:

CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: Koridor VTL plynovodu nadmístního významu

Koridor je vymezen jako záměr s překryvnou funkcí. Koridor technické infrastruktury navazuje na sousední katastrální území obcí Sedlečko u Soběslavě a Soběslav.

Lokální biokoridor **LBK 4** kříží návrh technické infrastruktury nadmístního významu (**CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b – návrh VTL plynovodu**) v různých výškových úrovních, protože návrh VTL plynovodu bude veden pod terénem.

- **upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. e) AZÚR**

Územní plán Zvěrotice respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

- **stanovení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Správní území obce Zvěrotice je zařazeno do typu krajiny **lesoplní, s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** a malá část přiléhajících k zastavěnému území Soběslavi v **silně urbanizované krajině**. ÚP respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajinného rázu. Umožňuje vytvoření kvalitního obytného souboru, aniž by degradoval krajinařské a kulturně historické hodnoty.

- **vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit - viz kap. g) AZÚR**

Územní plán Zvěrotice vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s nadřazenou dokumentací (AZÚR).

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL
VD1	CPZ-D3/2	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VD2	CPZ-D1/2	Dálniční křižovatka – nadmístního významu z důvodu úprav dálniční křižovatky, tak aby umožňovala napojení obce Zvěrotice, napojení na silnici II. třídy (II/135) a její přeloženou část, sjezd a nájezd na dálnici D3. Plocha je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

Technická infrastruktura - plynovod

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL
VT1/a	CNZ-Ep4/a	Koridor pro VTL plynovod , včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VT1/b	CNZ-Ep4/b	Koridor pro VTL plynovod , včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

- **požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - viz kap. h) AZÚR**

ÚP Zvěrotice je koordinován s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovacích dokumentací okolních obcí. Je koordinována návaznost prvků ÚSES, ploch dopravy i koridorů dopravní a technické infrastruktury.

CPZ-D3/2 – IV. tranzitní železniční koridor Navazuje na sousední k.ú. Soběslav, ale není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice. Z důvodu aktuálních podkladů (dokumentace pro stavební povolení) byla trasa dopravního koridoru zpřesněna. Z toho to důvodu není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice u Soběslavi.

Územní plán Zvěrotice nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Veškeré návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

Stanovením podmínek pro prostupnost krajiny je ÚP zachována prostupnost krajiny, jak pro jeho obyvatele, tak pro migrující živočichy.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Řešení ÚP Zvěrotice je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Zvěrotice je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje např. plochy smíšené obytné venkovské) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajistil vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES, navržení ploch veřejných prostranství), pro hospodářský rozvoj (např. vymezuje záměry pro smíšené obytné venkovské, plochy občanského vybavení) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení ploch občanského vybavení, ploch veřejných prostranství). Zároveň navržené řešení ÚP Zvěrotice uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí tím, že vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území. Dále stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umístování staveb v krajině. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly stanoveny podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 225/2017 Sb. Jsou nastaveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

ÚP Zvěrotice koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení ÚP Zvěrotice hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze v přeneseném slova smyslu považovat za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, je pro obec přínosem.

ÚP Zvěrotice je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Dále ÚP Zvěrotice stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Zároveň je u některých ploch určených k zástavbě stanovena povinnost pořízení územní studie, která podrobněji rozčlení jednotlivé plochy a navrhne mj. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Stanovení podmínek pro využití ploch uvedené v ÚP Zvěrotice, popř. stanovené v následných územních studiích, by měly zajistit co nejmenší narušení uceleného vnímání zástavby a docílit zachování urbanistických hodnot tohoto území.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu – návrh řešení respektuje krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty, podmínky a potenciál v území. Dále svým řešením stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovil podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhl nové zastavitelné plochy převážně v dosahu technické i dopravní infrastruktury). Tím vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován 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, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným

způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „RZV“) použitých v územním plánu jsou podčleněním ploch jednotlivých okruhů využití území podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Navíc byla rozšířena o samostatnou položku zeleň. Definice byla převzata z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“. Nově se ve výčtu ploch s RZV standardizují i plochy zeleně. Jejich doplnění je nutné pro splnění obsahu územního plánu stanoveného v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně návrhů systému sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Plochy zeleně navrhuje standard v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členit. Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky daného území, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeď kladeny.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Na základě zadání nebyl obsažen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, neboť ÚP neobsahuje záměry, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí. Není požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu Zvěrotice na udržitelný rozvoj území. V návrhu zadání územního plánu Zvěrotice se předpokládá, že územní plán Zvěrotice negativně neovlivní soustavu NATURA 2000. Územní plán Zvěrotice proto **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Bude doplněno pořizovatelem.

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

Bude doplněno pořizovatelem.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Zadání Územního plánu Zvěrotice bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Zvěrotice ze dne (*Bude doplněno pořizovatelem.*)

ÚP Zvěrotice je zpracován v souladu se zadáním a podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce.

Zadání bylo splněno s tímto výsledkem:

A. Základní koncepce rozvoje - požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- respektuje a upřesňuje požadavky vyplývající z APÚR a AZÚR,
- dodržuje návaznosti z hlediska širších vztahů,
- respektuje požadavky vyplývající z ÚAP,

- prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury,
- chrání a rozvíjí existující hodnoty území,
- respektuje požadavky zvláštních právních předpisů,
- nebylo požadováno variantní řešení.

A1. Urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

splněno

A2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Doprava: splněno

Silniční doprava: splněno

Železniční doprava: splněno

Letecká doprava: splněno

Občanské vybavení: Plocha občanské vybavení – sport (**OS**) bylo ponecháno z důvodu, že je sportovní hřiště již realizováno. Plocha pro sportoviště byla dále rozšířena z důvodu vhodného umístění vzhledem k plánované přeložce silnice II. třídy (II/135). Vzhledem k plánované přeložce a stávajícímu sportovišti je zcela nevhodné umisťovat plochy bydlení do jejich blízkosti, neboť je plocha zatížena hygienickými limity – hluk z dopravy a hluk ze hřiště.

Technická infrastruktura: Není v souladu s PRVKUK z důvod, že obec plánuje vybudování centrální ČOV. Z toho důvodu není požadováno napojení kanalizace na město Soběslav.

Územním plánem bylo navrženo přeložení vodovodního řadu DN400 vč. ochranného pásma, z důvodu aktuálních podkladů (dokumentace pro stavební povolení). Trasa přeložky je navržena z důvodu komplexních úprav a výstavby dopravních koridorů (IV. tranzitní železniční koridor a přeložka silnice II. třídy). Z důvodu zachování nezastavěného území v ochranném pásmu vodovodního řadu je navrženo výhledové zrušení stávajícího a vedení nové trasy v souběhu s dopravním koridorem **CPU3**.

Nakládání s odpady: splněno

Veřejné prostranství: splněno

A3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Ochrana přírody a krajiny: splněno

Zemědělský půdní fond: splněno

Lesní hospodářství: splněno

Vodní režim: splněno

B. Územní rezervy - požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

nebylo požadováno

C. Veřejně prospěšné stavby a asanace - požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (dále jen „VPS), veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo







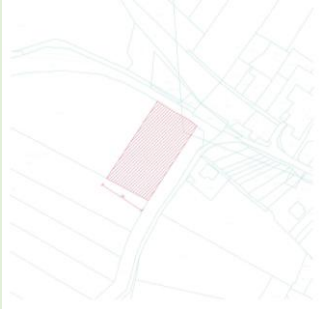

splněno

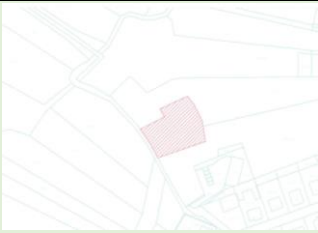

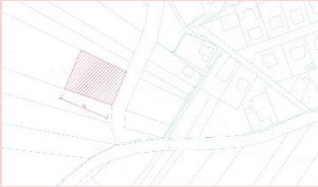
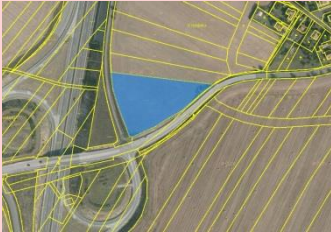


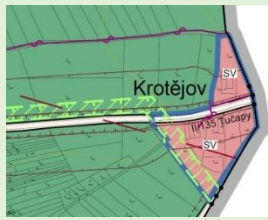


D. ÚS, RP, DP - požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

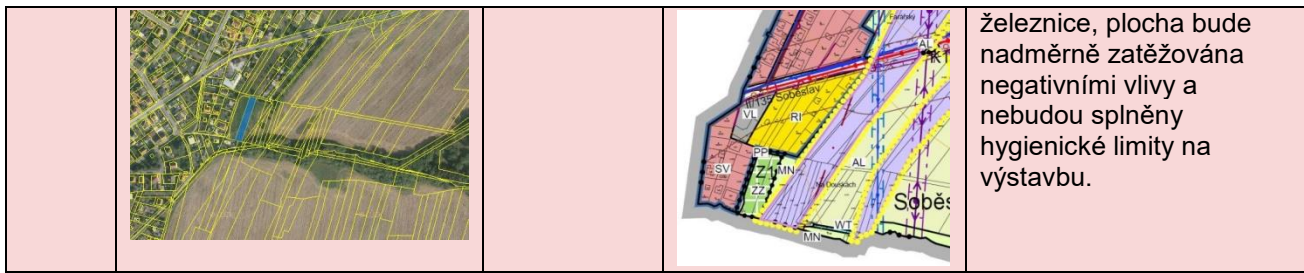
splněno

E. Varianty - případný požadavek na zpracování variant řešení nebylo požadováno

F. Požadavky vyplývající z podnětů fyzických a právnických osob

Číslo k.n.	Záměr	Posouzení	Označení lokality	Odůvodnění
1739	Plocha smíšená obytná 	Vyhověno	Z13 / SV (Smíšené obytné venkovské) 	
255, 1821/2	Plocha smíšená obytná 	Vyhověno	SV 	Záměr byl již realizován.
179/6	Plocha bydlení 	Vyhověno	Z10 / SV (Smíšené obytné venkovské) 	
1950	Plocha bydlení 	Vyhověno	Z4 / SV (Smíšené obytné venkovské) 	
1970	Plocha bydlení	Vyhověno částečně	Z6 / SV (Smíšené obytné venkovské), CPU2	Z důvodu vymezeného dopravního koridoru místního CPU2, který bude obsluhovat celou

			(Dopravní koridor místního významu) 	rozvojovou oblast v západní části obce Zvěrotice, nebylo možné zahrnout celou plochu bydlení.
1985	Plocha bydlení 	Nevyhověno		Z důvodu, že se záměr nachází ve volné krajině (tzn., nenavazuje na zastavěné území) a na zemědělské půdě s I. třídou ochrany ZPF.
1989	Plocha výroby a skladování 	Nevyhověno	CPZ-D1/2 Dopravní koridor nadmístního významu 	Z důvodu plánovaného záměru nadmístního významu – dálniční křižovatka nebylo možné vyhovět. Plocha dopravy je vymezena tak, aby umožňovala napojení obce Zvěrotice, napojení na silnici II. třídy (II/135) a její přeloženou část, sjezd a nájezd na dálnici D3.
1333/1	Plocha bydlení 	Vyhověno	SV (Smíšené obytné venkovské) 	Záměr byl již realizován.
2047/1	Plocha bydlení 	Vyhověno	Z2 / SV (Smíšené obytné venkovské) 	
2189, 2190	Plocha k bydlení	Nevyhověno	Z1 / ZZ Zahrady a sady	Plocha není vhodná pro bydlení z důvodu blízkosti železničního koridoru. Záměr je v těsné blízkosti



k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obec Zvěrotice se rozhodla pořídit nový územní plán (dále jen „ÚP“) jako hlavní rozvojový dokument, který nasměruje rozvoj celého správního území obce. Důvodem zpracování nového územního plánu Zvěrotice je zejména zastaralost a neaktuálnost původního územního plánu obce.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady zejména pro kvalitní bydlení. Dále je v návrhu umožněno rozšíření ploch občanského vybavení, veřejného prostranství. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj technické a dopravní infrastruktury.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Zvěrotice, které je tvořeno jedním katastrálním územím. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území.

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 2. 2020 dle § 58 stavebního zákona.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- k.ú. Zvěrotice: sídla Zvěrotice
- malá část města Soběslav v jihozápadní části správního území
- malá část sídla Krotějov ve východní části správního území
- sídlo Zátíší
- samoty: Hlíňák, V Hlinovkách, Sedlo a Zárubův Mlýn

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A OCHRANY HODNOT

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je nutné u stávajících i navrhovaných ploch zástavby zachovat současný charakter obce, nepřipustit porušení výškového horizontu nevýznamným objektem, nebo narušení rázu sídla nevhodnými objekty.

Územní plán chrání historickou zástavbu obce, urbanistickou strukturu a architektonický ráz zástavby obce, kulturní krajinu a dochovaný krajinný ráz. Mezi tyto hodnoty patří centrální prostor návsi s hasičskou zbrojnicí, kapličkou a několika soliterními objekty a rybníčkem položeným až u křižovatky. Z hlediska urbanistické struktury a architektonického výrazu obce se jedná o relativně celistvý a kompaktní sídelní útvar bez výrazné výškové dominanty.

Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby sídel Zvěrotice dané především charakterem zástavby historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou – typologie staveb, půdorysné uspořádáním staveb, členitostí a různorodostí zástavby včetně tvarového řešení objektů (sedlové střechy, průčelí domů). Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb místních obyvatel, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky. Z tohoto důvodu podporuje ÚP možnost rozvoje sportovních a turistických aktivit.

Z novodobého pohledu ÚP za kulturní hodnoty považuje i novodobé objekty občanské vybavenosti. Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb obyvatel místních, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky.

- **Nemovitá kulturní památka**

V daném řešeném území se nenachází památkově chráněné objekty.

- **Území s archeologickými nálezy**

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ve správním území obce Zvěrotice se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

- **Urbanisticky hodnotná část zástavby**

Urbanisticky hodnotná část zástavby je vymezena z důvodu ochrany hodnot v území, zejména centrální prostor návsi s hasičskou zbrojnicí, kapličkou a několika solitérními objekty a rybníčkem položeným až u křižovatky. Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby obce dané především charakterem zástavby historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

Z důvodu zachování venkovského charakteru jsou pro plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se uvnitř urbanisticky hodnotné části použity prvky regulačního plánu, jejichž použití je v souladu s novelou stavebního zákona č. 225/2017 Sb., platná od 1. 1. 2018.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty patří významné krajinné prvky ze zákona (vodní toky, rybníky, lesní plochy). Krajina řešeného území má vedle přírodních hodnot velice malebný ráz a tím i vysoce estetickou hodnotu.

Je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, a formou podmínek využití území příslušných způsobů využití ploch. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, protierozní opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní plochy s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

- **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

V lokalitách ÚSES je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby v nezastavěném území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou nastaveny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Jsou povolovány pouze takové změny využití ploch biocenter a biokoridorů, které nesníží současný stupeň ekologické stability daného území, tzn. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability. Podmínky pro využití zajišťují průchodnost biokoridorů, jsou povolovány stavby dopravní a technické infrastruktury, přičemž protnutí bude co nejkratší a pokud možno kolmo k ose biokoridoru. Funkčnost prvků a jejich charakter zůstane zachován a nebude narušena jejich kontinuita.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura. Jde o návaznost obce na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Jsou navrženy plochy pro zajištění technické infrastruktury. Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou ochranná pásma veškerých stávajících a nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, plynovod, elektřina...).

Civilizační hodnoty území:

- dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území: dálnice, silnice II. a III. třídy, sítě místních komunikací, turistické a cyklistické trasy;
- plochy a koridory technické infrastruktury: elektrické vedení včetně trafostanic, vodovodní systém (vodní zdroje, čerpací stanice, vodovodní řady), kanalizační síť (kanalizace dešťová, splašková, jednotná, ČOV), radiokomunikační vedení a zařízení, plynovod;
- občanská vybavenost: víceúčelové hřiště, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – hospoda a kavárna.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístování přívěsů a maringotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 stavebního zákona je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umístování staveb v krajině. Při umístování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES, zalesňování, zřizování vodních ploch, zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolkem pro turisty. V územním plánu není umožněno na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výrokové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřebnosti této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřipustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřipustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřipustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umístováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci.

Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřipustná.

V nezastavěném území je nepřipustné umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, výrobou a skladováním apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.

Vodní plochy a toky (WT)

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a vodohospodářských zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám (jako např. stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vodní plochy jsou územním plánem stabilizovány a jejich případná realizace je umožněna na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků. Nepřipustné je na těchto plochách zejména umístování karavanů maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy lesní (LE)

Ve správním území obce Zvěrotice se nachází lesní celky. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy zemědělské - pole (AP), louky a pastviny (AL)

Je to část půdy, na které dochází k výkonu zemědělské činnosti. Tvoří je pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, zahrady, louky a pastviny. Jedná se o plochy sloužící pro zemědělskou produkci a drobné zahrádkářské aktivity. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou v řešeném území zastoupeny orné půdy, trvalé travní porosty a zahrady.

Z podmínek pro tyto plochy vyplývá, že hlavním využitím je hospodaření na zemědělském půdním fondu, to znamená zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat. Pro zabezpečení této činnosti jsou přípustné přímo související stavby a zařízení (např. seníky, lehké přístřešky pro chovaná zvířata, včelíny, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování, apod.). Dále je umožněna dopravní

a technická infrastruktura, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž zejména louky, sady a pastviny, ale i zahrady jsou často útočištěm pestré škály významných organismů. Zorání takových ploch by mohlo ohrozit i populace významných nebo zvláště chráněných druhů. Z těchto důvodů je zornění zemědělské půdy nutné posoudit v navazujícím řízení, které konkrétní lokalitu posoudí, a buď záměr podpoří či jej zamítne. Případné zalesňování je vhodné v návaznosti na stávající lesní plochy nebo na plochách, kde zalesněním dojde k ucelení lesní plochy. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

K1 – Z důvodu přeložení stávající silnice II. třídy (II/135) v jihozápadní části správního území bude stávající silnice zrušena a nahrazena zemědělskou – louky a pastviny. Záměr je vhodný z důvodu, že navazují na plochy se stejným způsobem využití a dojde tak k jejich přirozenému rozšíření.

K2 – Z důvodu přeložení stávající silnice II. třídy (II/135) v jihozápadní části správního území bude stávající silnice zrušena a nahrazena zemědělskou – louky a pastviny. Záměr je vhodný z důvodu, že navazují na plochy se stejným způsobem využití a dojde tak k jejich přirozenému rozšíření.

Plochy smíšené nezastavěného území (MN)

Vymezené jsou jednak na základě katastrálních map jako plochy ostatní, dále se jedná o plochy kombinující travní porosty s keřovým a stromovým patrem. Jedná se o plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, remízy. Dále plochy rozptýlené krajině zeleně mimo zastavěné území, plochy nelesních pozemků doplňující krajinný rámeček. Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu. Dále jsou povolovány vybrané stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou činnost, pro myslivost a ochranu přírody. Stejně jako u ostatních ploch nezastavěného území je povolováno zalesňování, zřizování vodních ploch, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Je přípustná dopravní a technická infrastruktura, tím je myšlena většinou realizace místních a účelových komunikací a úpravy parametrů silnic II. a III. třídy. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků, podmínka je uvedena výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch smíšených nezastavěného území. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž dané plochy jsou často útočištěm pro řadu druhů v krajině. Jejich zornění by vedlo k značnému ochuzení biodiverzity, včetně druhů chráněných a ohrožených.

Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Územní systém ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze tato společenstva označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu jsou prvky ÚSES v řešeném území lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přílehlající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozlišení ploch podle zastavitelnosti

Zastavěné území - územním plánem Zvěrotice je vymezené jako stabilizovaná součást zastavěného území (soubor převážně zastavěných pozemků), které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy - plochy navržené v ÚP Zvěrotice ke změně využití území vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území - je souhrn pozemků, které nejsou ÚP Zvěrotice zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. (viz *kap. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny*).

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území:

Jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel (způsob) využití stavebního pozemku.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

Intenzita využití stavebního pozemku

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují).

Velikost stavebních pozemků

Jedná se o minimální výměru vymezeného stavebního pozemku pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území. Oddělením pozemků musí vždy zůstat min. 800 m² stabilizovaných ploch. U oddělení pozemku např. pro stavbu komunikace, veřejných prostranství apod. se tato podmínka nepoužije.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby je z důvodu jednoznačnosti uvedena maximální výška v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

Podmínky prostorového uspořádání:

Prostorové uspořádání vychází z charakteristiky, prostorových vlastností, míry stability, polohou a vazbami jednotlivých sídel. Cílem podmínek prostorového uspořádání je chránit kladně hodnocené vlastnosti řešeného území a zapojit tak charakter budoucí výstavby do historických vazeb zastavěného území i do krajinného rámce. Z důvodu zachování venkovského charakteru jsou pro plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se uvnitř urbanisticky hodnotné části použity prvky regulačního plánu, jejichž použití je v souladu s novelou stavebního zákona č. 225/2017 Sb., platná od 1. 1. 2018.

V tomto území územní plán reguluje nad rámce podrobnosti územního plánu i půdorys, tvar a objem staveb, zastřešení. Tato podmínka se stanovuje z důvodu nároku na rozlohu a objem objektů.

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k regulaci tvaru střech. Navrhovaný tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Zvěrotice vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Rozsah vymezených zastavitelných ploch je v územním plánu navržen z důvodů velmi vhodné geografické i morfologické poloze obce (blízkost většího města – Soběslav, přítomnost dálničního sjezdu na dálnici D3, plánovaná železniční trať - IV. tranzitní železniční koridor se stanicí u Soběslavi). Lokality navržené v územním plánu vytváří obci Zvěrotice významný rozvojový potenciál pro obec samotnou ale i pro město Soběslav. Do budoucna lze předpokládat významný přísun obyvatel z důvodu velmi dobrého dopravního napojení na významné dopravní uzle. Největší územní rozvoj se předpokládá v obci Zvěrotice z výše uvedených důvodů, zbylé menší sídla či samoty jsou územně stabilizované a z celkové koncepce vymezených zastavitelných ploch představují téměř zanedbatelnou část.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Vzhledem k většímu předpokládanému rozvoji je územním plánem navržena dostatečná dopravní i technická vybavenost vč. přilehlých veřejných prostranství. V rámci urbanistické koncepce jsou plochy pro technickou infrastrukturu a provozy s předpokládaným negativním vlivem (sběrné dvory, ČOV, čerpací stanice apod.), vymezeny dál od obytné zóny z důvodu eliminace negativních vlivů na obytné zóny.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení s možností víceúčelového využití, umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Přehled nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat

i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu. Obytná funkce se bude v obci Zvěrotice orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

Lokalita Z2 – v jihozápadní části správního území, navazuje na zastavěné území města Soběslav. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji města. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**) z důvodu ochrany území kolem vodovodního řadu a jeho přeložení. Lokalita je vhodná z důvodu dalšího územního rozvoje města Soběslav a přirozeně navazuje na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu velmi dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z3 – v západní části správního území obce Zvěrotice, navazuje na zastavěné území samostatného sídla Zátíší. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Navržená lokalita je dále dělena na plochu dopravy silniční (**DS**), která je pro realizaci místní komunikace a obsluhu ploch smíšených obytných. Předností je, že se obytné plochy nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Plochy jsou převzaty z původní ÚPD a zpřesněny dle současného stavu.

Z důvodu urbanistické koncepce a ucelení zastavěného území obce Zvěrotice je v západní části obce navržena významná rozvojová plocha, která je dále dělena na menší lokality **Z4**, **Z5**, **Z6** a **Z7**. Některé lokality budou prověřeny územní studií (**ÚS1** a **ÚS2**) z důvodu velikosti navržených zastavitelných ploch a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území, současně je nezbytné navržené plochy dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**) nebo veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**). Z důvodu zajištění klidného prostředí je v západní části vymezena plocha veřejné prostranství s převahou zeleně (**PZ**). Plocha **PZ** tvoří izolační a ochrannou funkci před negativními vlivy z dálnice D3. Plocha vymezeného veřejného prostranství s převahou zeleně (**PZ**) je vymezená v souladu s §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

Rozvojová plocha je navržena z důvodu vymezení ploch smíšené obytné venkovské pro obec samotnou i jako rozvojové území pro město Soběslav. Rozvojová plocha je vymezena tak, aby došlo k ucelení hranice zastavěného území. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Dopravní dostupnost bude obsluhována z navrženého dopravního koridoru místního významu **CPU2**. Předností je, že se rozvojová plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Významnou výhodou celé rozvojové plochy je velmi dobrá dopravní dostupnost, která se vyznačuje blízkostí napojení na dálnici D3, předpokládaná železniční stanice.

Lokalita Z4 – v severozápadní části obce Zvěrotice. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**) a plochu vodního hospodářství (**TW**). Jižní část lokality bude prověřena územní studií (**ÚS2**) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně tato jižní část lokality Z4 je nezbytné dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**). Dopravní dostupnost je zajištěna ze severní části z místní komunikace a jižní část lokality bude obsluhována z navrženého dopravního koridoru CPU2. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Lokalita Z5 – v severozápadní části obce Zvěrotice, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z6 – v západní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**). Z důvodu velikosti vymezené zastavitelné plochy bude lokalita prověřena územními studiemi (**ÚS1** a **ÚS2**). Z důvodu rozsahu předpokládané výstavby a ulehčení domluvy s jednotlivými vlastníky pozemků je lokalita **Z6** rozdělena na 2 samostatné územní studie. Územní studie jsou stanoveny z důvodu prověření a stanovení podrobnější koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**) a plochy smíšené obytné (**SV**).

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace ze severní části a z navrženého dopravního koridoru CPU2. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z8 – v jihozápadní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z9 – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Lokalita je navržena z důvodu vymezení ploch smíšené obytné venkovské pro obec samotnou i jako rozvojové území pro město Soběslav. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Část lokality bude prověřena územní studií (ÚS3) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení podrobnější koncepce rozvoje územím. Současně je nezbytné dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), plochy pro dopravní silniční (DS) a plochy smíšené obytné (SV).

Návrh územního plánu prověřil, že plocha není vhodná pro zachování zemědělské půdy, neboť lokalita je vymezena mezi stávající silnicí II. třídy ze severní části a z jižní části její plánovanou přeložkou (vymezená dopravním koridorem místního významu – CPU1).

Plocha se dále dělí na plochu občanského vybavení – sport. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z10 – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Návrh územního plánu prověřil, že plocha není vhodná pro zachování zemědělské půdy, neboť lokalita je vymezena mezi stávajícími místními komunikacemi a plánovanou přeložkou silnice II. třídy (vymezená dopravním koridorem místního významu – CPU1). Z důvodu velikosti plochy nelze plochu využívat k zemědělským účelům. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z11 – v jihovýchodní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z12 - v severní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Předností je, že obytné plochy se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Lokalita Z13 - v severní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Předností je, že obytné plochy se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plochy zahrady a sady (ZZ)

Lokalita Z1 – v jihozápadní části správního území, navazující na zastavěné území města Soběslav. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází na samém okraji města Soběslav, z tohoto důvodu je vhodná pro záměr vybudování zahrady. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Záměr je podložen skutečným zájmem investora a stavebníka.

Plochy občanského vybavení - veřejné (OV), komerční (OK) a sport (OS)

V souladu s potřebami obce zahrnuje ÚP jako plochy občanského vybavení stavby pro školství, kulturu, zdravotnictví, sociální péči, služby nevýrobního charakteru, obchod a veřejné stravování, stavby ubytovacích zařízení a stavby pro tělesnou výchovu, stavby pro správu a řízení, stavby pro požární bezpečnost...

Odstavné plochy pro automobily se musí zřizovat v rámci jednotlivých pozemků občanské vybavenosti v kapacitě odpovídající předpokládanému stupni automobilizace. U ploch občanského vybavení, které ÚP

stabilizuje, se nepředpokládá změna stávajícího využití, ale zároveň nevyklučuje potřebné změny, doplnění mezi jednotlivými druhy občanského vybavení. Vzhledem k tomu, že je neustálý pohyb v komercializaci občanské vybavenosti a v konkrétní provozní náplni, nejsou v územním plánu rozlišovány plochy veřejné vybavenosti a komerčních zařízení. S rostoucím počtem obyvatel budou narůstat i nároky, a proto je stále třeba hledat další možnosti rozšíření nabídky. ÚP tento trend podporuje.

Lokalita Z9 – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Z urbanistického hlediska je plocha vhodně umístěna do blízkosti centrální části obce. Plocha pro sportoviště je rozšířena z důvodu vhodného umístění vzhledem k plánované přeložce silnice II. třídy (II/135). Obec Zvěrotice nemá jiné vhodné plochy pro umístění sportoviště. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)

Veřejnými prostranstvími jsou všechny volné neoplocené plochy v zastavěném území a jsou přístupné každému bez omezení, tedy slouží obecnému užívání.

Nedílnou součástí obce jsou plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně, vymezené pro obsluhu území a pro oddych a setkávání obyvatel. Plochy veřejného prostranství zahrnují zpravidla pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství např.: travnaté ostrůvky, proluky či aleje v zastavěném území sídel, zpevněné a nezpevněné místní komunikace v sídlech, apod. a další související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejného prostranství např.: drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.

Koncepce veřejných prostranství v řešeném území zůstane zachována. Pro rozvoj kvality života v obci Zvěrotice je nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot. Veřejná prostranství jsou chráněna pasivními opatřeními ve formě podmínek pro umístění staveb a podmínek prostorového uspořádání, které zabraňují nežádoucímu zastavění veřejných prostranství, a které regulují okolní zástavbu.

Ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství je umožněno doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí. Při výsadbě je důležité preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP nově vymezeny jak pro místní komunikace a parkoviště, které jsou navrženy z důvodu obsluhy uvažované výstavby především na lokalitách pro plochy bydlení. Dále pak jsou vyhrazeny pro zezeň přírodního charakteru a pro veřejnou zezeň, která komponuje obraz řešeného území nebo plní funkci zeleně ochranné.

Lokalita Z1 – Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) – plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území (plocha zahrady a sady (ZZ)).

Lokalita Z2 – Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Plocha je vymezena z důvodu ochrany území vodovodního řadu. Plocha je vymezena tak, aby případná výstavba v žádném případě neohrozila stávající vodovodní řad a jeho plánovanou přeložku. Plocha veřejného prostranství je zde navržena i z důvodu, aby nedošlo k zamezení přístupu k vodovodnímu řadu v případě poruch.

Z důvodu urbanistické koncepce a ucelení zastavěného území obce Zvěrotice je v západní části obce navržena významná rozvojová plocha, která je dále dělena na menší lokality **Z4**, **Z5**, **Z6** a **Z7**. Některé lokality budou prověřeny územní studií (**ÚS1** a **ÚS2**) z důvodu velikosti navržených zastavitelných ploch a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území, současně je nezbytné navržené plochy dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**) nebo veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**). Z důvodu zajištění klidného prostředí je v západní části vymezena plocha veřejného prostranství s převahou zeleně (**PZ**). Plocha **PZ** tvoří izolační a ochrannou funkci před negativními vlivy z dálnice D3. Plocha vymezeného veřejného prostranství s převahou zeleně (**PZ**) je vymezená v souladu s §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

Lokalita Z4 – Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (**PZ**) – Plocha **PZ** tvoří izolační a ochrannou funkci před negativními vlivy z dálnice D3. Plocha vymezeného veřejného prostranství s převahou zeleně (**PZ**) je vymezená v souladu s §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. Výhodou rozšíření veřejného prostranství je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu komunikací.

Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) – plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území (plocha technické infrastruktury **TW** – ČOV).

Lokalita Z6 - plochy sloužící zejména k dopravní obsluze území. Výhodou rozšíření veřejného prostranství je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu od místní komunikace. Plocha je převzata z původní ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Nadmístního významu:

Dálnice D3 – územně stabilizovaná, vedoucí napříč správním územím obce Zvěrotice od severu k jihu. Z důvodu, že je záměr již realizován ÚP nevymezuje dopravní koridor pro dálnici D3.

CPZ-D1/2 Dálnice D3 záměr dálnice D3 je na správním území již realizován a územně stabilizován, z toho důvodu ÚP nevymezuje dopravní koridor pro dálnici D3.

Územním plánem je vymezen dopravní koridor nadmístního významu CPZ-D1/2 z důvodu úprav dálniční křižovatky, tak aby umožňovala napojení obce Zvěrotice, napojení na silnici II. třídy (II/135) a její přeloženou část, sjezd a nájezd na dálnici D3. Vymezení křižovatky je v souladu s AZÚR, neboť vymezená část je součástí vymezeného koridoru v AZÚR.

Odůvodnění návrhu místního charakteru na silnici nadmístního významu:

CPU1 Silnice II. třídy (II/135)

Silnice vedoucí přes správní území ze západu na východ (z města Soběslav do obce Tučapy). Územním plánem je navržena přeložka této silnice z centrální části obce Zvěrotice jižně od obce. Návrh přeložení této silnice je z důvodu zklidnění dopravy v centrální části obce Zvěrotice a převedení tranzitní dopravy mimo intravilán obce. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Záměr je převzat z původní ÚPD.

CPU4 Úprava trasy silnice II. třídy (II/135)

Územním plánem je navržena přeložka této silnice z důvodu plánovaného IV. tranzitního železničního koridoru. Dopravní koridor je vymezen tak, aby byla zachována návaznost na sousední správní území. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Návrh je zpracován dle projektové dokumentace pro stavební povolení.

Místního významu:

CPU2 Místní komunikace v západní části obce Zvěrotice

Návrh dopravního koridoru je vhodný z důvodu, že zajišťuje dopravní obsluhu navržených lokalit **Z4** a **Z6**. Návrh je dobrý z důvodu zklidnění a zokruhování silniční dopravy v obci Zvěrotice. Výhodou vymezení dopravního koridoru je i vytvoření paralelní páteřní silnice v obci. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

CPU3 Propojení silnice III. třídy (III/13527) a přeložené silnice II. třídy (II/135)

Návrh dopravního koridoru je vhodný z důvodu, že zajišťuje napojení severní části města Soběslav na dálnici D3. Výhodou vymezení je skutečnost, že nebude dopravně zatěžováno město Soběslav. Návrh je zpracován dle projektové dokumentace pro stavební povolení. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Lokalita Z3 Plocha dopravní silniční (DS) v západní části správního území obce Zvěrotice, navazuje na zastavěné území samostatného sídla Zátíší. Navržená lokalita je dále dělena na plochy smíšené obytné venkovské (**SV**). Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území.

Územní plán respektuje **plochy silniční – DS**, zajišťující průchod základního dopravního systému řešeným územím a jeho propojení.

Silnice II/135 (Soběslav – Tučapy) je územně stabilizována, ale z důvodu plánovaných dopravních záměrů bude tato silnice lokálně překládána. (viz návrhy dopravních koridorů CPU1 a CPU4).

Silnice III/13527 (Soběslav – Sedlečko u Soběslavě) je územně stabilizována.

Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity.

Stávající systém místních a účelových komunikací bude i nadále využíván. Vznik nových komunikací je přípustný i v plochách nezastavěného území. Vybudování odpovídajících komunikací a rozšíření veřejného prostranství dle předepsaných parametrů musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách – v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranství.

Cyklostezka Soběslav – Zvěrotice – Sedlečko u Soběslavě

Cyklostezka navazuje na sousední katastrální území na silnici II/135 a dále pokračuje po místní komunikaci. Cyklostezka se částečně odklání ze silnice II. třídy a je vedena mezi stávající zástavbou směrem na Sedlečko u Soběslavě.

Pěší trasy je nutno zachovat. Všechna pěší propojení v sídle a krajině je nutno nadále nechat průchodná, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení jednotlivých částí sídla a zároveň zajišťují bezpečnost chodců. Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

CPZ-D3/2 IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav. Dopravní koridor je vymezen dle platného stavebního povolení.

Navazuje na sousední k.ú. Soběslav, ale není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice. Z důvodu aktuálních podkladů (dokumentace pro stavební povolení) byla trasa dopravního koridoru zpřesněna. Z toho to důvodu není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Klenovice u Soběslavi.

Návrh je na správním území obce veden v zářezech, na násepech, v tunelu či na estakádě. V jihozápadní části správného území dopravní koridor kříží záměr místního významu **CPU3**. Křížení obou záměrů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden v tunelu a silnice místního významu je vedena na terénu). Dále dochází ke křížení se silnicí III. třídy (III/13527). Křížení obou jevů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden na estakádě a silnice III. třídy je vedena na terénu pod navrhovaným **IV. tranzitní železničním koridorem**).

Koridor dopravní infrastruktury kříží lokální biocentrum **LBC 2**. Křížení obou jevů je řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** je zde veden na estakádě).

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

Ve výpočtu je použito hodnot dopravního zatížení z celostátního sčítání dopravy přepočtených k roku 2030 za použití růstových koeficientů ŘSD ČR.

Hluk ze silniční dopravy

Číslo	Úsek	Isofona LAEQ [m]	
		Pohltivý terén [dB]	
		50	60
D3	Planá nad Lužnicí – Soběslav (130 km/h) – extravilán	304	77
II/135	Soběslav - Tučapy (90 km/h) – extravilán	67	15,5
	Soběslav - Tučapy (50 km/h) – intravilán	44	10
III/13527	Soběslav - Myslkovice (90 km/h) – extravilán	29	0

U lokalit, které zasahují do OP silnice II. a III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici II. a III. třídy je nutné dodržovat nejvyšší přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

ODŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Zvěrotice žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Celé správní území patří do povodí řeky Lužnice (ČHP 1-07-04). Přes správní území protéká Černovický potok, který má vyhlášené záplavové území – aktivní zóna, Q_{100} .

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

Okolo vodotečí musí být zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany. V manipulačním pásmu nebudou umístovány žádné stavby z důvodů, aby nebyly ovlivněny odtokové poměry v území nebo znemožněna možnost opravy a údržby koryta. Správci vodních ploch mohou při výkonu správy, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemky sousedících s vodní plochou.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do 500 m².

Zásobování pitnou vodou

Obec Zvěrotice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je Vodárenská soustava jižní Čechy, provozovatelem je VaK JČ, divize Tábor.

Zásobování obce Zvěrotice pitnou vodou je vyhovující. Nové vodovodní řady jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

Návrh koridoru technické infrastruktury (**CNU1**) – přeložení vodovodního řadu DN400 vč. ochranného pásma. Přeložení vodovodního řadu je navrženo z důvodu aktuálních podkladů (dokumentace pro stavební povolení). Trasa vodovodního řadu je vedena souběžně s dopravním koridorem (**CPU3**) z důvodu zachování snazšího přístupu vodovodního řadu.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zdroje požární vody

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou.

Zdroj požární vody:

- obec Zvěrotice: návesní rybník;
- část města Soběslav: hydrantová síť, Černovický potok.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování obce Zvěrotice je vyhovující s tím, že je nutná rekonstrukce kanalizace z hlediska stavu i kapacity. Nové kanalizační stoky jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch). Kanalizace je navrhována přednostně jako oddílná a gravitační.

Koncepce odkanalizování vychází z využití stávající kanalizační sítě. Obec Zvěrotice má vybudovanou převážně gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu na téměř celém území sídla. Hlavními odpadními vodami sídla jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty. Soustředěná zemědělská výroba se v zájmovém území nenachází.

Odpadní vody budou napojeny na novou čerpací stanici, která bude vybudována v západní části obce Zvěrotice na lokalitě (**Z7 – plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství (TW)**). Jedná se o plochu navrženou ve veřejném zájmu, určenou pro umístění čerpací stanice, do které budou svedeny odpadní vody stávající i nově vybudované kanalizace. Plocha je vymezená pro čerpací stanici na základě výhodných spádových podmínek, přínosem bude zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Z čerpací stanice bude kanalizace vedena souběžně s navrženým dopravním koridorem CPU2 do navržené centrální ČOV v severozápadní části obce, která je součástí navržené lokality **Z4 – TW**. Zvolená plocha leží mimo zastavěné území objekty pro smíšenou obytnou. Objekt je dobře napojen na dopravní obsluhu. ČOV bude vybudována s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Okolo čistírny bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí. Vhodnější místo (v rámci zájmového území) nebylo nalezeno. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Odkanalizování splaškových vod z nově připojovaných lokalit bude řešeno oddílnou splaškovou kanalizací. Případné nové trasy místního veřejného vodovodu a kanalizace budou navrhovány a vedeny na obecním pozemku ve veřejných prostorech komunikací.

Vybudování inženýrských sítí včetně zajištění odpovídající zneškodňování odpadních vod musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách. Samotná výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Před vybudováním centrální ČOV se připouští vybudovat **dočasné** jímky na vyvážení, avšak do maximálního počtu 5 nově navržených rodinných domů.

Odpadní vody z ostatních nemovitostí nenapojených na kanalizaci v jednotlivých částech řešeného území jsou zachycovány do bezodtokových jímek nebo jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevnování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Zvěrotice realizovány dešťové zdrže. Jednotná kanalizace bude využívána pouze v minimální možné míře. Důvodem je již nenapojovat dešťové vody do stávající jednotné kanalizace a tím i ČOV. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Řešení není v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje, z důvodu, že obec Zvěrotice předpokládá vybudování své vlastní centrální ČOV. Z důvodu vybudování centrální ČOV není kladen požadavek na napojení kanalizace na městskou kanalizace Soběslav.

Zásobování elektrickou energií

Distributorem elektřiny v řešeném území je E. ON a.s., která je také provozovatelem distribuční sítě ZVN, VVN, VN, NN a distribučních trafostanic VN/NN.

Řešeným územím prochází vzdušná i podzemní vedení VN 22 kV a VVN 110 kV.

Systém energetiky v současné době vyhovuje stávající spotřebě a požadavkům odběratelů. V řešeném území je v provozu 5 trafostanic zásobujících el. energií zastavěné území. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma.

Zásobování plynem

Přes správní území obce Zvěrotice je veden stávající VTL plynovod s tlakem nad 40 barů. VTL plynovod (Soběslav – Planá nad Lužnicí) je veden od severu k jihu východně od obce Zvěrotice.

CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b: Koridor plynovodu nadmístního významu

Vymezení koridoru VTL plynovodu je v souladu s AZÚR. Koridor je vymezen jako záměr s překryvnou funkcí včetně předpokládaných ochranných a bezpečnostních pásem. Koridor technické infrastruktury navazuje na sousední katastrální území obcí Sedlečko u Soběslavě a k.ú. Soběslav. Lokální biokoridor **LBK 4** kříží návrh technické infrastruktury nadmístního významu (**CNZ-Ep4/a, CNZ-Ep4/b – návrh VTL plynovodu**) v různých výškových úrovních, protože návrh VTL plynovodu bude veden pod terénem. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Obec Zvěrotice není plynofikována. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje.

Zásobování teplem a obnovitelné zdroje

Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

Výběr zdroje energie nelze územním plánem předepsat. Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulárního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je

možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. V nově navrhovaných objektech se doporučuje využívání alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů na střeších objektů.

Telekomunikace a radiokomunikace

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnicích a zelených páslech). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VD1	CPZ-D3/2	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VD2	CPZ-D1/2	Dálniční křižovatka – nadmístního významu z důvodu úprav dálniční křižovatky, tak aby umožňovala napojení obce Zvěrotice, napojení na silnici II. třídy (II/135) a její přeloženou část, sjezd a nájezd na dálnici D3. Plocha je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VD3	CPU2	Silnice místního významu – v západní části sídla obce Zvěrotice – úsek navrhovaná dopravní křižovatka nadmístního významu a stávající místní komunikace v severní části obce. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.
VD4	CPU1	Přeložení silnice II. třídy jižně od centrální části obce Zvěrotice. Dopravní záměr umožní převedení tranzitní dopravy mimo intravilán obce Zvěrotice. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.
VD5	CPU4	Úprava trasy silnice II. třídy (II/135) v jihozápadní části správního území obce Zvěrotice. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.
VD6	CPU3	Záměr silnice místního významu na propojení silnice III. třídy (III/13527) a přeložené silnice II. třídy (II/135). Dopravní koridor je vymezen v jihozápadní části správního území obce Zvěrotice. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Technická infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VT1/a	CNZ-Ep4/a	Koridor pro VTL plynovod , včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

VT1/b	CNZ-Ep4/b	Koridor pro VTL plynovod , včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VT2	TW	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod. Umístění vyplývá z účelu stavby. Stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Vhodnější místo (v rámci zájmového území) nebylo nalezeno.
VT3	TW	Návrh plochy pro čerpací stanici. Umístění vyplývá z účelu stavby. Stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Vhodnější místo (v rámci zájmového území) nebylo nalezeno.
VT4	CNU1	Přeložení vodovodního řadu DN400 vč. ochranného pásma. Trasa je vedena souběžně s navrženým dopravním koridorem. Koridor je vymezen tak, aby případná výstavba v žádném případě neohrozila stávající vodovodní řad a jeho plánovanou přeložku. Koridor je navržen i z důvodu, aby nedošlo k zamezení přístupu k vodovodnímu řadu v případě poruch.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

V obci Zvěrotice je zrealizován sběrný dvůr pro třídění odpadu v centrální části sídla Zvěrotice.

Řešení je v souladu s plánem odpadového hospodářství Jihočeského kraje.

CIVILNÍ OCHRANA

Návrh ÚP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **zájmové území Ministerstva obrany – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, (viz ÚAP jev 119):

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,

- říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
 - železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
 - železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
 - stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
 - veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO
- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat 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 např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

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

- **zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení**

Tato oblast bude v případě ohrožení obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasu obecního úřadu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- zásobování požární vodou

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou.

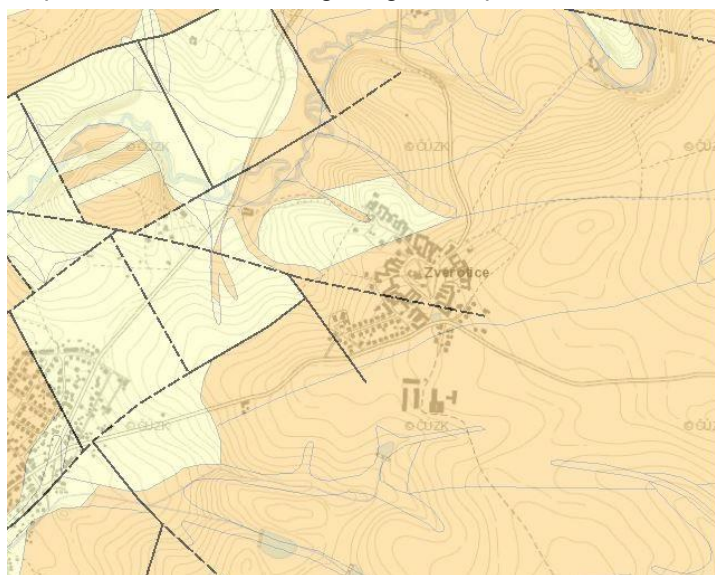
Zdroj požární vody:

- obec Zvěrotice: návesní rybník;
- část města Soběslav: hydrantová síť, Černovický potok.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V řešeném území jsou zastoupeny převážně střední a nízká kategorie radonového indexu geologického podloží.

Mapa radonového rizika z geologického podloží:



Legenda:

Radonový index 1 : 50 000		Bodové měření Rn indexu	
	vysoký		vysoký
	střední		střední
	nízký		nízký
	kvartér, hlubší podloží vysoký		neklasifikováno
	kvartér, hlubší podloží střední		
	kvartér, hlubší podloží nízký		
	nestanoven		

Mapa radonového rizika z geologického podloží byla sestavena na základě výsledků Radonového programu České republiky. Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty).

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Řešeným územím prochází dálnice, silnice II. tříd a III. tříd. Ochranné pásmo dálnice činí 100 m na obě strany od osy dálnice v nezastavěném území. Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice v nezastavěném území. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se splněním hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP nejsou navrženy plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle §48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V návrhu ÚP nejsou navrženy plochy v záplavovém území (Q₁₀₀ a aktivní zóna).

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy Černovického potoka (Q₁₀₀) a aktivní zóna.

Veškeré přestavby v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny

se správci povodí. V aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV a VVN 110 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1kV do 35kV, včetně - vodiče bez izolace – 7 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně - vodiče s izolací základní – 2 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně - závěsné kabel. vedení – 1 m.

U napětí od 35kV do 110 kV, včetně - vodiče bez izolace – 12 m.

U napětí od 35kV do 110 kV, včetně - vodiče s izolací základní – 5 m.

U napětí od 35kV do 110 kV, včetně - závěsné kabel. vedení – 2 m.

Kabelové vedení do 110kV, včetně – 1 m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je omezeno nakládání uživatele s touto částí pozemku a to tak, že je v ochranném pásmu zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka vedení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
- provádět bez souhlasu vlastníka vedení zemní práce
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu vedení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k vedení

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA PLYNOVODŮ

Řešeným územím prochází trasa vysokotlakého (VTL).

Ochranné a bezpečnostní pásmo je vymezeno vodorovnou vzdáleností od půdorysu zařízení (potrubí) na obě strany.

Ochranné pásmo VTL plynovodů činí – 4 m od osy vedení

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů činí – 200 m od osy vedení

OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

V řešeném území se nacházejí vodovodní řady a kanalizační stoky včetně ochranných pásem.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu. Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí §23 ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m;
- u vodovodních řadů nad průměr 1000 mm včetně – 10 m.

OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optický telekomunikační kabel, radioreléové trasy.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení. Dále na správní území obce zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení.

RADIOKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Řešeným územím prochází dvě radioreléové trasy.

OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÉHO KORIDORU

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo leteckého koridoru (Vzdušný prostor MO OVL), které je nutné respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat tyto podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, Odbor ochrany územních zájmů – oddělení OÚZ Pardubice. Jedná se o:

- výstavbu objektů a zřízení tvořící dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů apod.)
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, silniční sítě III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektu vč. silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.
- nové dobývací prostory,
- zřizování vodních děl (např. rybníky),
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařízení apod.,
- stavby vyšší nad 30 m nad terénem,
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR – MO.

OCHRANNÁ PÁSMATA LETIŠTĚ

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů letiště Soběslav.

- OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN
- OP vnitřní vodorovné plochy
- OP přechodové plochy
- OP stavby zajišťující letecký provoz

Stanovený prostor za koncem vzletové a přistávací dráhy nebo předpolí, respektive před začátkem vzletové a přistávací dráhy, ve kterém jsou požadována následující opatření:

- omezit vytváření nových překážek
- odstranit nebo označit objekty tak, aby byla zajištěna bezpečnost operací letadel při vzletu a přistání.

V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech vzletových a přiblížovacích prostorů, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat parametry těchto uvedených a definovaných ochranných pásem s výjimkou, že jsou v zákrytu za stávající stavbou (objektem) resp. terénem ochranná pásma již narušujícím.

ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, (viz ÚAP jev 119):

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),

- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,
- říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází prvky ÚSES lokální úrovně. Bližší popis je uveden v tabulkové části, umístění zobrazuje grafická část.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona:

- **Plochy vodní a vodohospodářské**

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchyty vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

Okolo vodotečí musí být zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany. V manipulačním pásmu nebudou umístovány žádné stavby z důvodů, aby nebyly ovlivněny odtokové poměry v území nebo znemožněna možnost opravy a údržby koryta. Správci vodních ploch mohou při výkonu správy, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemky sousedících s vodní plochou.

- **Plochy lesní**

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nenachází žádné nemovité kulturní památky.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ve správním území obce Zvěrotice se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

Katastrální území	Poř. č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN
Zvěrotice	23-31-12/3	Zvěrotice	II

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Soběslav vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Zvěrotice relativně vyváženy.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu stabilizovat příznivý rozvoj těchto pilířů. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy);

- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - prvky ÚSES. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě k doposud nenapojeným objektům, výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby;
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce Zvěrotice,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupena plocha pro výrobu a skladování, která by mohla svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do města Soběslav a Tábor, kde se nabízí největší možnost pracovních příležitostí;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch (areálů);
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;
- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.
- územní plán předpokládá rozšíření rozvodů vody, kanalizačních řadů, elektrické sítě i plynovodů v rámci navrhované zástavby.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

- návrhem nových ploch pro bydlení dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno ve městě Tábor);
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turistického potenciálu řešeného území vyplývajícího z přírodního zázemí. Síť pěších i cyklistických tras přímo v řešeném území a v jeho těsné blízkosti vytváří optimální podmínky pro rozvoj aktivit spojených s trávením volného času. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

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

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Většina ploch změn byla do ÚP Zvěrotice převzata z předchozí ÚPD.

Možnosti stavebního využití proluk v zastavěném území v obytné zástavbě:



Závěr: Do zastavěných území ve správním území obce Zvěrotice je možno umístit max. 2 rodinné domy.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Zvěrotice bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení včetně turistického ruchu. Další podpora účelného využití zastavěného území je viděna ve vymezení plochy přestavby z nevyužívaných zahrad k novému využití bydlení.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

Rozsah vymezených zastavitelných ploch je v územním plánu navržen z důvodů velmi vhodné geografické i morfologické polohy obce (blízkost většího města – Soběslav, přítomnost dálničního sjezdu na dálnici D3, plánovaná železniční trať - IV. tranzitní železniční koridor se stanicí u Soběslavi). Lokality navržené v územním plánu vytváří obci Zvěrotice významný rozvojový potenciál pro obec samotnou ale i pro město Soběslav. Do budoucna lze předpokládat významný přísun obyvatel z důvodu velmi dobrého dopravního

nápojení na významné dopravní uzly. Největší územní rozvoj se předpokládá v obci Zvěrotice z výše uvedených důvodů, zbylé menší sídla či samoty jsou územně stabilizované a z celkové koncepce vymezených zastavitelných ploch představují téměř zanedbatelnou část.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Vzhledem k většímu předpokládanému rozvoji je územním plánem navržena dostatečná dopravní i technická vybavenost vč. přílehlých veřejných prostranství. V rámci urbanistické koncepce jsou plochy pro technickou infrastrukturu a provozy s předpokládaným negativním vlivem (sběrné dvory, ČOV, čerpací stanice apod.), vymezeny dále od obytné zóny z důvodu eliminace negativních vlivů na obytné zóny.

Z tohoto důvodu je potřeba navržených lokalit adekvátní k velikosti obce a přílehlému městu Soběslav. ÚP přispívá k maximální efektivitě využití nových zastavitelných ploch a zajišťuje dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH

		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v SO	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	10,7	1,1	11,9
	- Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	2,1	0,2	2,4
	- Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	2,1	0,2	2,4
	- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	6,4	0,7	7,1
	POČET RD	80	8	89
	POČET OBYVATEL	161	17	178

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60 % pro výstavbu RD + 20 % pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20 % pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;
- 1 objekt pro bydlení = 2,5 obyvatele.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Zvěrotice bylo k 1. 1. 2019 hlášeno k trvalému pobytu 403 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 89 objektů pro bydlení pro cca 178 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Zvěrotice je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20% z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 36 RD pro 90 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenzočních domácností ještě vzroste.
- **Snížení o 20% z důvodu nerealizovatelnosti** (tj. cca 36 RD pro 90 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti

odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

- **Snížení o 20% z důvodu odpadu bytového fondu** (tj. cca 36 RD pro 90 obyvatel)

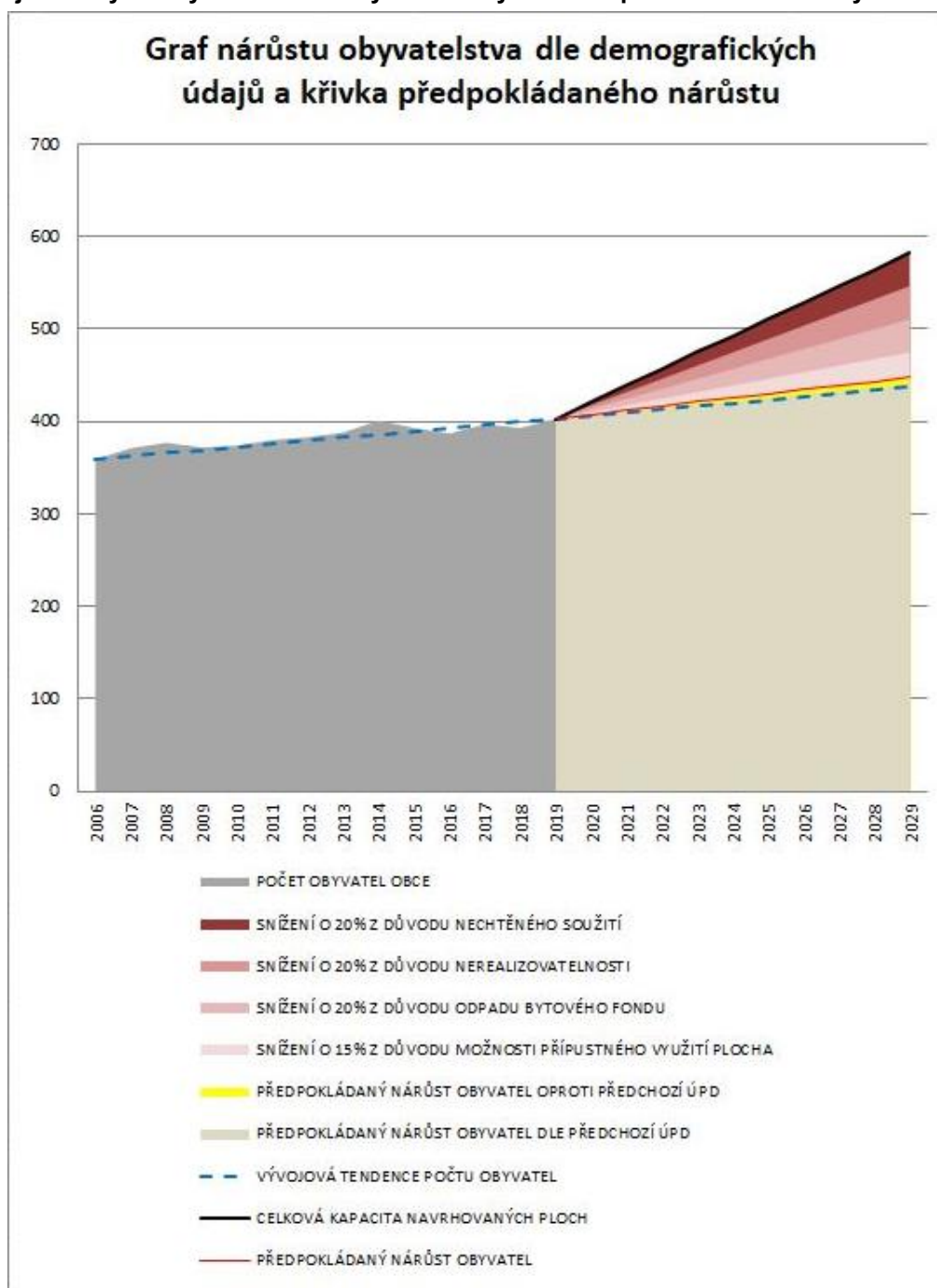
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu.

Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

- **Snížení o 15% z důvodu možnosti přípustného využití ploch** (tj. Cca 27 RD pro 68 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

Po redukci je možný reálný nárůst 44 nových rodinných domů pro cca 110 trvale bydlicích obyvatel.



ZDŮVODNĚNÍ:

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont, pro další dlouhodobější rozvoj obce.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující. Do územního plánu byly zapracovány plochy dle předchozího ÚPD a požadavky místních občanů a obce.

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

V ÚP Zvěrotice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Zvěrotice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy nezasahují do zastavitelných ploch.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 7.29.01

- 7 klimatický region
- 29 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ												
Z2	SV – Smíšená obytná venkovská	0,95	0	0	0	0,95	0	-	-	-	-	-
Z3	SV – Smíšená obytná venkovská	0,74	0	0	0	0,74	0	-	-	-	-	-
Z4	SV – Smíšená obytná venkovská	1,13	1,13	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z5	SV – Smíšená obytná venkovská	0,16	0,16	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z6	SV – Smíšená obytná venkovská	4,16	4,16	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z8	SV – Smíšená obytná venkovská	0,25	0,25	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z9	SV – Smíšená obytná venkovská	3,24	3,05	0,19	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z10	SV – Smíšená obytná venkovská	0,53	0,53	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z11	SV – Smíšená obytná venkovská	0,71	0,71	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
	Smíšené obytné venkovské - celkem	11,87	9,99	0,19	0	1,69	0					
	Plochy SV - Celkem nový zábor	1,13	1,13	0	0	0	0					
	Plochy SV - Celkem původní zábor	10,74	8,86	0,19	0	1,69	0					
OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT												
Z9	OS – Občanské vybavení - sport	0,12	0,12	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
	Občanské vybavení - sport celkem	0,12	0,12	0	0	0	0					
	Plochy OS - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy OS - Celkem původní zábor	0,12	0,12	0	0	0	0					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
ZZ – ZAHRADY A SADY												
Z1	ZZ – Zahrady a sady	0,24	0	0	0	0,24	0	-	-	-	-	-
	Zahrady a sady - celkem	0,24	0	0	0	0,24	0					
	Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0,24	0	0	0	0,24	0					
	Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
PP – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH												
Z2	PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,23	0	0	0	0,23	0	-	-	-	-	-
Z6	PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,13	0,13	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch - celkem	0,36	0,13	0	0	0,23	0					
	Plochy PP - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy PP - Celkem původní zábor	0,36	0,13	0	0	0,23	0					
PZ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ												
Z6	PZ – Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	0,05	0,05	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně - celkem	0,05	0,05	0	0	0	0					
	Plochy PZ - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
	Plochy PZ - Celkem původní zábor	0,05	0,05	0	0	0	0					
DS – DOPRAVA SILNIČNÍ												
Z3	DS – Doprava silniční	0,10	0	0	0	0,10	0	-	-	-	-	-
	Doprava silniční - celkem	0,10	0	0	0	0,10	0					
	Plochy DS - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy DS - Celkem původní zábor	0,10	0	0	0	0,10	0					
TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ												
Z7	TW – Vodní hospodářství	0,05	0,05	0	0	0	0	-	-	-	-	ANO
	Vodní hospodářství - celkem	0,05	0,05	0	0	0	0					
	Plochy TW - Celkem nový zábor	0,05	0,05	0	0	0	0					
	Plochy TW - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
ZÁBOR ZPF CELKEM		12,79	10,34	0,19	0	2,26	0					
	Celkem nový zábor	1,42	1,18	0	0	0,24	0					
	Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD	11,37	9,16	0,19	0	2,02	0					

Navrhované záměry v ÚP Zvěrotice si vyžádají celkový zábor **12,79 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **11,37 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Zvěrotice je **1,42 ha**.

Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

KORIDORY PLOŠNĚ VYMEZENÉ

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
KORIDORY DOPRAVY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU - CPZ												
CPZ-D3/2*	Koridory dopravy nadmístního významu	2,25	0	0	0	2,25	0	-	-	-	-	-
CPZ-D1/2	Koridory dopravy nadmístního významu	0,38	0,27	0,11	0	0	0	-	-	-	-	NE
		1,34	0,60	0,74	0	0	0	-	-	-	-	NE
Koridory dopravy nadmístního významu - celkem		3,97	0,87	0,85	0	2,25	0					
Koridory CPZ - Celkem nový zábor		0,38	0,27	0,11	0	0	0					
Koridory CPZ - Celkem původní zábor		3,59	0,60	0,74	0	2,25	0					
KORIDORY DOPRAVY MÍSTNÍHO VÝZNAMU - CPU												
CPU1	Koridory dopravy místního významu	1,39	1,18	0,21	0	0	0	-	-	-	-	-
CPU2	Koridory dopravy místního významu	0,23	0,22	0,01	0	0	0	-	-	-	-	ANO
CPU3	Koridory dopravy místního významu	0,12	0	0	0	0,12	0	-	-	-	-	ANO
Koridory dopravy místního významu - celkem		1,74	1,4	0,22	0	0,12	0					
Koridory CPU - Celkem nový zábor		0,35	0,22	0,01	0	0,12	0					
Koridory CPU - Celkem původní zábor		1,39	1,18	0,21	0	0	0					

* část koridoru se nachází na pozemku určeném k plnění funkcí lesa – viz PUPFL.

Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

ZÁBOR ZPF DLE ROZDÍLNÉHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ V CELÉM ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ						
Smišené obytné venkovské - celkem	11,87	9,99	0,19	0	1,69	0
<i>Plochy SV - Celkem nový zábor</i>	<i>1,13</i>	<i>1,13</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Plochy SV - Celkem původní zábor</i>	<i>10,74</i>	<i>8,86</i>	<i>0,19</i>	<i>0</i>	<i>1,69</i>	<i>0</i>
OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT						
Občanské vybavení - sport celkem	0,12	0,12	0	0	0	0
<i>Plochy OS - Celkem nový zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Plochy OS - Celkem původní zábor</i>	<i>0,12</i>	<i>0,12</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
ZZ – ZAHRADY A SADY						
Zahrady a sady - celkem	0,24	0	0	0	0,24	0
<i>Plochy ZZ - Celkem nový zábor</i>	<i>0,24</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,24</i>	<i>0</i>
<i>Plochy ZZ - Celkem původní zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
PP – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH						
Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch - celkem	0,36	0,13	0	0	0,23	0
<i>Plochy PP - Celkem nový zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Plochy PP - Celkem původní zábor</i>	<i>0,36</i>	<i>0,13</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,23</i>	<i>0</i>
PZ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ						
Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně - celkem	0,05	0,05	0	0	0	0
<i>Plochy PZ - Celkem nový zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Plochy PZ - Celkem původní zábor</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
DS – DOPRAVA SILNIČNÍ						
Doprava silniční - celkem	0,10	0	0	0	0,10	0
<i>Plochy DS - Celkem nový zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Plochy DS - Celkem původní zábor</i>	<i>0,10</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,10</i>	<i>0</i>
TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ						
Vodní hospodářství - celkem	0,05	0,05	0	0	0	0
<i>Plochy TW - Celkem nový zábor</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Plochy TW - Celkem původní zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
ZÁBOR CELKEM	12,79	10,34	0,19	0	2,26	0
Celkem nový zábor	1,42	1,18	0	0	0,24	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	11,37	9,16	0,19	0	2,02	0

PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	100	80,84	1,49	0	17,67	0
Celkem nový zábor	11,10	9,23	0	0	1,88	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	88,90	71,62	1,49	0	15,79	0

ZÁBOR ZPF DOPRAVNÍCH KORIDORŮ V CELÉM ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
KORIDORY DOPRAVY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU - CPZ						
Koridory dopravy nadmístního významu - celkem	3,97	0,87	0,85	0	2,25	0
Koridory CPZ - Celkem nový zábor	0,38	0,27	0,11	0	0	0
Koridory CPZ - Celkem původní zábor	3,59	0,60	0,74	0	2,25	0
KORIDORY DOPRAVY MÍSTNÍHO VÝZNAMU - CPU						
Koridory dopravy místního významu - celkem	1,74	1,4	0,22	0	0,12	0
Koridory CPU - Celkem nový zábor	0,35	0,22	0,01	0	0,12	0
Koridory CPU - Celkem původní zábor	1,39	1,18	0,21	0	0	0
ZÁBOR CELKEM						
Celkem nový zábor	0,73	0,49	0,12	0	0,12	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	4,98	1,78	0,95	0	2,25	0

Navrhované záměry dopravních koridorů v ÚP Zvěrotice si vyžádají celkový zábor **5,71 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **4,98 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Zvěrotice je **0,73 ha**.

Zábor nebyl proveden z důvodu, že se plocha nachází na **ostatní ploše** u těchto lokalit:

- Lokalita Z1 – plocha PP,
- Lokalita Z2 – část plochy PP (0,03 ha),
- Lokalita Z4 – plocha TW, PP a PZ,
- Lokalita Z6 – část plochy PP (0,09 ha), velmi malá část plochy SV v jižní části lokality (0,01),
- Lokalita Z8 – malá část plochy SV (0,03 ha),
- Lokalita Z9 – malá část plochy SV (0,03 ha),
- Lokalita Z12,
- Lokalita Z13,
- Dopravní koridor CPU4,
- Část dopravních koridorů - CPZ-D3/2, CPZ-D1/2, CPU1, CPU2, CPU3.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

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

Rozsah vymezených zastavitelných ploch je v územním plánu navržen z důvodů velmi vhodné geografické i morfologické polohy obce (blízkost většího města – Soběslav, přítomnost dálničního sjezdu na dálnici D3, plánovaná železniční trať - IV. tranzitní železniční koridor se stanicí u Soběslavi). Lokality navržené v územním plánu vytváří obci Zvěrotice významný rozvojový potenciál pro obec samotnou ale i pro město Soběslav. Do budoucna lze předpokládat významný přísun obyvatel z důvodu velmi dobrého dopravního napojení na významné dopravní uzly. Největší územní rozvoj se předpokládá v obci Zvěrotice z výše uvedených důvodů, zbylé menší sídla či samoty jsou územně stabilizované a z celkové koncepce vymezených zastavitelných ploch představují téměř zanedbatelnou část.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Taktó nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Vzhledem k většímu předpokládanému rozvoji je územním plánem navržena dostatečná dopravní i technická vybavenost vč. přílehlých veřejných prostranství. V rámci urbanistické koncepce jsou plochy pro technickou infrastrukturu a provozy s předpokládaným negativním vlivem (sběrné dvory, ČOV, čerpací stanice apod.), vymezeny dál od obytné zóny z důvodu eliminace negativních vlivů na obytné zóny.

Z tohoto důvodu je potřeba navržených lokalit adekvátní k velikosti obce a přílehlému městu Soběslav. ÚP přispívá k maximální efektivitě využití nových zastavitelných ploch a zajišťuje dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Celkově lze konstatovat, že správním územím obce Zvěrotice díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábery ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymežování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke zneprůstřednění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábery ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábery ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábery ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce Zvěrotice. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Působnost koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob funkčního využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.

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

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

Vzhledem k tomu, že se velká část řešeného území navazující na stávající zástavbu nachází i na zemědělské půdě s nadprůměrnou produkční schopností (I. a II. třída ochrany), nebylo možné se při vymežování rozvojových lokalit záboru těchto půd vyhnout. Tyto plochy bezprostředně navazují na zastavěné území v místech, která byla vyhodnocena pro jejich využití a rozvoj jako nejvýhodnější.

Vhodnost těchto ploch pro navrhovaný způsob využití byla již posouzena v současně platné ÚPD. Pro nové objekty pro bydlení bude možné maximálně využít stávající technickou infrastrukturu. Na části těchto ploch, které zůstaly zahrnuty do územního plánu dle již vyhodnocené ÚPD, vlastníci vynaložili náklady související s realizací výstavby, z tohoto důvodu by po vypuštění z návrhu územního plánu hrozilo uplatnění nároku na náhradu dle § 102 stavebního zákona.

Největší podíl záboru ZPF tvoří plochy navržené pro bydlení smíšené obytné venkovské a dopravní infrastrukturu. Je stanovena potřebnost záborů ploch pro další rozvoj obce, jejich místních částí do konkrétních ucelených ploch a pro město Soběslav.

Pozemky určené pro zástavbu v celém správním území obce Zvěrotice jsou v přímém sousedství zastavěného území. Jejich postupný zábor je nutný pro stabilizaci a etapový rozvoj zastavitelnosti. Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obce.

Lokalita Z1 – v jihozápadní části správního území, navazující na zastavěné území města Soběslav. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita se nachází na samém okraji města Soběslav, z tohoto důvodu je vhodná pro záměr vybudování zahrady. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Záměr je podložen skutečným zájmem investora a stavebníka. Plocha **ZZ** leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Plocha **PP** leží na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

Lokalita Z2 – v jihozápadní části správního území, navazuje na zastavěné území města Soběslav. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji města. Lokalita je vhodná z důvodu dalšího územního rozvoje města Soběslav a přirozeně navazuje na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu velmi dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Malá část plochy leží na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

Lokalita Z3 – v západní části správního území obce Zvěrotice, navazuje na zastavěné území samostatného sídla Zátíší. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Navržená lokalita je dále dělena na plochu dopravy silniční (**DS**), která je pro realizaci místní komunikace a obsluhu ploch smíšených obytných. Předností je, že se obytné plochy nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plochy jsou převzaty z původní ÚPD a zpřesněny dle současného stavu. Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Z důvodu urbanistické koncepce a ucelení zastavěného území obce Zvěrotice je v západní části obce navržena významná rozvojová plocha, která je dále dělena na menší lokality **Z4**, **Z5**, **Z6** a **Z7**. Některé lokality budou prověřeny územní studií (ÚS1 a ÚS2) z důvodu velikosti navržených zastavitelných ploch a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území, současně je nezbytné navržené plochy dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**) nebo veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**). Z důvodu zajištění klidného prostředí je v západní části vymezena plocha veřejné prostranství s převahou zeleně (**PZ**). Plocha **PZ** tvoří izolační a ochrannou funkci před negativními vlivy z dálnice D3. Plocha vymezeného veřejného prostranství s převahou zeleně (**PZ**) je vymezená v souladu s §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

Rozvojová plocha je navržena z důvodu vymezení ploch smíšené obytné venkovské pro obec samotnou i jako rozvojové území pro město Soběslav. Rozvojová plocha je vymezena tak, aby došlo k ucelení hranice zastavěného území. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Dopravní dostupnost bude obsloužena z navrženého dopravního koridoru místního významu **CPU2**. Předností je, že se rozvojová plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Významnou výhodou celé rozvojové plochy je velmi dobrá dopravní dostupnost, která se vyznačuje blízkostí napojení na dálnici D3, předpokládaná železniční stanice.

Lokalita Z4 – v severozápadní části obce Zvěrotice. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**) a plochu vodního hospodářství (**TW**). Jižní část lokality bude prověřena územní studií (ÚS2) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně tato jižní část lokality Z4 je nezbytné dále dělit na veřejná

prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**). Dopravní dostupnost je zajištěna ze severní části z místní komunikace a jižní část lokality bude obsloužena z navrženého dopravního koridoru CPU2. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Severní část lokality je navržena pro umístění centrální ČOV. Umístění vyplývá z účelu stavby. Stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Vhodnější místo (v rámci zájmového území) nebylo nalezeno.

Plocha **TW** je převzata z původní ÚPD. Plocha **TW** a **PZ** leží na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden. Plocha **SV** leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany.

Lokalita Z5 – v severozápadní části obce Zvěrotice, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha **SV** leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany.

Lokalita Z6 – v západní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Navržená lokalita je dále dělena na veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**). Z důvodu velikosti vymezené zastavitelné plochy bude lokalita prověřena územními studii (ÚS1 a ÚS2). Z důvodu rozsahu předpokládané výstavby a ulehčení domluvy s jednotlivými vlastníky pozemků je lokalita Z6 rozdělena na 2 samostatné územní studie. Územní studie jsou stanoveny z důvodu prověření a stanovení podrobnější koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**) a plochy smíšené obytné (**SV**).

Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace ze severní části a z navrženého dopravního koridoru CPU2. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Plochy **SV**, **PP**, **DS** a **PZ** jsou převzaty z původní ÚPD. Plocha leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany, malá část lokality leží na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

Lokalita Z7 – v západní části obce Zvěrotice. Jedná se o plochu navrženou ve veřejném zájmu, určenou pro umístění čerpací stanice, do které budou svedeny odpadní vody stávající i nově vybudované kanalizace. Plocha je vymezená pro čerpací stanici na základě výhodných spádových podmínek, přínosem bude zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce.

Plocha **TW** leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany.

Lokalita Z8 – v jihozápadní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha **SV** leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany.

Lokalita Z9 – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Lokalita je navržena z důvodu vymezení ploch smíšené obytné venkovské pro obec samotnou i jako rozvojové území pro město Soběslav. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Část lokality bude prověřena územní studií (ÚS3) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení podrobnější koncepce rozvoje územím. Současně je nezbytné dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**) a plochy smíšené obytné (**SV**).

Plocha občanské vybavenosti – sport leží v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Z urbanistického hlediska je plocha vhodně umístěna do blízkosti centrální části obce. Plocha pro sportoviště je rozšířena z důvodu vhodného umístění vzhledem k plánované přeložce silnice II. třídy (II/135). Obec Zvěrotice nemá jiné vhodné plochy pro umístění sportoviště. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Návrh územního plánu prověřil, že plocha není vhodná pro zachování zemědělské půdy, neboť lokalita je vymezena mezi stávající silnicí II. třídy ze severní části a z jižní části její plánovanou přeložkou (vymezená

dopravním koridorem místního významu – **CPU1**). Z důvodu velikosti plochy nelze plochu využívat k zemědělským účelům.

Plochy **SV** a **OS** jsou převzata z původní ÚPD. Plocha **SV** a **OS** leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany a částečně (0,2 ha) na zemědělské půdě **II. třídy** ochrany, velmi malá část plochy **SV** leží na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

Lokalita Z10 – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Návrh územního plánu prověřil, že plocha není vhodná pro zachování zemědělské půdy, neboť lokalita je vymezena mezi stávajícími místními komunikacemi a plánovanou přeložkou silnice **II. třídy** (vymezená dopravním koridorem místního významu – **CPU1**). Z důvodu velikosti plochy nelze plochu využívat k zemědělským účelům.

Plocha **SV** je převzata z původní ÚPD. Plocha **SV** leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany.

Lokalita Z11 – v jihovýchodní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha **SV** je převzata z původní ÚPD. Plocha **SV** leží na zemědělské půdě **I. třídy** ochrany.

Lokalita Z12 - v severní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Předností je, že obytné plochy se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha **SV** leží na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

Lokalita Z13 - v severní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Předností je, že obytné plochy se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha **SV** leží na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

Koridory dopravní infrastruktury:

CPZ-D3/2 IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav.

Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

CPZ-D1/2 Dálniční křižovatka – nadmístního významu z důvodu úprav dálniční křižovatky, tak aby umožňovala napojení obce Zvěrotice, napojení na silnici **II. třídy** (**II/135**) a její přeloženou část, sjezd a nájezd na dálnici **D3**.

Plocha je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

CPU1 Silnice II. třídy (II/135)

Silnice vedoucí přes správní území ze západu na východ (z města Soběslav do obce Tučapy). Územním plánem je navržena přeložka této silnice z centrální části obce Zvěrotice jižně od obce. Návrh přeložení této silnice je z důvodu zklidnění dopravy v centrální části obce Zvěrotice a převedení tranzitní dopravy mimo intravilán obce.

Záměr je převzat z původní ÚPD. Záměr leží z větší části na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden. Malá část se nachází na **I. třídě** ochrany a malá část leží na **II. třídě** ochrany.

CPU2 Místní komunikace v západní části obce Zvěrotice

Návrh dopravního koridoru je vhodný z důvodu, že zajišťuje dopravní obsluhu navržených lokalit **Z4** a **Z6**. Návrh je dobrý z důvodu zklidnění a zokruhování silniční dopravy v obci Zvěrotice. Výhodou vymezení dopravního koridoru je i vytvoření paralelní páteřní silnice v obci.

Záměr leží z větší části na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden. Velmi malá část leží na **II. třídě** ochrany, a zbylá část leží na půdě s **I. třídou** ochrany.

CPU3 Propojení silnice III. třídy (III/13527) a přeložené silnice II. třídy (II/135)

Návrh dopravního koridoru je vhodný z důvodu, že zajišťuje napojení severní části města Soběslav na dálnici **D3**. Výhodou vymezení je skutečnost, že nebude dopravně zatěžováno město Soběslav. Návrh je zpracován dle projektové dokumentace pro stavební povolení.

Záměr leží z větší části na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden a jen velmi malá část leží na **IV. třídě** ochrany.

CPU4 Úprava trasy silnice II. třídy (II/135)

Územním plánem je navržena přeložka této silnice z důvodu plánovaného IV. tranzitního železničního koridoru. Dopravní koridor je vymezen tak, aby byla zachována návaznost na sousední správní území. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Z důvodu přeložení stávající silnice II. třídy (II/135) v jihozápadní části správního území bude stávající silnice zrušena a nahrazena zemědělskou – pole (záměr **K1**), louky a pastviny (záměr **K2**).

Návrh je zpracován dle projektové dokumentace pro stavební povolení. Záměr leží z větší části na **ostatní ploše**, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ

V návrhu ÚP Zvěrotice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF, v platném znění.

Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému půdnímu fondu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Zvěrotice je uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Odnětí PUPFL celkem v (ha)	Parcela číslo	Katastrální území
CPZ-D3/2	Koridor dopravy	0,80	660/3, 660/9, 660/4,	Zvěrotice

ZDŮVODNĚNÍ

CPZ-D3/2 IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav. Jedná se o veřejný zájem a návrh vychází z AZÚR.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP nejsou navrženy plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle §48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Bude doplněno po veřejném projednání.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

Odůvodnění ÚP Zvěrotice obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 44 - 92

GRAFICKOU ČÁST

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000