



ÚZEMNÍ PLÁN ZVĚROTICE

TEXTOVÁ ČÁST

k.ú. Zvěrotice

Únor 2023

Paré číslo:

1

vydaný Zastupitelstvem obce Zvěrotice

.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
Městský úřad Soběslav odbor výstavby a regionálního rozvoje	ZASTUPITELSTVO OBCE ZVĚROTICE
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. arch. Dagmar Buzu	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	12
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	16
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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	21
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	46
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	47
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	47
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	47
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	47
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	48
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	48
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	48
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	50
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	56
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	57
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	57
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	57
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	59
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	59
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	59
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	63
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	92
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	95
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	96
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	110
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	114
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	114

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Zvěrotice (*dále jen „ÚP Zvěrotice“*) je zastavěné území vymezeno k 11. 11. 2021 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

Základní aspekty nezbytné pro vývoj správního území Zvěrotice budou respektovány 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.

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. Rozvoj zastavěného území bude dotvářet charakteristickou urbanistickou strukturu obce.

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 nálezy – výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu v kapitole k) Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem respektovány tyto hodnoty:

- **kompaktně zastavěné území obce Zvěrotice.** Jedná se o původní zástavbu zemědělských usedlostí a významný prostor (historicky založený půdorysný tvar jednotlivých statků),
- historické jádro vsi původní zástavby sídla, do kterého jsou zahrnuty i hospodářské objekty, které tvoří zadní trakty usedlostí. Do historického jádra vsi jsou také zahrnuty i pozemky zahrad a sadů, které přiléhají k usedlostem. Historické jádro vsi je vymezeno jako **urbanisticky hodnotná část území.**
- **centrální návesní prostor** vytvořený jako okrouhlice širokým veřejným prostorem, včetně bohaté cestní sítě. Okrouhlice je obestavěna původní zástavbou zemědělských usedlostí.
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území,
- **jednotlivé prvky drobné architektury (sakrační, pamětní),** které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí:
 - Kaplička – na návsi
 - Pomník obětem světových válek – na návsi
 - Klasicizující výklenková kaplička – stojící na náspu silnice II/135 jihozápadně od sídla Zvěrotice. Kaple je výraznou dominantou v krajině, významným krajino tvorným prvkem.
 - Kaplička – v jihozápadní části správního území, město Soběslav

Tyto prvky drobné architektury uvedené jsou vymezeny jako **kulturní hodnoty – prvky drobné architektury.**

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat chránit urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty. Urbanistické hodnoty spočívají zejména v zachované urbanistické struktuře sídla, která se vyznačuje vytvořením návesního prostoru typu okrouhlice, na kterou dále navazuje bohatá uliční síť. Bude respektován současný charakter návsi, který by měl i nadále zůstat architektonický čistý.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot spočívá zejména v zachování původní typologie staveb, zejména zemědělské usedlosti včetně hmotového uspořádání zadních traktů, kde byly umístovány hospodářské objekty. Bude respektováno hmotové řešení v urbanisticky hodnotné části území.

Vymezením nových návrhových ploch bude respektován dosavadní charakter obce tj. především funkcí smíšené obytné venkovského charakteru v kvalitním, klidném prostředí obce. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Není přípustný vznik zástavby ve dvou řadách z jedné ulice, tzv. druhé pořadí zástavby.

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.

Na návesních prostorách a plochách veřejných prostranství, včetně míst a ploch pro kulturně společenské akce, není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Novou zástavbou nebudou vytvářeny nové architektonické či jiné dominanty.

Výsadbou vhodné ochranné zeleně bude zmírněn 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 (např. 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),

Podmínky ochrany

V rámci ochrany a zachování funkčnosti prvků ÚSES budou respektovány minimální šíře biokoridorů a minimální plošné výměry biocenter. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby.

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 napojením obce na dálnici D3, 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 budou ve správním území respektovány 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 návěsných prostorů.

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 bude respektovat určitá uvolněnost zástavby odpovídající příměstskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce.

Nová výstavba na vymezených zastavitelných plochách bude řešena s důrazným požadavkem na přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí, bude respektována současná morfologie terénu. Územní plán současně vymezuje dostatečné plochy veřejných prostranství, která budou důsledně respektována.

Vymezením nových návrhových ploch bude zachován dosavadní charakter obce tj. především funkce 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. Část navrhovaných ploch vyplňují proluky uvnitř zastavěného území.

Pro všechny **plochy uvnitř urbanisticky hodnotné části území** (stávající i navrhované) platí respektování dominantních znaků venkovské zástavby, které jsou spatřovány především v dochované struktuře sídla. Typická je zástavba trojstrannými nebo uzavřenými usedlostmi kolem rozlehlé lichoběžníkové až oválné návsi. Charakter zástavby kromě její struktury tvoří samotné usedlosti. Bude zachována hmotová struktura objektů (zemědělských usedlostí) a zachován jemný detail a členitost fasád. Základními znaky venkovských stavení je jednak přízemní objekt na protáhlém obdélníkovém půdorysu, který je povětšinou doplněn dalšími shodnými objekty seskupenými kolem uzavřeného dvora a dále zastřešení symetrickou sedlovou střechou. Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území je tedy žádoucí návrat k venkovským strukturám. Důraz na dodržování venkovského charakteru bude kladen zejména na plochy v urbanisticky hodnotné části území.

Vzhledem k tomu, že v urbanisticky hodnotné části území převládá nízkopodlažní zástavba maximálně s využitelným podkrovím, musí být výšková hladina vztažena k venkovskému nízkopodlažnímu objektu. Výšková hladina u nízkopodlažní nové zástavby tedy nesmí být nižší ale ani vyšší než průměrná hladina stávající zástavby.

Pro novou plánovanou výstavbu je vhodné zachovat charakter trojstranných nebo uzavřených 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 „L“, „U“ či „T“. Umístění a charakter budoucí výstavby na okolních plochách pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které budou vycházet z venkovského charakteru zástavby.

V okrajových částech sídla (mimo urbanisticky hodnotnou část území), zejména v jihozápadní části sídla, se stávající zástavba vyznačuje příměstským charakterem. Příměstský charakter zástavby se vyznačuje hmotově jednodušší architekturou. Základním znakem příměstské zástavby jsou solitérní jednopodlažní objekty na krátkém obdélníkovém až čtvercovém půdorysu. Sedlové střechy jsou doplňovány valbovými střechami a v ojedinělých případech střechami plochými.

Pro všechny zbylé plochy – zejména **zastavitelné plochy** (mimo urbanisticky hodnotnou část území a příměstský charakter) platí respektování dominantních znaků tradiční venkovské zástavby, které jsou spatřovány především v dochované struktuře sídla. Vylučuje se situování měřítkově a rozměrově nápadných staveb ve struktuře komponované historické krajiny. Objemové i architektonické zpracování zástavby bude vycházet z obvyklých regionálních forem stavitelství s ohledem na současný standard. Současně se bude apelovat na novou zástavbu, aby nepřekročila svou výškou výškový horizont stávající zástavby. Zástavba nebude vytvářet v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se nebudou uplatňovat nepříznivě vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby. Respektovat zachování struktury zástavby a typů domů a na tvarovou příbuznost staré a nové výstavby, zejména bude kladen důraz na sjednocení prvků tradiční venkovské architektury s prvky moderními.

Prvky tradiční venkovské architektury:

- přízemní objekt na protáhlém obdélníkovém půdorysu s možností využití obytného podkroví, v případě složitějších půdorysných tvarů („L“, „U“ či „T“) bude vždy alespoň jedna část půdorysu výrazně delší,
- zastřešení symetrickými sedlovými, polovalbovými střechami, výjimku mohou tvořit samostatně umístěné drobné stavby do 40 m² půdorysné plochy,
- zastřešení valbovými střechami za podmínky použití minimálně dvou štítů, vyjma plochy Z15, kde štítů být nemusí,
- jako netradiční a nepřípustné se považují tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou do sklonu 35° nebo malometrážní již hotové objekty (mobilní domy, kontejnery, stavební buňky, tzv. tiny houses apod.), nerespektující venkovský charakter.

Prvky moderní architektury:

- zastřešení plochými střechami s možností využití zelených střech (max. 35 % půdorysné plochy hlavního objektu),
- v případě doplňkových staveb, staveb vedlejších nebo souboru staveb platí podmínka možnosti zastřešení plochými střechami s možným využitím zelených střech (max. 35 % celkové půdorysné plochy všech staveb).

Sjednocením prvků tradiční venkovské a moderní architektury se rozumí, že hlavní hmota objektu bude vycházet z tradiční venkovské architektury a může být doplněna moderními prvky. Tzn., v případě stavebního záměru se budou více uplatňovat (zejména pohledově a v dálkových pohledech) prvky tradiční venkovské architektury před prvky moderní architektury.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. 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.

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 (solární panely) je možné na střechách 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) – v jihozápadní části správního území (Soběslav), 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 železniční dráhy, letecký koridor, OP letiště a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z2	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV), Plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) – v jihozápadní části správního území (Soběslav), navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice III. třídy (III/13527). <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice, OP železniční dráhy, vodovod, radioreléová trasa, elektrické vedení, OP elektrického vedení, zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), letecký koridor, OP letiště a území Ministerstva obrany ČR. <u>Podmínka využití plochy</u> – podmíněně vhodná po vyřešení odvedení splaškových vod z území.</p>
Z3	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV), Plocha silniční (DS) – v západní části správního území obce Zvěrotice – místní část Zátíší, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice III. třídy (III/13527). <u>Limity využití území</u> – zohlednit radioreléovou trasu, OP silnice, OP železniční dráhy, letecký koridor, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity),</p>

	území Ministerstva obrany ČR.
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), – v severozápadní části obce Zvěrotice <u>Obsluha území</u> – z navrženého dopravního koridoru místního významu CPU2. <u>Limity využití území</u> – zohlednit elektrické vedení, OP elektrického vedení, kanalizace, návrh kanalizace, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z5	<p>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), elektrické vedení, OP elektrického vedení, návrh vodovodu, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z6	<p>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 a území Ministerstva obrany ČR. Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územních studií US1, US2.</p>
Z7	<p>Plocha vodního hospodářství (TW) – v západní části obce Zvěrotice. <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> – zohlednit návrh kanalizace, otevřená vodoteč, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z8	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV), Plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) – v jihozápadní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – sjezdy ze silnice II. třídy (II/135), z navržené plochy PP nebo z navrženého dopravního koridoru CPU2. <u>Limity využití území</u> – zohlednit vodovod, OP silnice, letecký koridor, území Ministerstva obrany ČR, <u>Podmínka využití plochy</u> – část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu, lokalita je pro bydlení podmíněně vhodná po prokázání zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.</p>
Z9	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV), Plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), Plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), Plocha občanského vybavení – sport (OS), Plocha výroba drobná a služby (VD) – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – sjezdy ze silnice II. třídy (II/135), z vymezené plochy PP. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice, telekomunikační kabel, území s archeologickými nálezy, OP chovu – farma Zvěrotice, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR, <u>Podmínka využití plochy</u> – část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu, lokalita je pro bydlení podmíněně vhodná po prokázání zajištění</p>

	<p>dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studii US3.</p>
Z10	<p>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 OP chovu – farma Zvěrotice, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR.</p>
Z11	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v jižní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – sjezd ze silnice II. třídy (II/135), z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit elektrické vedení, OP elektrického vedení, OP silnice, telekomunikační kabel, OP chovu – farma Zvěrotice, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR, <u>Podmínka využití plochy</u> – část lokality je vystavena hlukové zátěži nad limitní hladiny hluku pro chráněnou zástavbu, lokalita je pro bydlení podmíněně vhodná po prokázání zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.</p>
Z12	<p>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 a území Ministerstva obrany ČR. <u>Podmínka využití plochy</u> – jedná se o podmíněně vhodnou plochu s ohledem na limit BP NET4 GAS.</p>
Z13	<p>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> – zohlednit OP VTL plynovodu, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, OP elektrické vedení, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR. <u>Podmínka využití plochy</u> – jedná se o podmíněně vhodnou plochu s ohledem na limit BP NET4 GAS.</p>
Z14	<p>Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – ve východní části obce Zvěrotice, navazující na zastavěné území <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, návrh vodovodu, letecký koridor a území Ministerstva obrany ČR, území s možnými archeologickými nálezy, elektrické nadzemní vedení včetně OP. <u>Podmínka využití plochy</u> – jedná se o podmíněně vhodnou plochu s ohledem na limit BP NET4 GAS.</p>
Z15	<p>Plocha občanské vybavení – komerční (OK) – v jihozápadní části správního území (Soběslav). <u>Obsluha území</u> – 1 sjezdem ze silnice II. třídy <u>Limity využití území</u> – vodovod, OP dálnice, OP silnice II. třídy, OP železnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), 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.

Další doplnění a umístění sídelní zeleně a veřejných prostranství bude konkretizováno v rámci územních studií a dalších stupních dokumentace.

V systému sídelní zeleně obce se uplatňují plochy zeleně návesních 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.

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 platnou legislativou.

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 – bude respektována, 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. Záměr dálniční křižovatky (nadmístního významu - **CPZ-D1/2**) bude respektovat výklenkovou kapli, stojící na náspu silnice II/135 jihozápadně od sídla Zvěrotice, zejména v případě přesňování vymezené plochy i v dalších projektových dokumentacích.

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.

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.

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.

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 bude řešeno mimoúrovňově (**IV. tranzitní železniční koridor** zde bude 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 koridorem dopravní infrastruktury v západní části obce Zvěrotice. Dopravní koridor se vymezuje v proměnné šířce redukované šíři od 25 m do 65 m. Záměrem je novostavba dvoukolejně přeložky železniční trati v úseku Soběslav – Doubí u Tábora, v souhrnné délce 8,8 km.

Návrh je na správním území obce veden v zářezech, na násypch, 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 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.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklistických, turistických tras, cyklostezek a hipostezeček zůstane zachován. 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

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 umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta.

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

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.

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 splaškové kanalizace (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 navržena kanalizační větev, která bude svedena na centrální ČOV.

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

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.

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.

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 v souladu s platnou legislativou. 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 nevynechává.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Přes správní území obce Zvěrotice bude respektován stávající VTL plynovod s tlakem nad 40 barů DN700. VTL je veden od severu k jihu východně od obce Zvěrotice.

U ploch, které se nacházejí v bezpečnostním pásmu NET4 GAS, se jedná o plochy podmíněně vhodné k zástavbě s ohledem na tento limit. Výstavba objektů může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.

Není přípustný vznik zástavby ve dvou řadách z jedné ulice, tzv. druhé pořadí zástavby.

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.

Plynofikace obce Zvěrotice se nenavrhuje, ale ani do budoucna nevyklučuje.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM 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 tradiční zdroj vytápění např. dřevo, dřevní odpad, uhlí. 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

Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. 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.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. V obci Zvěrotice bude užíván sběrný dvůr pro třídění odpadu v centrální části sídla Zvěrotice. 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

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

V jihozápadní části správního území (Soběslav), západně od dálniční křižovatky je navržena plocha občanské vybavení – komerční (OK). Plocha je určena pro novostavbu prodejny a výdejny zboží. Objekt bude max. 1 NP přízemní bez možnosti využití podkroví, nepodsklepený.

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 platnou legislativou.

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.

Bude respektována skutečnost, že celé správní území se nachází ve vymezeném území ministerstva obrany ČR - LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách.

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,

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 umístování 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;
- revitalizaci 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.,
- zvýšit počet členících prvků na orné půdě (meze, travnaté pásy, biopásy, travnaté a ostatní polní cesty),
- zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinotvorné 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 nepřijatelná 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 terénem.

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 využít 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	Hlíňák	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 svažitéjších 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 (krajinná 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 rozlívům.

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 správcem 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 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 vymezení 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 do 4,0 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 výšky max. 1,2 m. Výška nadezdívky je stanovena svislou vzdáleností v místě obvodové stěny v úrovni hrubé podlahy nejvyššího podlaží 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,
- 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 či ostatních chovaných zvířat před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt na nezpevněném podkladu (bez zpevněné podlahy). 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. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí. Maximální velikost stavby 25 m².

Seník

- nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², na nezpevněném podkladu (bez zpevněné podlahy), sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy 8 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí.

Sklady krmiva u rybníků

- přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru bez pobytových místností (např. síla).

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. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí.

Krmelec

- jednoduchá dřevěná stavba sloužící k příkrmování zvěře.

Posed

- pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Je to buď samostatně stojící dřevěná stavba (kazatelna) nebo jednoduchá dřevěná sedačka umístěnou na stromě, vybavená žebříkem. V objektu nelze zřizovat sociální zázemí ani pobytové místnosti.

Oplocenky

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

Odpočívky

- lavičky se stolkem pro turisty s možností zastřešení.

Činnosti narušující okolní prostředí

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

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, opravny obuvi, apod.).

Nevýrobní služby

- služby, jejichž výsledkem není zhotovení nového výrobku - provozovny s charakterem kancelářských provozů či úřadů, tj. zařízení, která nesnižují 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 kyselé 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.
- výstavba jednotlivých objektů bude respektovat stanovené podmínky pro využití zastavitelných ploch a stanovené podmínky pro ochranu krajinného rázu uvedených v kapitole c) *urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.*
- výstavba jednotlivých objektů bude respektovat stanovené podmínky koncepce technické infrastruktury uvedené v kapitole d) *koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.*

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	
- bydlení s možným polyfunkčním využitím	
Přípustné využití	
- 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;	

- nezbytná 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;
- nezbytná 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.
- **Lokalita Z12, Z13:** Na ploše lze umístit max. 1 stavbu hlavní a stavby vedlejší s ní související.

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;
- samozásobitelské hospodaření, ustájení koní v uzavřených zemědělských usedlostech a to v takové míře, aby svým provozem nesnižoval kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení souvisejícího území;
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umísťovat 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;
- **Lokalita Z8, Z9, Z11:** Lokalita je pro bydlení podmíněně vhodná po prokázání zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb;
- **Lokalita Z2:** Zástavbu lze realizovat za podmínky zajištění odpovídající likvidace odpadních vod před zahájením realizace zástavby.
- **Lokalita Z8, Z14:** Zástavba bude umožněna za podmínky zachování minimální šířky veřejného prostranství 8 m.
- **Lokalita Z9, Z10, Z11:** Zástavba možná za podmínky, že po prokázání zajištění dodržení hygienických limitů před negativními vlivy (chov – farma Zvěrotice) v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.
- **Lokalita Z12, Z13, Z14:** Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.
- **Lokalita Z14:** Zástavba možná za podmínky, že nevznikne druhé pořadí zástavby.
- **Lokalita Soběslav:** Zástavbu lze realizovat za podmínky zajištění odpovídající likvidace odpadních vod před zahájením realizace zástavby.

Nepřípustné využití

- 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 přízemního typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy;

<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 %.
- Lokalita Z9 – pozemek parc. č. 2241/8	- minimálně 600 m ² .
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<ul style="list-style-type: none"> - stávající, nebo max. 1NP + možnost využití podkroví, - stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén.

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; - 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; - nezbytná 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		
<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.

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, 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.
Velikost stavebních pozemků	- stávající.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající.

Plochy občanského vybavení - veřejné	OV
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - 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	
<ul style="list-style-type: none"> - úřady státní správy, požární zbrojnice, pošty, knihovny, archivy, galerie, kostely, kaple, dětské hřiště. 	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - 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	
<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
Velikost stavebních pozemků	- stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 2NP + možnost využití 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. - Lokalita Z15: Novostavba prodejny a výdejny zboží, nezbytná technická infrastruktura, dopravní infrastruktura, parkovací a odstavná stání. 	
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. - parkovací a odstavná stání za podmínky, že se bude jednat o zpevněné plochy. 	
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 - Lokalita Z15: maximálně 15 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající - Lokalita Z15: nelze dále dělit.

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<ul style="list-style-type: none"> - stávající - Lokalita Z15: max. 1NP, bez možnosti podsklepení, bez možnosti využití podkroví

Plochy občanského vybavení - sport		OS
Hlavní využití		
<ul style="list-style-type: none"> - 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		
<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		
<u>Intenzita využití stavebních pozemků:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - Hřiště - Jednoduché stavby 	<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"> - Jednoduché stavby 	<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 do maximální půdorysné plochy 85 m²; - 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; - 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; - nezbytná 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		
- 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 + možnost využití podkroví a maximálně 8 m nad původní terén.	

Zahrady a sady		ZZ
Hlavní využití		
- 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

- 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;
- provozovny 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 drobné a služby	VD
Hlavní využití	
- drobná řemeslná výroba, maloobjemová a malosériová produkce	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - stavby, areály drobné řemeslné a přidružené výroby; - služby výrobní a nevýrobní; - sklady, skladové plochy, manipulační plochy; - komunální provozovny na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - 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);
- 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;
- nezbytná 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

- 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

- 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 pásu 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 chatek.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- maximálně 65 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající.
Různé formy zeleně	- minimálně 15 %, situovat k ploše SV.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- lze upravit výšku okapu na maximálně 4,5 m nad původní terén.

Plochy výroby zemědělské a lesnické	VZ
Hlavní využití	
- 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); - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší 	

<p>komunikace, 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"> - nezbytná 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 chatek. 	
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	
<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 technické infrastruktury. - dopravní a technická infrastruktura, která není nadmístního významu, je umožněna za podmínky, 	

že bude prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru, pro který je koridor vymezen.	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití, které by ztížilo nebo ekonomicky znevýhodnilo využití koridoru technické infrastruktury.	
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	
Podmíněně přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - v místě křížení s koridorem CPZ-D3/2 je podmínkou vzájemné zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení; - v místě křížení s koridorem CPU3 je podmínkou vzájemné zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení; - v místě křížení s koridorem CPU4 je podmínkou vzájemné zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení; - v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů technické 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), čerpací stanice); - 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); 	

<ul style="list-style-type: none"> - 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
<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.

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	PP
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - 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); - 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 chatek, 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 místě křížení koridoru CPZ-D3/2 s dopravním koridorem CPU3 je podmínkou vzájemné zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení; - v místě křížení koridoru CPZ-D3/2 s koridorem technické infrastruktury CNU1 je podmínkou 	

<p>vzájemné zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní a technická infrastruktura, která není nadmístního významu, je umožněna za podmínky, že bude prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru, pro které je koridor vymezen. - 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. - záměr dálniční křižovatky (nadmístního významu - CPZ-D1/2) bude respektovat výklenkovou kapli, stojící na náspu silnice II/135 jihozápadně od sídla Zvěrotice, zejména v případě zpřesňování vymezené plochy i v dalších projektových dokumentacích, avšak 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). - CPZ-D3/2; - 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	
<ul style="list-style-type: none"> - umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní; - v místě křížení koridoru CPZ-D3/2 s dopravním koridorem CPU3 je podmínkou vzájemné zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení; - v místě křížení s koridorem CNU1 je podmínkou vzájemné zajištění koordinace obou záměrů v bezkolizním mimoúrovňovém křížení. 	
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. 	

Plochy silniční	DS
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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	
<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. - umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní. 	
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. 	

Vodní plochy a toky	WT
Hlavní využití	
<ul style="list-style-type: none"> - 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

- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy a mobilheimy;

Ve veřejném zájmu na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):

- umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství,
- umisťovat stavby pro lesnictví,
- realizovat těžbu nerostů,
- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- oplocení.

Plochy lesní

LE

Hlavní využití

- zajištění podmínek využití a plnění funkcí lesa.

Přípustné využití

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území;
- realizace ÚSES;
- nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, posedy, pozorovatelné, 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;**
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících staveb pro individuální rekreaci (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku.

Podmíněně přípustné využití

- 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

- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy;

Ve veřejném zájmu na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):

- 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 zlepšují podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezeček, 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 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 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; <p><u>Ve veřejném zájmu na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u></p> <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 stolkem 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	
<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 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; <p><u>Ve veřejném zájmu na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u></p> <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 stolem 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, marigotky, obytné přívěsy, mobilní domy, mobilní chatky; 	
<u>Ve veřejném zájmu 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 stolkem 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)
- nepřípustné 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.

Biokoridory

(překryvná funkce)

Hlavní využití

- propojují biocentra;
- umožňují a podporují migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev.

Přípustné využití

- 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.

Podmíněně přípustné využití

- 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.

Nepřípustné využití

- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- umístování 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. umístování 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
<ul style="list-style-type: none"> - velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny.
Přípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> - biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila dosažený stupeň ekologické stability a před umísťováním záměrů (zejména staveb), vyjma podmíněně přípustných. - přípustná jsou opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění.
Podmíněně přípustné využití
<ul style="list-style-type: none"> - 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
<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 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 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

Bude respektována skutečnost, že celé řešené území je územím s archeologickými nálezy.

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.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

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

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 řádu.

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 studii, 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	KORIDOR	ÚČEL
VD1	CPZ-D3/2	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor Doubí nad Lužnicí – Soběslav
VD2	CPZ-D1/2	Dálniční křižovatka – nadmístního významu
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.
VD4	CPU1	Přeložení silnice II. třídy jižně od centrální části obce Zvěrotice. Dopravní záměr umožní převedení tranzitní dopravy mimo intravilán obce Zvěrotice.
VD5	CPU4	Úprava trasy silnice II. třídy (II/135) v jihozápadní části správního území obce Zvěrotice.
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.

Technická infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR / PLOCHA	ÚČEL
VT1/a	CNZ-Ep4/a	Koridor pro VTL plynovod , včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí.
VT1/b	CNZ-Ep4/b	Koridor pro VTL plynovod , včetně ochranných a bezpečnostních pásem – Soběslav – Planá nad Lužnicí.
VT2	Z7	Návrh plochy pro čerpací stanici splaškové kanalizace.
VT3	Z4	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod.
VT4	CNU1	Přeložení vodovodního řadu 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:

- **US1** = severní část lokality Z6 (plocha smíšená obytná venkovská – **SV**, plocha vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – **PP**) – v západní části sídla Zvěrotice.
- **US2** = 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 **GPU2**) – v západní části sídla Zvěrotice.
- **US3** = 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 nabytí účinnosti 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 - 47

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

O pořízení územního plánu Zvěrotice rozhodlo zastupitelstvo obce Zvěrotice usnesením č. 4 ze dne 3. 10. 2018.

Součástí přípravných prací byly doplňující průzkumy a rozbory, které analyzovaly území, prověřily analytickou část územně analytických pokladů a zpřesnily urbanistické a architektonické hodnoty. V rámci přípravných prací byly získány informace o požadavcích majitelů pozemků a obyvatel a zastupitelstva obce na další rozvoj území prostřednictvím územního plánu. Zjištěné relevantní informace a záměry na rozvoj území byly veřejně diskutovány s občany.

Výstupní informace byly použity při definici potřeb rozvoje obce v návrhu Zadání územního plánu.

Návrh zadání zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce – starostou obce. Návrh zadání byl rozeslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Zvěrotice. Návrh byl zveřejněn a vystaven po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadě Zvěrotice a na MěÚ Soběslav. Na základě uplatněných požadavků a připomínek byl návrh zadání doplněn a předložen ke schválení v zastupitelstvu obce. Při projednání zadání nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na ŽP (SEA), byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti (soustava Natura 2000). Zadání územního plánu Zvěrotice bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Zvěrotice dne 8. 4. 2019.

Společné jednání o návrhu bylo oznámeno dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci Zvěrotice a doručeno veřejnou vyhláškou. Společné jednání o návrh územního plánu se konalo dne 6. 5. 2021 na MěÚ Soběslav.

Všechna stanoviska, připomínky jsou součástí spisu. Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad Jč kraje zaslal stanovisko ze dne 3. 3. 2022 pod č. j.: KUJCK 28685/2022, v němž posoudil návrh územního plánu z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona. Jelikož toto stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, přistoupil pořizovatel k zahájení řízení o návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona.

Dne 4. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu ÚP Zvěrotice. Obdržená stanoviska DO k měněným částem ÚP, námítky a připomínky byly vyhodnoceny a zapracovány do pokynů na úpravu dokumentace pro opakované veřejné projednání. Vzhledem k negativnímu stanovisku DO ochrany ZPF byl návrh na základě požadavku DO doplněn v odůvodnění návrhu ÚP o vyhodnocení lokality Z15 plochy občanského využití komerčního. Bylo zažádáno o nové stanovisko k upravenému návrhu. Dne 19. 9. 2022 pod č.j. KUJCK bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajského úřadu JČ kraje jako příslušného orgánu ochrany ZPF.

Dne 30. 1. 2023 se konalo opakované veřejné projednání návrhu ÚP Zvěrotice. Přítomným byl podán výklad územního plánu zaměřený na změny, které byly provedeny od veřejného projednání. Pořizovatel přítomně upozornil na možnost podávat námítky a připomínky k měněným částem návrhu ÚP do veřejného projednání.

Dne 3. 2. 2023 byla podána námítka vlastníků pozemků parc. č. 2189 a 2190 k.ú. Zvěrotice níže uvedeného znění:

„Jako vlastníci pozemků parc.č. 2189 a 2190, k.ú. Zvěrotice, podáváme k projednanému upravenému návrhu Územního plánu Zvěrotice - opakované veřejné projednání dne 30. 1. 2023, tuto námítku:

V rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Zvěrotice jsme dne 10. 5. 2022 podali námítku k vymezení předmětných pozemků do plochy Z1 / ZZ zahrady a sady a požadovali jsme zahrnutí pozemků do plochy rekreace individuální (RI). V rámci upraveného návrhu Územního plánu Zvěrotice nebylo naší námítce vyhověno z důvodu „Pozemky parc. č. 2189, 2190 v k.ú. Zvěrotice se nachází v blízkosti IV. železničního koridoru. Část pozemků se nachází v OP dráhy stávající dráhy. Vymezený IV. železniční koridor je veden v ose stávající železnice, z toho důvodu nelze z územního plánu vypustit stávající vyhlášená ochranná pásma. Podkladem pro zákres ochranných pásem jsou územně analytické podklady (jevy ÚAP). Pozemky jsou vystaveny hlukové zátěži. V platném ÚP jsou pozemky parc. č. 2189, 2190 v k.ú. Zvěrotice vedeny jako plocha zemědělská, orná půda. Zařazením pozemků do zastavitelné

plochy Z1 - ZZ je umožněno oplocení pozemků a jejich využití pro zahradu v souladu s regulativy územního plánu pro plochy ZZ - zahrady a sady. Zmiňovaná plocha pro rekreaci - stav, je již stabilizovaná a je vklíněna mezi plochy SV - smíšené obytné venkovské. Daná lokalita přímo navazuje na zastavěné území města Soběslavi. V dané lokalitě jsou problémy s kapacitou kanalizačního sběrače. S ohledem na výše uvedené není žádoucí v dané lokalitě rozšiřovat plochy pro zástavbu."

S tímto vyhodnocením námítky nesouhlasíme a trváme na požadavku zahrnout předmětné pozemky do plochy rekreace individuální (RI) za podmínky dodržení hygienických limitů hluku, které budou prokázány akustickou studií v navazujícím řízení o povolení stavby.

Odůvodnění námítky:

Požadavkem nebylo vypustit z územního plánu stávající vyhlášená ochranná pásma, jak se v odůvodnění vyhodnocení námítky uvádí. Ochranné pásmo železnice hodláme respektovat včetně splnění hlukových limitů. Toto dokládáme vyjádřením Správy železnic, s.o., zn. 20027/2022-SŽ-0Ř PLZ- OPS-919 ze dne 14. 9. 2022, ve kterém se uvádí: „každá stavba nebo činnost v ochranném pásmu dráhy musí být řádně projednána se Správou železnic...je nutné na základě E330 zákona č. 258/2000 sb., o ochraně veřejného zdraví zajistit dodržování hygienických limitů, které jsou stanoveny v nařízení vlády č. 272/2011 sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vzhledem k možnému překračování hygienických limitů hluku ze železniční dopravy, požadujeme zpracovat pro předmětné pozemky akustickou studii, kterou bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v budoucím stavu...".

Společnost EKOLA group, spol. s r.o. pod zakázkou č. 18.0297-04 zpracovala akustické posouzení provozu železniční dopravy na modernizovaném úseku železniční trati „Veselí n.L. - Tábor-II. Část, úsek Veselí n.L. - Doubí u Tábora, 2. etapa Soběslav - Doubí". Ze závěru této studie vyplývá, že předkládané akustické posouzení prokázalo, že při realizaci protihlukových stěn popsaných v kap. 5.3, bude u nejbližších chráněných staveb dodržen hygienický limit hluku z provozu železniční dopravy na dráhách v ochranném pásmu dráhy 60/55 dB (den/noc), resp. hygienický limit hluku z provozu železniční dopravy n dráhách mimo ochranné pásmo dráhy 55/50 dB (den/noc). Po realizaci protihlukových opatření bude dodržen příslušný hygienický limit také v chráněném venkovním prostoru objektu k bydlení č.p. 32 v k.ú. Zvěrotice. Z tohoto dokumentu vyplývá, že je-li realizováno protihlukové opatření, jakože u našich pozemků realizováno je, jsou hygienické limity hluku dodrženy. Toto bychom v rámci územního a stavebního řízení následně dokázali vlastním akustickým posouzením. Dále předmětné pozemky nejsou ochranným pásmem dráhy zasaženy celé, ale jenom cca z půlky, čili je případně také možné stavbu rekreačního objektu realizovat na části, která ochranným pásmem dráhy dotčena není.

Nesouhlasíme ani s odůvodněním vyhodnocení námítky v části „V dané lokalitě jsou problémy s kapacitou kanalizačního sběrače". Koncepce technické infrastruktury upraveného návrhu Územního plánu Zvěrotice v části odkanalizování a čištění odpadních vod připouští vybudovat dočasné jímky na vyvážení, dočasné domovní ČOV do doby vybudování centrální ČOV. Analogicky lze toto vztáhnout na řešení odkanalizování našeho záměru na výstavbu rekreačního objektu dočasnou jímku či domovní ČOV do doby zkapacitnění stávajícího kanalizačního řadu. Předmětné pozemky mají také zajištěn přístup z veřejné komunikace.

Nadále platí odůvodnění podané námítky k návrhu Územního plánu Zvěrotice v rámci veřejného projednání podané dne 10. 5. 2022. Vzhledem k tomu, že ze severní části přiléhá k předmětným pozemkům stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI), ke které nejsou stanoveny žádné podmínky splnění hlukových limitů, které by byly stanoveny územním plánem, je nedůvodné a irrelevantní nevyhovět naší námítce. Prokazování splnění hygienických limitů hluku přísluší až v navazujícím řízení před stavebním úřadem."

Požizovatel s určeným zastupitelem vypracoval návrh rozhodnutí o uplatněných námítkách z veřejného a opakovaného veřejného projednání a návrh vypořádání připomínek ze společného jednání a veřejného a opakovaného veřejného projednání a zaslal je dotčeným orgánům s žádostí o stanovisko. V zákoně stanovené lhůtě nebyla od dotčených orgánů k tomuto návrhu vypořádání námitek a připomínek obdržena žádná negativní stanoviska.

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, Návaznost na lokální biocentrum LBC 3 (obec Klenovice) je zajištěna, neboť předmětné LBC 3 je vedeno po správní hranici obce. Z tohoto důvodu je návaznost na sousední správní území zajištěna.
- 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, Návaznost na lokální biokoridor LBK 6 (obec Zvěrotice) navazuje na lokální biokoridor LBK 24 (obec Tučapy). Z tohoto důvodu je návaznost na sousední správní území zajištěna. Návaznost na lokální biokoridor LBK 8 je zajištěna, neboť předmětný LBK 8 je vedeno po správní hranici obce a je napojen na LBC 5 (obec Zvěrotice). Z tohoto důvodu je návaznost na sousední správní území zajištěna.
- 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 rozvojové ose.

Územním plánem je dotčen koridor konvenční železniční dopravy ŽD 10 a dálnice D3, které jsou v ÚP respektovány. Záměr E7 je upřesněn AZÚR mimo správní území obce.

Řešené území leží ve Specifické oblasti **SOB9**. Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územním plánem Zvěrotice jsou vytvářeny podmínky řešení problému sucha zejména připuštění v celém správním území opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení

přivalových deštů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

Pro obec Zvěrotice dále vyplývají 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. Koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od sídla, zároveň však zachovávají prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES. Prostupnost krajiny je zajištěna, neboť dopravní koridor **CPZ-D3/2** – záměr pro IV. tranzitní železniční koridor je veden místy v tunelu, místy na estakádě. Toto řešení zajišťuje, že je zachována celková prostupnost územím.

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.

Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní infrastruktury návrhem koridorů dopravní infrastruktury místního významu. Mezi významné návrhy, které předpokládají zlepšení podmínek je návrh přeložky silnice II. třídy jižním směrem mimo centrum obce.

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 zmírnění účinku povodní a sucha.

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 umísťovat 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 zlepší 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.

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

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Soulad návrhu ÚP Zvěrotice s Územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence posuzován.

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 znepřístupnění 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.

Uváživším 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 územní 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.

Záměr dálniční křižovatky (nadmístního významu - **CPZ-D1/2**) bude respektovat výklenkovou kapli, stojící na náspu silnice II/135 jihozápadně od sídla Zvěrotice, zejména v případě zpřesňování vymezené plochy i v dalších projektových dokumentacích, avšak **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury**. Z důvodu zachování kulturní hodnoty z hlediska zájmů státní památkové péče a ochrany kulturních hodnot. Požadavek na zohlednění památky místního významu vyplývá z potřeby zachování kulturní a historické stopy v území. Regionální památky zvyšují estetickou hodnotu krajiny a jsou nositelem důležitého místního odkazu či detailu, který utváří vzhled a atmosféru obce. Jsou zdrojem informací o průběhu původních tras cest, hranic polí, luk, míst remízů, pěšin k zastavení, rozcestníků a dalších prvků v krajině, mohou odkazovat na událost, osobnost nebo jev. Proto je místní památky třeba respektovat, chránit před poškozením a zachovat na původním místě.

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. Koridor byl zpřesněn v lokalitě

V Hlinovkách tak, aby nevedl přes zastavěné území. V lokalitě V Hlinovkách nejsou vymezeny žádné další zastavitelné plochy ani jiné plochy změn.

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. Z toho důvodu ke kolizi nedochází.

- **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 **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 krajinářské 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 tohoto 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 a sucha.

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

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR Jčk, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Obec Zvěrotice spadá do individuální krajinné jednotky 26 – **Táborsko-Soběslavská**. Návrh územního plánu je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Obec Zvěrotice spadá v jihozápadní části do krajinného typu 10 – **Rovinatý až mírně zvlněný městský a příměstský krajinný typ**. Největší část správního území spadá do krajinných typů 12 – **Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ** a 13 – **Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský**. Malá část ve východní části správního území spadá do krajinného typu 14 - **Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní**.

Územní plán je s těmito typy krajiny v souladu.

Řešení ÚP Zvěrotice je zpracováno v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

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 stavebního zákona č. 183/2006 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

Při společném jednání byly dotčenými orgány uplatněny následující požadavky na úpravu návrhu ÚP Zvěrotice:

Ministerstvo dopravy, č.j. MD-17106/2021-9102 ze dne 3. 6. 2021:

„Požadujeme, aby původní ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Soběslav (dále jen „OP letiště“) byla opravena a nová OP letiště byla do textové i grafické části návrhu doplněna a OP letiště tak respektována v plném rozsahu.“

Zákres OP letiště byl v koordinačním výkresu opraven.

Krajská hygienická stanice JČ kraje č.j. KHSJC 08687/2021/HOK.JH-TA ze dne 4. 6. 2021

„Souhlas je dle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. vázán na splnění takto stanovené podmínky (požadavku):

1. Návrh musí řešit střet navržených ploch pro bydlení s hlukovým zatížením území (např. Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z8, Z9, Z10, Z11 jsou navrženy do sousedství dopravní infrastruktury – silnice, dálnice). Např.

podmínkou podmíněného využití po prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.

2. V návrhu územního plánu Zvěrotice musí být řešen možný střet navrhovaných i stávajících ploch výroby a skladování – průmyslová výroba se zdroji hluku s hlukově chráněnými plochami. V návrhu územního plánu Zvěrotice musí být pro tyto lokality např. vymezeny maximální hranice negativních vlivů zdrojů hluku (hranice pozemku stavebníka) resp. musí být stanoveno, jak bude zajištěno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle zákona č. 258/2000 Sb. (podmínky a specifické regulativy pro zamýšlené využití lokality, které musí být dodrženy při realizaci stavby a které zajistí vyloučení možného střetu ve využití uvedených ploch z hlediska hluku).“

V textové části je u lokalit Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z8, Z9, Z10, Z11 uvedeno: zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity)“ V kapitole d) koncepce veřejné infrastruktury...je uveden odstavec:

„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.“

MěÚ Soběslav, památková péče č.j. MS/11317/2021/Cti ze dne 4.6.2021

„Z hlediska zájmů státní památkové péče a ochrany kulturních hodnot k projednávané věci doporučujeme:

Textová část – výrok ÚP

Zpracovat do textu respektování výklenkové kaple, stojící na náspu silnice II/135 jihozápadně od sídla Zvěrotice, zejména v případě zpřesňování vymezené plochy i v dalších projektových dokumentacích.

Grafická část – výrok ÚP

ad Koordinační výkres

Rozšíření vymezeného urbanisticky hodnotného území na celé historické jádro vsi, tj. i na zadní trakty usedlostí, ve kterých se nachází hospodářské objekty a pozemky zahrad a sadů.“

Kaplička je doplněna do textové i výkresové části. Urbanisticky hodnotné území bylo rozšířeno i na zadní trakty zemědělských usedlostí.

Při veřejném projednání byly DO uplatněny následující požadavky na úpravu návrhu ÚP:

Ministerstvo vnitra, Oddělení správy nemovitého majetku č. j. MV- 58318-11/OSM-2018 ze dne 31. 3. 2022

„s návrhem Územního plánu Zvěrotice souhlasíme s podmínkou, že bude dodržena ochrana stávajícího RRL spoje Ministerstva vnitra ČR. Omezení se týká lokality u silnice III. třídy č. 13529“

Vypořádání se stanoviskem: *Stávající RRL spoj je zakreslen a uveden u lok. Z9 jako limit. V dalších řízeních bude při řízeních týkajících se umístování staveb a využití území v dané lokalitě provozovatel RRL spoje Ministerstva vnitra ČR ze zákona účastníkem řízení a může hájit své zájmy.*

Ministerstvo obrany, SpMO 23789/2022-1322-30 ze dne 2. 5. 2022 uplatňuje připomínku

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **LK TRA** - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Vypořádání se s připomínkou:

Požadovaný text je na str. 83 územního plánu. Do odstavce „Civilní ochrana“ bylo doplněno: „Bude respektována skutečnost, že celé správní území se nachází ve vymezeném území ministerstva obrany ČR - LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách. Do odůvodnění na str. 83 bylo doplněno „LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách.“

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

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 jejich 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 nezastavění 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 umisťování 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









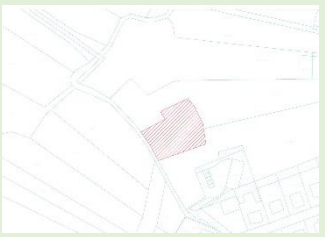
splněno





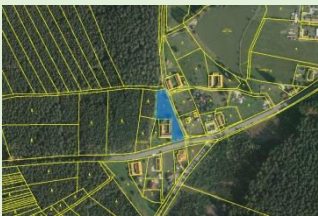
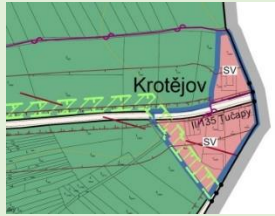


E. Varianty - případný požadavek na zpracování variant řešení



nebylo požadováno

F. Požadavky vyplývající z podnětů fyzických a právnických osob

Číslo	Záměr	Posouzení	Označení lokality	Odůvodnění
-------	-------	-----------	-------------------	------------

k.n.				
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 (Dopravní koridor místního významu)	Z důvodu vymezeného dopravního koridoru místního CPU2, který bude obsluhovat celou 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 železnice, plocha bude nadměrně zatěžována

				<p>negativními vlivy a nebudou splněny hygienické limity na výstavbu.</p>
--	---	--	--	---

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ PŘIPOMÍNEK PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

<p>1. /24</p>	<p>Michal Czuzor, Eva Czurová, Zvěrotice 138</p> <p>Při tvorbě nového ÚP žádáme o zařazení následujících pozemků v našem vlastnictví: 1142/12 mezi stavební, pro stavbu rodinných domů.</p> <p>VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ z důvodu posouzení urbanistické koncepce a limitů využití území byly návrhové plochy upraveny oproti požadavku rozdílně. Plocha byla do návrhu ÚP zapracována v redukované podobě z důvodu, že obec Zvěrotice má v návrhu ÚP vymezeno dostatek ploch zastavitelných ploch.</p> <p>Plocha vymezena jako zastavitelná Z14 / SV (Smíšené obytné venkovské) s podmínkou: Zástavba možná za podmínky, že nevznikne druhé pořadí zástavby.</p> <p>Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt na 1 pozemek. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.</p>
<p>2. /25</p>	<p>Ing. Vendula Jaitnerová</p> <p>Žádáme o zařazení do nového ÚP Zvěrotice pozemku parc. č. 25 v našem vlastnictví mezi plochy pro stavbu rodinných domů, tzn. Plochy SV- smíšené obytné venkovské. V platném UP jsou pozemky určeny jako zastavitelné. Pozemek byl zakoupen jako stavební a proto žádám o zachování. V současné době se zpracovává PD k novostavbě RD. Zároveň přikládám informativní vyjádření NET4 Gas z 6. 1. 2021, kde je uvedeno, že umožní výstavbu RD ve vzdálenosti min. 150 m.</p> <p>VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ z důvodu posouzení urbanistické koncepce a limitů využití území byly návrhové plochy upraveny oproti požadavku rozdílně. Plocha byla do návrhu ÚP zapracována v redukované podobě z důvodu, že obec Zvěrotice má v návrhu ÚP vymezeno dostatek ploch zastavitelných ploch.</p> <p>Plocha vymezena jako zastavitelná Z14 / SV (Smíšené obytné venkovské) s podmínkou: Zástavba možná za podmínky, že nevznikne druhé pořadí zástavby.</p> <p>Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt na 1 pozemek. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.</p>
<p>4/ 30</p>	<p>Karpíšková Hana</p> <p>Zasílám Vám žádost ohledně pozemku zapsaného v mém listu vlastnictví LV 510 p.č. 1142/17, který je zde veden mimo obvod pozemkových úprav (intravilán), s využitím pro rodinné bydlení.</p> <p>Vzhledem k vytváření „nového ÚP“ obce Zvěrotice, žádám o zachování stávajícího označení pozemku – stavební B, za účelem výstavby rodinného bydlení. Pozemek nemá přístup pro současnou zemědělskou techniku.</p> <p>VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ z důvodu posouzení urbanistické koncepce a limitů využití území byly návrhové plochy upraveny oproti požadavku rozdílně. Plocha byla do návrhu ÚP zapracována v redukované podobě z důvodu, že obec Zvěrotice má v návrhu ÚP vymezeno dostatek ploch zastavitelných ploch.</p> <p>Plocha vymezena jako zastavitelná Z14 / SV (Smíšené obytné venkovské) s podmínkou: Zástavba možná za podmínky, že nevznikne druhé pořadí zástavby.</p> <p>Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt na 1 pozemek. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.</p>

<p>5/ 31</p>	<p>Jiří Hruška, Soběslav</p> <p>Jsme vlastníci pozemku parc. č. 2189 a 2190/Z1, které se nacházejí v k.ú. Zvěrotice. Máme zájem, aby tyto pozemky byly zaneseny do návrhu jako zastavitelná část pro bydlení – 2189 a 2190 /SV.</p> <p>Pokud nám to ÚP dovolí, rádi bychom na pozemku v budoucnu postavili RD nebo chatu k celoročnímu užívání pro nás nebo naše děti. Uvedená plocha je ze 3 stran ohraničena obytnou zástavbou a plochou k rekreaci. Bylo by tedy logickým krokem zařadit tuto plochu jako plochu bydlení a vytvořit tak jeden ucelený celek, neboť plochu vzhledem k její poloze není možno zemědělsky využít a jakákoliv jiná forma využití vyžaduje patřičné zázemí. Dle zpracované hlukové studie předložené v rámci přípravy železničního koridoru jsou zde hlukové limity dodrženy.</p> <p>NEVYHOVĚNO</p> <p>Plocha již byla posouzena v návrhu pro SJ. Plocha není vhodná pro bydlení z důvodu blízkosti železničního koridoru. Záměr je v těsné blízkosti železnice, plocha bude nadměrně zatěžována negativními vlivy a nebudou splněny hygienické limity na výstavbu.</p> <p>Zároveň bychom chtěli požádat o změnu využití pozemku 1994/AP, aby byl tento pozemek zanesen do návrhu jako zastavitelná část pro bydlení – 1994-SV.</p> <p>Rádi bychom v budoucnu tento pozemek využili k bydlení pro naše děti. Tato část území je ohraničena stávajícími či připravovanými komunikacemi a navazuje na stávající zástavbu.</p> <p>VYHOVĚNO</p>
<p>6/ 32</p>	<p>Město Soběslav</p> <p>V souladu s §50 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. uplatňujeme připomínku k návrhu územního plánu Zvěrotice a to :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Požadujeme v novém územním plánu stanovit plochu Z2 jako podmíněně vhodnou po vyřešení odvedení splaškových vod z území. (9500 m²) 2. Řešit ponechání podmínky vyřešení odvedení splaškových vod z území pro nezastavěné pozemky v zastavitelných plochách pro bydlení 13B a 14B z platného územního plánu. (cca 7000 m²) <p>Odůvodnění:</p> <p>Rozvojová lokalita Z2, určená návrhem územního plánu Zvěrotice pro společné jednání jako plocha smíšená obytná návrh, je převzata z platného územního plánu Zvěrotice, kde byla označena jako plocha bydlení 12B. V jihovýchodní části správního území jsou platným územním plánem vymezeny rozvojové lokality pro bydlení 13B a 14B. Lokalita 13B (cca 1400 m²) není zastavěna. Lokalita 14B je částečně zastavěna. V obou lokalitách zbývají k zastavění pozemky o celkové výměře cca 7000 m², kde je možné umisťovat rodinné domy. V platném územním plánu je v limitech pro plochy 12B, 13B, 14B mimo jiné uvedeno: „Vyřešení odvedení dešťových a splaškových vod z území“. Problém odvedení splaškových vod není dořešen. Dešťové vody se řeší vsakem. Lokality navazují na správní území Soběslav a splaškové vody jsou svedeny na centrální ČOV Soběslav. Je žádoucí zvětšit kapacitu splaškové kanalizace. V návrhu nového územního plánu je tento limit vypuštěn. Podmínka řešení splaškových vod by měla zůstat jak pro rozvojovou lokalitu Z2 tak pro nezastavěné pozemky v lokalitách dle původního územního plánu 13B a 14B (označení lokalit dle původního územního plánu).</p> <p>VYHOVĚNO</p>
<p>7/ 33</p>	<p>W a Weinzetl s.r.o.</p> <p>Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 2241/8 a 2241/9 v obci Zvěrotice. Tyto pozemky jsou ve stávajícím ÚP označeny jako plochy pro bydlení a podnikání.</p> <p>Podnikám v oblasti nábytku a spolupracuji s německým výrobcem. Z důvodu rozšiřování sortimentu bych rád na těchto pozemcích realizoval stavbu skladovacích hal.</p> <p>Pozemky nemají pravidelný tvar, proto bych pro stavbu využil oba dva, protože potřebuji na skladování plochu cca 500 m².</p> <p>Na pozemku 2241/9 mám v plánu halu č. 1 o rozměru 10 m x 30 m. Na části druhého pozemku 2241/8 halu č. 2 o rozměru 10 m x 24 m. Obě haly budou v max. výšce okapu 4 m, aby příliš nevyčnívaly v případné další zástavbě. Mezi nimi je plánovaná příjezdová cesta, která je projektovaná na pozemku 2241/10 a 2240/4. Tato příjezdová cesta již prošla prvotním schvalováním a je nyní ve fázi přípravy projektové dokumentace. Kolem obou hal je plánované zachování zeleně a vysazování okrasných dřevin tak, aby byla stavba ve vazbě na krajinu odcloněna izolační zelení. Předběžný návrh koncepce obou hal přikládám v příloze.</p>

	<p>Na sousedním pozemku 2241/7, jehož jsem také vlastníkem, zvažuji výstavbu rodinného domu. Haly budou montované, v bílé barvě, takže nebudou tolik výrazné v rámci okolního prostředí. Zároveň chci tímto oddělit svůj pozemek s rodinným domem od sousedního pozemku AGRO BETA s chovem dobytka.</p> <p>Haly bych chtěl využívat pouze pro skladování zboží. Závoz zboží kamionem by probíhal cca 1x za týden. Pro vyskladněné zboží určené k montáži by jezdila malá dodávka. Provoz hal tedy nijak významně nenaruší užívání staveb v okolí, nesníží kvalitu souvisejícího prostředí a nijak významně nezvýší dopravní zátěž v území.</p> <p>Rád bych tedy tímto požádal o zvážení a možnost této zástavby. Moc děkuji. S pozdravem Petr Weinzettl, jednatel firmy.</p> <p>VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ důvodu posouzení urbanistické koncepce a limitů využití území byly návrhové plochy upraveny oproti požadavku rozdílně. Plocha VD pro umístění haly je vymezena pouze na p.p.č. 2241/9, zbylé pozemky jsou vymezeny pro bydlení (SV). Záměr je vymezen v souladu s požadavkem obce.</p>
<p>8/35</p>	<p>NET4 GAS</p> <p>č.j. 3769/21/OVP/Z ze dne 12. 4. 2021</p> <p>Dotčené sítě: kabel protikorozní ochrany, VTL plynovod nad 40 barů DN700, zrušený úsek plynovodu VVTL, 700 mm</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inž. sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data si můžete vyžádat na data@net4gas.cz 2. Ustanovením § 68 odst. 2 písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno OP na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. 3. Upozornění pro pořizovatele UAP 4. Upozorňujeme, že plochy pro výstavbu Z12 a Z13 a koridory CNZ-Ep4/a, CPU1 a LBK1 zasahují do bezpečnostního pásma pro VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/200 Sb., Energetický zákon, v platném znění podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do OP a BP musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě. 5. Umístit stavby v BP plynových zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují. <p>Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.</p> <p>Připomínky:</p> <p>K návrhu Územního plánu Zvěrotice máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 50 zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:</p> <p>Požadujeme umístit následující obytné plochy Z12 a Z13 za hranici bezpečnostního pásma plynárenského zařízení z důvodu, že technické a bezpečnostní podmínky neumožňují výstavbu v těchto plochách.</p> <p>Odůvodnění připomínek:</p> <p>Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle 569 zákona č. 458/2000 sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.</p> <p>NEVYHOVĚNO</p> <p>Plochy Z12, Z13 byly v návrhu ÚP ponechány s podmínkami na limit území. Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt na ploše Z12 a max. 1 objekt na ploše Z13. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.</p>
<p>9/ 36</p>	<p>Petr Palán 6.5.2021</p> <p>Jako vlastník pozemku p.č. 2072 a pozemků přilehlých (viz grafická příloha) požaduji zpracování pozemků starým způsobem jako ve změně č. 2 v ÚP Zvěrotice výřez změny č. 2 ÚP Zvěrotice</p>

	<p>příkládám. Na pozemku zamýšlím realizovat (nečitelné) úpravu.</p> <p>-----</p> <p><i>Poznámka pořizovatele: č.j. MS/10200/2010 byl vydán územní souhlas s umístěním stavby vodovodní přípojka a vodoměrná šachta ve Zvěroticích na pozemcích parc. č. 2067 a 2072 v k.ú. Zvěrotice u Soběslavi.</i></p> <p><i>č.j. MS/04254/2011 bylo vydáno územní rozhodnutí č.Výst. 00540/2011/Pří o umístění stavby Zvěrotice – přípojka NN, p. Palán č. stavby SB-5110-113 na na pozemku parc. č. 1556/62, 1556/63 v k.ú. Zvěrotice u Soběslavi.</i></p> <p><u>VYHOVĚNO</u></p>
10/ 37	<p>Josef Žahour</p> <p>Jako vlastník pozemku parc.č. 1989, k.ú. Zvěrotice, podávám k návrhu Územního plánu Zvěrotice, který byl zveřejněn veřejnou vyhláškou dne 31. 3. 2021 pod č.j. MS/06204/2021, připomínku k využití koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu CPZ-D1/2. Tento koridor je vymezen pro účely vybudování dálniční křižovatky pro obsluhu města Soběslav a obce Zvěrotice. Tento záměr je zároveň v návrhu Územního plánu Zvěrotice vymezen jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění VD2.</p> <p>Začlenění mého pozemku do tohoto koridoru akceptuji, protože jsem obeznámen s tím, že záměr křižovatky nadmístního významu je součástí Zásad územního rozvoje. Jihočeského kraje, ve znění jejich aktualizací.</p> <p>Moje připomínka směřuje k využití koridoru CPZ-D1/2. Do podmíněně přípustného využití koridoru CPZ-D1/2 požaduji zahrnout podmínku, že po realizaci předmětné křižovatky nadmístního významu bude na bývalé části mého pozemku, kde nebude realizována stavba křižovatky, umožněno využití pro účely výroby a skladování, které se v tomto území jeví jako vhodné doplnění ke stavbám dopravní infrastruktury.</p> <p>-----</p> <p><i>Poznámka pořizovatele: Nadmístní koridor dopravy je převzat z nadřazené dokumentace a vyčleněn pro účely dopravy. Případné jiné využití je nutné řešit změnou územního plánu, jejíž součástí bude i komplexní vyhodnocení plochy včetně záboru ZPF.</i></p> <p><u>NEVYHOVĚNO</u></p> <p>Do záměru nadmístního významu nelze umísťovat záměry místního významu, které by mohly ohrozit realizaci záměru nadmístního. Po realizaci nadmístního záměru CPZ-D1/2 lze provést aktualizaci území např. změnou územního plánu a případný záměr pro výrobu a skladování posoudit.</p>
11/ 44	<p>Miloslava Jandová</p> <p>Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 2249 k.ú. Zvěrotice, v původním ÚP byla část pozemku určena k zástavbě rodinnými domy. V návrhu nového ÚP není již ani tato malá část určena k zástavbě rodinnými domy. A zůstala v ploše zemědělské. Na pozemku má vnučka zájem postavit RD, žádám proto, aby byl pozemek nebo alespoň jeho část, umožňující výstavbu rodinného domu zahrnut do zastavitelných ploch pro bydlení.</p> <p><u>VYHOVĚNO</u> v rozsahu původního ÚP. Téměř celý pozemek leží v ochranném pásmu elektrického vedení a nachází se na I. třídě ochrany ZPF. Z toho důvodu není možné vymezení pro soukromý zájem větší rozsah.</p>
Pokyn pořiz. bod 5.	<p>Lokalitu Z14 rozšířit o část pozemku parc. č. 26 k.ú. Zvěrotice.</p> <p><u>VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ</u> z důvodu posouzení urbanistické koncepce a limitů využití území byly návrhové plochy upraveny oproti požadavku rozdílně. Plocha byla do návrhu ÚP zapracována v redukované podobě z důvodu, že obec Zvěrotice má v návrhu ÚP vymezeno dostatek ploch zastavitelných ploch.</p> <p>Plocha vymezena jako zastavitelná Z14 / SV (Smíšené obytné venkovské) s podmínkou: Zástavba možná za podmínky, že nevznikne druhé pořadí zástavby.</p> <p>Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt na 1 pozemek. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.</p> <p>Pozemek byl zakoupen v nedávné době, do 5 let, jako stavební pozemek. V současné době se dle informací obce a stavebního úřadu zpracovává PD k novostavbě RD.</p>

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.

Typická je zástavba trojstrannými nebo uzavřenými usedlostmi kolem rozlehlé lichoběžníkové až oválné návsi. Toto půdorysné uspořádání, které je v současnosti stále velmi dobře čitelné, je zachyceno i na mapě stabilního katastru z roku 1828.

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**

Z hlediska památkové ochrany není ve správním území obce evidováno v Ústředním seznamu kulturních památek ČR žádné plošně památkově chráněné území ani nemovitě kulturní památky.

V řešeném území se nachází kulturně historické hodnoty, kterým je třeba věnovat náležitou pozornost. Některé z nich (např. zachovaná urbanistická struktura zástavby sídla, hodnotná dvouštíťová usedlost čp. 9, secesní výzdoba průčelí čp. 8, návesní kaple se zvonící, klasicizující výklenková kaple při silnici na Soběslav a další) jsou vedeny jako hodnoty v rámci příslušných jevů územně analytických podkladů (dále jen ÚAP).

Požadavek na zohlednění památky místního významu vyplývá z potřeby zachování kulturní a historické stopy v území. Regionální památky zvyšují estetickou hodnotu krajiny a jsou nositelem důležitého místního odkazu či detailu, který utváří vzhled a atmosféru obce. Jsou zdrojem informací o průběhu původních tras cest, hranic polí, luk, míst remízů, pěšin k zastavení, rozcestníků a dalších prvků v krajině, mohou odkazovat na událost, osobnost nebo jev. Proto je místní památky třeba respektovat, chránit před poškozením a zachovat na původním místě.

- **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 soliterními 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.

Sídlo Zvěrotice nemá plošnou památkovou ochranu, ale vykazuje významné urbanistické a architektonické hodnoty. K urbanistickým hodnotám patří zejména prostorové uspořádání, návaznosti a vlastnosti prostorů a staveb (např. umístění objektů na parcele, půdorysná a hmotová skladba zástavby, míra zastavěnosti). Historické jádro Zvěrotic si zachovalo původní půdorysnou formu i hmotové řešení usedlostí a domků. Na stodoly navazují zahrady a sady. Typická je zástavba trojstrannými nebo uzavřenými usedlostmi kolem rozlehlé lichoběžníkové až oválné návsi. Toto půdorysné uspořádání, které je v současnosti stále velmi dobře čitelné, je zachyceno i na mapě stabilního katastru z roku 1828.

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, protierozních 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.

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

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

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 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.

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

Veškeré hodnoty v území jsou ÚP Zvěrotice respektovány.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘADÁNÍ 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 potřeby 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 území 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 umístěním 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 umístění 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 umístění 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 umístění 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 krajinné 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 zbývajících ploch

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

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.

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 možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

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.

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.

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. 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.

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.

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 (**US1** a **US2**) 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**) 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 (**US2**) 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**). 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.

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 (**US1** a **US2**). 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**) 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 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. Navržená lokalita je dále dělena na plochu veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**), která je

zde vymezena z důvodu zachování dobré dopravní propustnosti. Plocha PP je zde vymezena z důvodu dopravní obsluhy přilehlých plochy smíšených obytných venkovských (SV) a také z důvodu splnění podmínky minimální šířky veřejného prostoru dle ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Západní část plochy byla do návrhu ÚP přidána po SJ na základě požadavku stavebníka. Z důvodu vhodného řešení a uceleného komplexního řešení byla do zastavitelných ploch zahrnuta celá plocha. Zbylá plocha mezi vymezenými dopravními plochami či koridory je z hlediska zemědělského využívání zcela nevhodná.

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 (US3) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení podrobnější koncepce rozvoje územím.

Na základě požadavku stavebníka a investora, byla lokalita po SJ upravena. Lokalita se dále dělí na plochy smíšené obytné venkovské (SV), plochu vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných plochy (PP), plochu vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), plochu výroby drobné a služeb (VD) a plochu občanského vybavení – sport (OS).

Plocha VD byla vymezena z důvodu konkrétního požadavku investora a stavebníka. Z důvodu rozšiřování předmětu podnikání v oblasti nábytku se na předmětné ploše VD předpokládá záměr realizace skladovacích hal. Na pozemku p.č. 2241/9 je předpokládáno realizace haly č. 1 o rozměru 10 m x 30 m. Haly bude v max. výšce okapu 4 m, aby příliš nevyčnívaly v případné další zástavbě. Mezi nimi je plánovaná příjezdová cesta, která je projektovaná na pozemku 2241/10 a 2240/4. Tato příjezdová cesta již prošla prvotním schvalováním a je nyní ve fázi přípravy projektové dokumentace. Kolem obou hal je plánované zachování zeleně a vysazování okrasných dřevin tak, aby byla stavba ve vazbě na krajinu odcloněna izolační zelení.

Hala bude montovaná, v bílé barvě, takže nebude tolik výrazná v rámci okolního prostředí. Hala bude sloužit také jako ochrana před zemědělským areálem AGRO BETA s chovem dobytka. Hala bude využívána pouze pro skladování zboží. Závoz zboží kamionem by probíhal cca 1x za týden. Provoz haly tedy nijak významně nenaruší užívání staveb v okolí, nesníží kvalitu souvisejícího prostředí a nijak významně nezvýší dopravní zátěž v území.

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 (OS). 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.

Po SJ: Plocha byla v návrhu ÚP ponechána s podmínkami na limit území. Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.

Po veřejném projednání: Z důvodu, že se plocha nachází v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení, byla pro plochu stanovena podmínka pro umístění záměru.

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.

Po SJ: Plocha byla v návrhu ÚP ponechána s podmínkami na limit území. Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.

Po veřejném projednání: Z důvodu, že se plocha nachází v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení, byla pro plochu stanovena podmínka pro umístění záměru.

Lokalita Z14 – ve východní části sídla 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.

Po SJ: Lokalita je zahrnuta do zastavitelných ploch po SJ na základě požadavků investorů / stavebníků. Plocha je převzata z původní ÚPD. Jižní část plochy (parc. č. 1142/12 a 1142/17) je rozšířena východním směrem z důvodu respektování nadzemního elektrického vedení včetně ochranného pásma el. vedení a bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

Zástavba je na ploše umožněna za podmínky zachování minimální šířky veřejného prostranství 8 m. Šířka veřejného prostranství je stanovena v souladu s platnou legislativou.

Navržená lokalita je dále dělena na plochu veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**), která je zde vymezena z důvodu zachování minimální šířky veřejného prostranství 8 m. Plocha PP je zde vymezena z důvodu dopravní obsluhy přilehlých plochy smíšených obytných venkovských (**SV**) a také z důvodu splnění podmínky minimální šířky veřejného prostoru dle ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Pro lokalitu Z14 je stanovena podmínka, že zástavbou nevznikne druhé pořadí zástavby. Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt na 1 pozemek. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.

Pozemek parc. č. 26 byl zakoupen v nedávné době, do 5 let, jako stavební pozemek. V současné době se dle informací obce a stavebního úřadu zpracovává PD k novostavbě RD.

Po veřejném projednání: Z důvodu, že se plocha nachází v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení, byla pro plochu stanovena podmínka pro umístění záměru.

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)

Vymezením ploch pro 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 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.

Lokalita Z15 – v jihozápadní části správního území (Soběslav). Plocha je do návrhu ÚP zahrnuta na základě požadavku investora. V současné době je na předmětnou lokalitu vydané právoplatné územní rozhodnutí ze dne 13.10.2021 pod č.j. MS/21044/2021. Plocha je vymezena pro účely záměru investora / stavebníka a přístupové komunikaci k pozemku investora. Podmínky pro využití území jsou stanoveny s ohledem na záměr realizace novostavby prodejny. Jedná se o novostavbu přízemní, nepodsklepenou z cihlových bloků tl. 200 mm. Střecha valbová, tašková. Objekt bude sloužit jako prodejna a výdejna zboží. Dle územního rozhodnutí činí zpevněné plochy, parkovací stání a zastavěná plocha vlastní stavby cca 300 m². Celková intenzita využití předmětného pozemku je tedy cca 5 %. Z důvodu nutnosti realizace přístupové komunikace je intenzita využití pozemku zvýšena na 10 %. Z důvodu, aby nedocházelo k dalšímu zastavování plochy, je předmětný pozemek dále nedělitelný na menší pozemky za účelem umístění dalších stavebních záměrů.

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 umístování 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 zeď přírodního charakteru a pro veřejnou zeď, 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 (**US1** a **US2**) 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**) 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 ochranou 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.

Lokalita Z8 – Navržená lokalita je dělena na plochu veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**), která je zde vymezena z důvodu zachování dobré dopravní prostupnosti. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území. Plocha PP je zde vymezena z důvodu dopravní obsluhy přilehlých ploch smíšených obytných venkovských (**SV**) a také z důvodu splnění podmínky minimální šířky veřejného prostoru dle ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Plocha je převzata z původní ÚPD.

Lokalita Z9 – Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (**PZ**) – Plocha **PZ** tvoří izolační a ochranou funkci před negativními vlivy. 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.

Lokalita Z14 – Navržená lokalita je dále dělena na plochu veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**), která je zde vymezena z důvodu zachování minimální šířky veřejného prostranství 8 m. Plocha PP je zde vymezena z důvodu dopravní obsluhy přilehlých plochy smíšených obytných venkovských (**SV**) a také z důvodu splnění podmínky minimální šířky veřejného prostoru dle ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

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.

Záměr dálniční křižovatky (nadmístního významu - **CPZ-D1/2**) bude respektovat výklenkovou kapli, stojící na náspu silnice II/135 jihozápadně od sídla Zvěrotice, zejména v případě zpřesňování vymezené plochy i v dalších projektových dokumentacích, avšak **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury**. Z důvodu zachování kulturní hodnoty z hlediska zájmů státní památkové péče a ochrany kulturních hodnot. Požadavek na zohlednění památky místního významu vyplývá z potřeby zachování kulturní a historické stopy v území. Regionální památky zvyšují estetickou hodnotu krajiny a jsou nositelem důležitého místního odkazu či detailu, který utváří vzhled a atmosféru obce. Jsou zdrojem informací o průběhu původních tras cest, hranic polí, luk, míst remízů, pěšin k zastavení, rozcestníků a dalších prvků v krajině, mohou odkazovat na událost, osobnost nebo jev. Proto je místní památky třeba respektovat, chránit před poškozením a zachovat na původním místě.

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

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. 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. 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.

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 INRASTRUKTURY

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 připojena na Vodárenskou soustavu 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 splaškové kanalizace, 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 splaškové kanalizace 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 i **dočasné** domovní ČOV, avšak do maximálního počtu 5 nově navržených rodinných domů.

Stanovená podmínka 5 nově navržených rodinných domů je z důvodu, aby nedošlo ke znemožnění výstavby v případě, že se objeví ojedinelý investor / stavebník. Případná nutnost vybudování veškeré požadované technické infrastruktury na náklady pouze ojedinelých investorů / stavebníků by vedla k výraznému neekonomickému řešení a v konečném důsledku nerealizovatelnosti záměru. Návrh ÚP však stanovuje, že individuální řešení technické infrastruktury je pouze dočasné a po vybudování veřejné technické infrastruktury budou objekty napojeny na centrální ČOV.

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 kanalizaci 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.

System 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 nevyklučuje.

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 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. 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	Z7/TW	Návrh plochy pro čerpací stanici splaškové kanalizace. Umístění vyplývá z účelu stavby. Stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Vhodnější místo (v rámci zájmového území) nebylo nalezeno.
VT3	Z4/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.
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 řešené zákonem č. 541/2020 Sb., „O odpadech“, v platném znění 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 Sb., 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.
- **LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
- **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 dobehovou 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 nájezdni 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 nálezky 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 ukrývané 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.

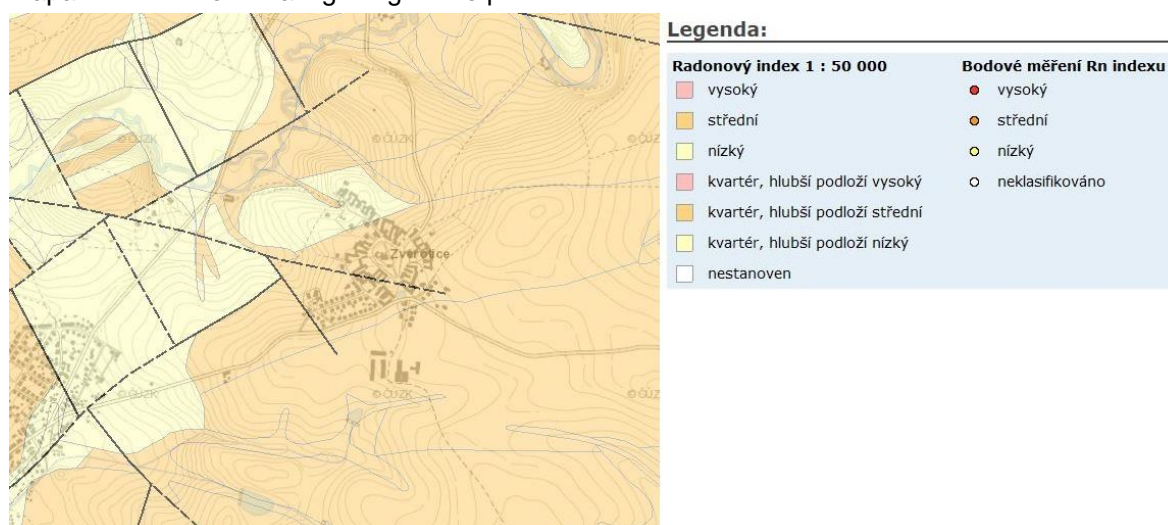
Zdroj požární vody:

- 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:



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 (Q_{100} a aktivní zóna).

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy Černovického potoka (Q_{100}) 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 správcí 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

Umístit stavby v BP plynových zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují. Z tohoto důvodu jsou v návrhu ÚP ponechány plochy Z12 a Z13. U těchto ploch jsou stanoveny podrobné podmínky využití území.

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 PÁSMA LETIŠTĚ

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

- OP vodorovných ploch
- OP vnitřní vodorovné plochy
- OP přechodové plochy
- OP stavby zajišťující letecký provoz
- OP kuželových ploch

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 zákrutu 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 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.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

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 zachytu 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 vymežovány 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 vymežování 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 prouků 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.

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 možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách.

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 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 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 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.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH
--

		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v SV	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	11,5	1,5	12,9
	- Z TOHO 20 % PRO DI A TI [ha]	2,3	0,3	2,6
	- Z TOHO 20 % PRO ZELEŇ [ha]	2,3	0,3	2,6
	- Z TOHO 60 % PRO BYDLENÍ [ha]	6,9	0,9	7,8
	POČET RD	86	22	97
	POČET OBYVATEL	172	22	194

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 = 2,0 obyvatele.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Zvěrotice bylo k 1. 1. 2020 hlášeno k trvalému pobytu 403 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 97 objektů pro bydlení pro cca 194 obyvatel.

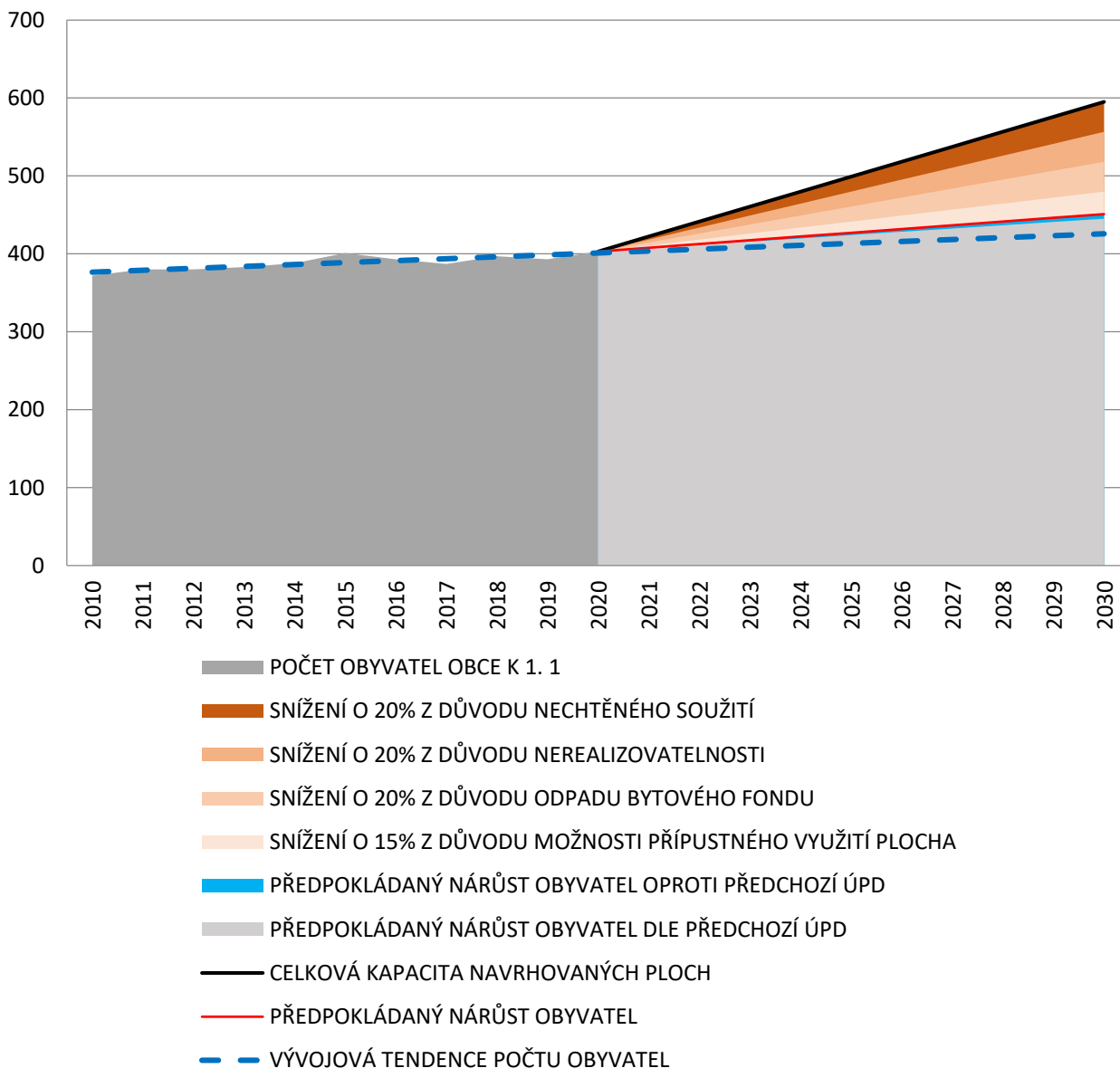
Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Zvěrotice je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem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

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20 % z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 39 RD pro 78 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 39 RD pro 78 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 39 RD pro 78 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 29 RD pro 58 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 redukcí je možný reálný nárůst 24 nových objektů pro bydlení pro cca 49 trvale bydlících obyvatel.

Graf nárůstu obyvatelstva dle demografických údajů a křivka předpokládaného nárůstu



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	4,18	4,18	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z8	SV – Smíšená obytná venkovská	0,57	0,57	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z9	SV – Smíšená obytná venkovská	2,72	2,60	0,12	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z10	SV – Smíšená obytná venkovská	0,53	0,53	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z11	SV – Smíšená obytná venkovská	0,74	0,74	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
Z14	SV – Smíšená obytná venkovská	0,60	0,60	0	0	0	0	-	-	-	-	NE
	Smíšené obytné venkovské - celkem	12,32	10,51	0,12	0	1,69	0					
	Plochy SV - Celkem nový zábor	1,13	1,13	0	0	0	0					
	Plochy SV - Celkem původní zábor	11,19	9,38	0,12	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					

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 OS - Celkem původní zábor	0,12	0,12	0	0	0	0					
OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ												
Z15	OK – Občanské vybavení - komerční	0,51	0,20	0	0	0,31	0	-	-	-	-	ANO
	Občanské vybavení - komerční - celkem	0,51	0,20	0	0	0	0					
	Plochy OK - Celkem nový zábor	0,51	0,20	0	0	0,31	0					
	Plochy OK - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
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	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
Z8	PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,02	0,02	0	0	0	0	-	-	-	-	ANO
Z9	PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,11	0,11	0	0	0	0	-	-	-	-	ANO

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.					
Z14	PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,03	0,03	0	0	0	0	-	-	-	-	ANO
	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – celkem	0,52	0,29	0	0	0,23	0					
	Plochy PP - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy PP - Celkem původní zábor	0,52	0,29	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
Z9	PZ – Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	0,26	0,19	0,07	0	0	0	-	-	-	-	ANO
	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně - celkem	0,31	0,24	0,07	0	0	0					
	Plochy PZ - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy PZ - Celkem původní zábor	0,31	0,24	0,07	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					

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.					
VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY												
Z9	VD – Výroba drobná a služby	0,12	0,12	0	0	0	0	-	-	-	-	ANO
	Výroba drobná a služby - celkem	0,12	0,12	0	0	0	0					
	Plochy VD - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy VD - Celkem původní zábor	0,12	0,12	0	0	0	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	0	0	0	0	0					
	Plochy TW - Celkem původní zábor	0,05	0,05	0	0	0	0					
ZÁBOR ZPF CELKEM		14,29	11,53	0,19	0	2,57	0					
Celkem nový zábor		1,88	1,33	0	0	0,55	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		12,41	10,20	0,19	0	2,02	0					


Navrhované záměry v ÚP Zvěrotice si vyžádají celkový zábor **14,29 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **12,41 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Zvěrotice je **1,88 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 (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ						
Smíšené obytné venkovské - celkem	12,32	10,51	0,12	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>11,19</i>	<i>9,38</i>	<i>0,12</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>
OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ						
Občanské vybavení - komerční celkem	0,51	0,20	0	0	0,31	0
<i>Plochy OK - Celkem nový zábor</i>	<i>0,51</i>	<i>0,20</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,31</i>	<i>0</i>
<i>Plochy OK - Celkem původní zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</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	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	0,52	0,29	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>0,52</i>	<i>0,29</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	0,31	0,24	0,07	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>0,31</i>	<i>0,24</i>	<i>0,07</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>
VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY						
Výroba drobná a služby - celkem	0,12	0,12	0	0	0	0
<i>Plochy VD - Celkem nový zábor</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Plochy VD - Celkem původní zábor</i>	<i>0,12</i>	<i>0,12</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ						
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 CELKEM	14,29	11,53	0,19	0	2,57	0
Celkem nový zábor	1,88	1,33	0	0	0,55	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	12,41	10,20	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	100,00	80,69	1,33	0	17,98	0
Celkem nový zábor	13,16	9,31	0	0	3,85	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	86,84	71,38	1,33	0	14,14	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	5,71	2,27	1,07	0	2,37	0
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 ha),
Lokalita Z8 – malá část plochy PP (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. 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 přilehlému 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 správné území 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 zábory 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 znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

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

- První skupinu tvoří zábory 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 zábory 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 vymezování 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. Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**) – plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území (plocha zahrady a sady (**ZZ**)).

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. Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**). Plocha je vymezena z důvodu ochrany území vodovodního řádu. 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.

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 (US1 a US2) 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**) 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.

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 sítě 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 (US2) 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**). 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.

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).

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 sítě 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 (US1 a US2). 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**) 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** 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 splaškové kanalizace 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. Navržená lokalita je dále dělena na plochu veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**), která je zde vymezena z důvodu zachování dobré dopravní propustnosti. Plocha **PP** je zde vymezena z důvodu dopravní obsluhy přilehlých plochy smíšených obytných venkovských (**SV**) a také z důvodu splnění podmínky minimální šířky veřejného prostoru dle ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Západní část plochy byla do návrhu ÚP přidána po SJ na základě požadavku stavebníka. Z důvodu vhodného řešení a uceleného komplexního řešení byla do zastavitelných ploch zahrnuta celá plocha. Zbylá plocha mezi vymezenými dopravními plochami či koridory je z hlediska zemědělského využívání zcela nevhodná.

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

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 (US3) z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení podrobnější koncepce rozvoje územím.

Na základě požadavku stavebníka a investora, byla lokalita po SJ upravena. Lokalita se dále dělí na plochy smíšené obytné venkovské (**SV**), plochu vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných plochy (**PP**), plochu vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochu výroby drobné a služeb (**VD**) a plochu občanského vybavení – sport (**OS**).

Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (**PZ**) – Plocha **PZ** tvoří izolační a ochranou funkci před negativními vlivy. 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 **VD** byla vymezena z důvodu konkrétního požadavku investora a stavebníka. Z důvodu rozšiřování předmětu podnikání v oblasti nábytku se na předmětné ploše **VD** předpokládá záměr realizace skladovacích hal. Na pozemku p.č. 2241/9 je předpokládáno realizace haly č. 1 o rozměru 10 m x 30 m. Haly bude v max. výšce okapu 4 m, aby příliš nevyčnivaly v případné další zástavbě. Mezi nimi je plánovaná příjezdová cesta, která je projektovaná na pozemku 2241/10 a 2240/4. Tato příjezdová cesta již prošla prvotním schvalováním a je nyní ve fázi přípravy projektové dokumentace. Kolem obou hal je plánované zachování zeleně a vysazování okrasných dřevin tak, aby byla stavba ve vazbě na krajinu odcloněna izolační zelení.

Hala bude montovaná, v bílé barvě, takže nebude tolik výrazná v rámci okolního prostředí. Hala bude sloužit také jako ochrana před zemědělským areálem **AGRO BETA** s chovem dobytka. Hala bude využívána pouze pro skladování zboží. Závoz zboží kamionem by probíhal cca 1x za týden. Provoz haly tedy nijak významně nenaruší užívání staveb v okolí, nesníží kvalitu souvisejícího prostředí a nijak významně nezvýší dopravní zátěž v území.

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 (**OS**). V jižní části obce Zvěrotice, plocha navazuje 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 **SV** a **OS** jsou převzata z původní ÚPD a nemění svůj způsob využití. 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.

K rozšíření nebo novému vymezení zastavitelných ploch nedochází. Celý zábor lokality Z9 byl již proveden v předchozí 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 **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.

Lokalita Z14 – ve východní části sídla 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. Lokalita je zahrnuta do zastavitelných ploch **po SJ** na základě požadavků investorů / stavebníků. Plocha je převzata z původní ÚPD. Jižní část plochy (parc. č. 1142/12 a 1142/17) je rozšířena východním směrem z důvodu respektování nadzemního elektrického vedení včetně ochranného pásma el. vedení a bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

Zástavba je na ploše umožněna za podmínky zachování minimální šířky veřejného prostranství 8 m. Šířka veřejného prostranství je stanovena v souladu s platnou legislativou.

Navržená lokalita je dále dělena na plochu veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (**PP**), která je zde vymezena z důvodu zachování minimální šířky veřejného prostranství 8 m. Plocha **PP** je zde vymezena

z důvodu dopravní obsluhy přilehlých plochy smíšených obytných venkovských (**SV**) a také z důvodu splnění podmínky minimální šířky veřejného prostoru dle ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Pro lokalitu Z14 je stanovena podmínka, že zástavbou nevznikne druhé pořadí zástavby. Z důvodu, aby nemohlo dojít k výraznému zahušťování zástavby je připuštěno umístit max. 1 objekt na 1 pozemek. Současně je doplněna podmínka správce infrastruktury, že zástavba může být omezena či neumožněna s ohledem na vyjádření správce infrastruktury.

Pozemek parc.č. 26 byl zakoupen v nedávné době, do 5 let, jako stavební pozemek. V současné době se dle informací obce a stavebního úřadu zpracovává PD k novostavbě RD.

Oproti původní ÚPD je lokalita zredukována.

Lokalita Z15 – v jihozápadní části správního území (Soběslav). Plocha je do návrhu ÚP zahrnuta na základě požadavku investora. V současné době je na předmětnou lokalitu vydané právoplatné územní rozhodnutí ze dne 13.10.2021 pod č.j. MS/21044/2021. Plocha je vymezena pro účely záměru investora / stavebníka a přístupové komunikaci k pozemku investora. Podmínky pro využití území jsou stanoveny s ohledem na záměr realizace novostavby prodejny. Jedná se o novostavbu přízemní, nepodsklepenou z cihlových bloků tl. 200 mm. Střecha valbová, tašková. Objekt bude sloužit jako prodejna a výdejna zboží. Dle územního rozhodnutí činí zpevněné plochy, parkovací stání a zastavěná plocha vlastní stavby cca 300 m². Celková intenzita využití předmětného pozemku je tedy cca 5 %. Z důvodu nutnosti realizace přístupové komunikace je intenzita využití pozemku zvýšena na 10 %. Z důvodu, aby nedocházelo k dalšímu zastavování plochy, je předmětný pozemek dále nedělitelný na menší pozemky za účelem umístění dalších stavebních záměrů.

Část plochy se nachází na ostatní ploše, větší část plochy se nachází na IV. třídě ochrany. Malá část se nachází na I. třídě ochrany. Vzhledem k rozpoložení jednotlivých hranic BPEJ je velmi vhodné, že ostatní plocha a půdy s nižší třídou ochrany se nacházejí z jižní strany – v místě napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu. Severní část plochy, která se nachází na I. třídě ochrany přiléhá k dálničnímu tělesu a jedná se tak o zbytkovou plochu, která je pro zemědělské využití velmi problematicky obhospodařovatelná. Z toho důvodu bylo přistoupeno i k záboru na vysoké třídě ochrany.

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 SHRNUÍ

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

z veřejného projednání

1. Námitka Š. Š.

spočívající v nesouhlasu, aby byl pozemek parc. č. 172/4 k.ú. Zvěrotice v návrhu ÚP Zvěrotice byl určen jako plocha ZZ - Zahrady a sady a v požadavku na změnu na typ SV (smíšené obytné venkovské), tedy na parcelu určenou k zástavbě (zastavitelná)

se vyhovuje

Pozemek parc. č. 172/4 k.ú. Zvěrotice bude v návrhu ÚP Zvěrotice veden jako plocha SV (smíšené obytné venkovské – stav.

Odůvodnění:

Vyčlenění části pozemku rodinného domu jako plocha ZZ - Zahrady a sady není nezbytné pro ochranu veřejných zájmů v území.

2. Námitkám J.E. a V. J.

spočívající v požadavcích:

2.1. doplnění pro pozemky parc. č. 22 a st.6 k.ú. Zvěrotice a ve stávající ploše SV do textové části návrhu územního plánu jako způsob využití: „Stávající venkovská hospodářská usedlost (objekt k bydlení s hospodářskými staveními, např. stodolou, stájí pro chov domácích a hospodářských zvířat, stavbami pro uskladnění zemědělských výpěstků a případně zemědělské mechanizace) zpravidla s navazující zahradou.“

se vyhovuje

Do regulativů pro plochy SV plochy smíšené venkovské bude jako podmíněně přípustné doplněno: „Samozásobitelské hospodaření, ustájení koní v uzavřených zemědělských usedlostech a to v takové míře, aby svým provozem nesnižoval kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení souvisejícího území.“

Odůvodnění:

Plochy smíšené venkovské - převážně historické zemědělské usedlosti, byly k tomu účelu stavěny. Požadované podmíněně přípustné využití je pro všechny plochy SV plochy smíšené venkovské.

2.2. u pozemku parc. č. 25 k.ú. Zvěrotice zvětšení zastavitelné plochy dle platného ÚP, sousední parcelu č. 1142/17, k.ú. Zvěrotice ve východní části zachovat jako plochu AL – louky a pastviny

se vyhovuje částečně.

Pozemek parc. č. 25 k.ú. Zvěrotice bude zapracován jako zastavitelný pro plochu SV – smíšené obytné venkovské v rozsahu původního ÚP. Pozemek parc. č. 1142/17 k.ú. Zvěrotice bude veden jako zastavitelný v rozsahu původního ÚP.

Odůvodnění:

V souladu s platným ÚP probíhá společné územní a stavební řízení na umístění RD na sousedním pozemku s pozemkem parc. č. 25 k.ú. Zvěrotice a to na pozemku parc. č. 1515/1 k.ú. Zvěrotice. Z hlediska obhospodařování zemědělské půdy jsou žádoucí rovné hranice pozemků. Pozemek by byl obtížně obhospodařovaný. Vlastníkem pozemku parc. č. 1142/17 k.ú. Zvěrotice nejsou předkladatelé námítky. Není důvod, aby v návrhové ploše SV vznikaly proluky pro plochy AL – louky a pastviny.

3. Námítce J.H.

spočívající v požadavku nesouhlasu s vymezením plochy veřejného prostranství označeném jako plocha PZ na pozemku parc. č. 2240/1 k.ú. Zvěrotice, požadavek zařadit pozemek jako návrhová plocha SV - smíšené obytné venkovské

se vyhovuje částečně.

Návrhová plocha Z9 bude řešena tak, aby veřejné prostranství s převahou zeleně PZ nebylo řešeno jen na pozemku jednoho vlastníka a aby řešilo odclonění od budoucího obchvatu obce (CPU1).

Odůvodnění:

Umístění veřejného prostranství s převahou zeleně tak, že řeší odclonění od budoucího obchvatu obce (CPU1), povede ke snížení hlukové zátěže v ploše bydlení.

4. Námítce W.a.W.

spočívající v požadavku zařazení pozemku 2241/8 k.ú. Zvěrotice do návrhové plochy VD – výroba drobná a služby

se vyhovuje částečně.

Plocha VD - výroba drobná a služby v lokalitě Z9 je zvětšena oproti původnímu návrhu ÚP a jsou pro ni stanoveny prostorové regulativy.

Odůvodnění:

Záměr výstavby haly byl studií konkretizován a bylo nalezeno vhodnější řešení z hlediska urbanistických hodnot. Nebudou vnikat nevhodné objemové dominanty v území.

5. Námítce J.H.

spočívající v požadavku zařazení pozemků parc. č. 2189, 2190, k.ú. Zvěrotice do návrhových ploch pro rekreaci individuální - RI a ne do ploch Zahrady a sady – ZZ.

se nevyhovuje

Odůvodnění:

Ve své námítce a jejím doplnění předkladatel udává: „Vymezením zastavitelné plochy Z1 za účelem rekreace dojde k navázání na již stabilizovanou plochu rekreace individuální (RI) přiléhající k předmětným pozemkům ze severu. Samotnou výstavbu rekreačního objektu budu směřovat mimo ochranné pásmo železnice (v návrhu zobrazeno hnědou linií), zbytek bude užíván jako zahrada. Akceptuji toto vymezení v návrhu Územního plánu Zvěrotice pod podmínkou zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku, OP železniční dráhy, letecký koridor, OP letiště a území Ministerstva obrany ČR. Předmětné pozemky jsou navíc začleněné do 4. třídy ochrany ZPF, tudíž výstavbou rekreačního domku nedojde k záboru kvalitní a cenné půdy z hlediska ochrany ZPF.“

Pozemky parc. č. 2189, 2190 v k.ú. Zvěrotice se nachází v blízkosti IV. železničního koridoru. Část pozemků se nachází v OP dráhy stávající dráhy. Vymezený IV. železniční koridor je veden v ose stávající železnice, z toho důvodu nelze z územního plánu vypustit a nezohlednit stávající vyhlášená ochranná pásma. Podkladem pro zákres ochranných pásem jsou územně analytické podklady (jevů ÚAP).

Pozemky jsou vystaveny hlukové zátěži. V platném ÚP jsou pozemky parc. č. 2189, 2190 v k.ú. Zvěrotice vedeny jako plocha zemědělská, orná půda. Zařazením pozemků do zastavitelné plochy Z1 – ZZ je umožněno oplocení pozemků a jejich využití pro zahradu v souladu s regulativy územního plánu pro plochy ZZ – zahrady a sady. Zmiňovaná plocha pro rekreaci – stav, je již stabilizovaná a je vklíněna mezi plochy SV – smíšené obytné venkovské. Daná lokalita přímo navazuje na zastavěné území města Soběslavi. V dané lokalitě jsou problémy s kapacitou kanalizačního sběrače. S ohledem na výše uvedené není žádoucí v dané lokalitě rozšiřovat plochy pro zástavbu.

6. Námítce J.Ž.

Spočívající v požadavku vypuštění v textové části návrhu pro plochu Z13 podmínku umístění max. 1 RD.

se vyhovuje

V návrhové části ÚP v regulativech pro plochy smíšené obytné venkovské SV, přípustné využití, bude vypuštěna poslední odrážka – „_Lokalita Z12 a Z13: Na ploše lze umístit max. 1 RD“

Odůvodnění:

Ve své námítce předkladatel udává: „Vzhledem k tomu, že pozemek je vymezený v ploše Z13 se způsobem využití smíšené obytné venkovské (SV), které umožňuje v rámci plochy také podmíněně přípustné využití pro podnikatelské aktivity a výrobu 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.), nebylo

by možné dle stanovené podmínky "umístění max. 1 RD" umístit např. 1x RD a k tomu navazující objekt pro podnikání, který by nepřevažoval nad funkcí bydlení. Tato striktně stanovená podmínka max. 1 RD by v tu chvíli úplně znemožnila postavit jakýkoli objekt pro drobné podnikání už z toho pohledu, že podnikání nemá v ploše SV převažovat nad bydlením, tj. nebylo by možné postavit pouze jeden objekt pro podnikání bez výstavby RD V tu chvíli by plocha z13 sloužila pouze pro bydlení a již ne pro další podmíněně přípustná využití, která v textové části plocha SV umožňuje.

Souhlasím s tím, že by nemělo docházet k zahušťování zástavby, ale pokud vezmu v potaz novou výstavbu v obci Zvěrotice, je pro plochu Z13 podmínka umístění max. 1 RD příliš přísná a omezující ve srovnání s ostatními navrženými zastavitelnými plochami pro SV (např. Z8, Z9, Z10, Z11)“

Podmínka a umístění jen 1 RD vycházela ze skutečnosti, že lokality B12 a B13 se nachází v BP plynu a není žádoucí zahušťování zástavby v dané ploše. Na skutečnost, že se pozemky nachází v BP plynu, územní plán upozorňuje i ve výrokové části ÚP. Účastníkem každého řízení na umístění stavby, využití pozemku je i provozovatel technické infrastruktury a jeho zájmy tak mohou být chráněny a není třeba tuto ochranu podmiňovat regulací v ÚP.

z opakovaného veřejného projednání

Dne 3. 2. 2023 byla podána námítka vlastníků pozemků parc. č. 2189 a 2190 k.ú. Zvěrotice (J. H. a J. H.) níže uvedeného znění:

„Jako vlastníci pozemků parc.č. 2189 a 2190, k.ú. Zvěrotice, podáváme k projednanému upravenému návrhu Územního plánu Zvěrotice - opakované veřejné projednání dne 30. 1. 2023, tuto námítku:

V rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Zvěrotice jsme dne 10. 5. 2022 podali námítku k vymezení předmětných pozemků do plochy Z1 / ZZ zahrady a sady a požadovali jsme zahrnutí pozemků do plochy rekreace individuální (RI). V rámci upraveného návrhu Územního plánu Zvěrotice nebylo naší námítce vyhověno z důvodu „Pozemky parc. č. 2189, 2190 v k.ú. Zvěrotice se nachází v blízkosti IV. železničního koridoru. Část pozemků se nachází v OP dráhy stávající dráhy. Vymezený IV. železniční koridor je veden v ose stávající železnice, z toho důvodu nelze z územního plánu vypustit stávající vyhlášená ochranná pásma. Podkladem pro zákres ochranných pásem jsou územně analytické podklady (jevy ÚAP). Pozemky jsou vystaveny hlukové zátěži. V platném ÚP jsou pozemky parc. č. 2189, 2190 v k.ú. Zvěrotice vedeny jako plocha zemědělská, orná půda. Zařazením pozemků do zastavitelné plochy Z1 - ZZ je umožněno oplocení pozemků a jejich využití pro zahradu v souladu s regulativy územního plánu pro plochy ZZ - zahrady a sady. Zmiňovaná plocha pro rekreaci - stav, je již stabilizovaná a je vklíněna mezi plochy SV - smíšené obytné venkovské. Daná lokalita přímo navazuje na zastavěné území města Soběslavi. V dané lokalitě jsou problémy s kapacitou kanalizačního sběrače. S ohledem na výše uvedené není žádoucí v dané lokalitě rozšiřovat plochy pro zástavbu.“

S tímto vyhodnocením námítky nesouhlasíme a trváme na požadavku zahrnout předmětné pozemky do plochy rekreace individuální (RI) za podmínky dodržení hygienických limitů hluku, které budou prokázány akustickou studií v navazujícím řízení o povolení stavby.

Odůvodnění námítky:

Požadavkem nebylo vypustit z územního plánu stávající vyhlášená ochranná pásma, jak se v odůvodnění vyhodnocení námítky uvádí. Ochranné pásmo železnice hodláme respektovat včetně splnění hlukových limitů. Toto dokládáme vyjádřením Správy železnic, s.o., zn. 20027/2022-SŽ-0Ř PLZ- 0PS-919 ze dne 14. 9. 2022, ve kterém se uvádí: „každá stavba nebo činnost v ochranném pásmu dráhy musí být řádně projednána se Správou železnic...je nutné na základě E330 zákona č. 258/2000 sb., o ochraně veřejného zdraví zajistit dodržování hygienických limitů, které jsou stanoveny v nařízení vlády č. 272/2011 sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vzhledem k možnému překračování hygienických limitů hluku ze železniční dopravy, požadujeme zpracovat pro předmětné pozemky akustickou studii, kterou bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v budoucím stavu...“. Společnost EKOLA group, spol. s r.o. pod zakázkou č. 18.0297-04 zpracovala akustické posouzení provozu železniční dopravy na modernizovaném úseku železniční trati „Veselí n.L. - Tábor-II. Část, úsek Veselí n.L. - Doubí u Tábora, 2. etapa Soběslav - Doubí“. Ze závěru této studie vyplývá, že předkládané akustické posouzení prokázalo, že při realizaci protihlukových stěn popsaných v kap. 5.3, bude u nejbližších chráněných staveb dodržena hygienický limit hluku z provozu železniční dopravy na dráhách v ochranném pásmu dráhy 60/55 dB (den/noc), resp. hygienický limit hluku z provozu železniční dopravy n dráhách mimo ochranné pásmo dráhy 55/50 dB (den/noc). Po realizaci protihlukových opatření bude dodržena příslušný hygienický limit také v chráněném venkovním prostoru objektu k bydlení č.p. 32 v k.ú. Zvěrotice. Z tohoto dokumentu vyplývá, že je-li realizováno protihlukové opatření, jakože u našich pozemků realizováno je, jsou hygienické limity hluku dodrženy. Toto bychom v rámci územního a stavebního řízení následně dokázali vlastním akustickým posouzením.

Dále předmětné pozemky nejsou ochranným pásmem dráhy zasaženy celé, ale jenom cca z půlky, čili je případně také možné stavbu rekreačního objektu realizovat na části, která ochranným pásmem dráhy dotčená není. Nesouhlasíme ani s odůvodněním vyhodnocení námítky v části „V dané lokalitě jsou problémy s kapacitou kanalizačního sběrače“. Koncepte technické infrastruktury upraveného návrhu Územního plánu Zvěrotice v části odkanalizování a čištění odpadních vod připouští vybudovat dočasné jímky na vyvážení, dočasné domovní ČOV do doby vybudování centrální ČOV. Analogicky lze toto vztáhnout na řešení odkanalizování našeho záměru na výstavbu rekreačního objektu dočasnou jímku či domovní ČOV do doby zkapacitnění stávajícího kanalizačního řadu. Předmětné pozemky mají také zajištěn přístup z veřejné komunikace. Nadále platí odůvodnění podané námítky k návrhu Územního plánu Zvěrotice v rámci veřejného projednání podané dne 10. 5. 2022. Vzhledem k tomu, že ze severní části přiléhá k předmětným pozemkům stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI), ke které nejsou stanoveny žádné podmínky splnění hlukových limitů, které by byly stanoveny územním plánem, je nedůvodné a irrelevantní nevyhovět naší námítce. Prokazování splnění hygienických limitů hluku přísluší až v navazujícím řízení před stavebním úřadem.“

Jako příloha je přiloženo:

vyjádření Správy železnic, státní organizace, Oblastního ředitelství Plzeň k existenci sítí a pro přípravu dokumentace na stavbu: „Rodinný dům Hruška“.

Neověřená, (bez podpisu a razítka), černobílá kopie dokumentace: „Modernizace trati Veselí n. L. – Tábor – II. část, úsek Veselí n. L. – Doubí u Tábora, 2. Etapa Soběslav- Doubí , Akustické posouzení, podklad dokumentace ke stavebnímu povolení“ zpracovaného v 7/2018 EKOLA group, spol. s r.o,

Námítka byla podána k části řešení, která nebyla od původního veřejného projednání měněna. Z tohoto důvodu nebyla znovu posuzována.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínky podané k návrhu ÚP pro společné projednání byly vyhodnoceny v kapitole „F. – Vyhodnocení splnění připomínek po společném jednání a výsledky vyhodnocení zapracovány do návrhu ÚP pro veřejné projednání.“

Vyhodnocení připomínek z veřejného projednání

NET4GAS:

Připomínka: „Upozorňujeme, že plochy Z12, Z13 a Z14 zasahují do bezpečnostního pásma stávajících plynovodů a záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Do textové části k těmto plochám doplňte poznámku, že: "stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní."

Vyhodnocení připomínky:

V kapitole c) Urbanistická koncepce, v tabulce zastavitelných ploch je u lokalit Z12, Z13 a Z14 uveden limit.: „jedná se o podmíněně vhodnou plochu s ohledem na limit BP NET4 GAS.“ Požadovaná poznámka „stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“ je nadbytečná. Ochrana zájmu správce technické infrastruktury je zajištěna upozorněním na limit v dané lokalitě. Při každém řízení o umístění stavby či využití území je provozovatel technické infrastruktury v dané ploše účastníkem řízení a může tak své zájmy hájit.

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

Odůvodnění ÚP Zvěrotice obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	strany 48 - 114
GRAFICKOU ČÁST	
4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000