



ÚZEMNÍ PLÁN ŽĎÁR

TEXTOVÁ ČÁST

Srpen 2021

Paré číslo: **1**

V katastrálním území Žďár u Protivína, Nová ves u Protivína

VÝSLEDNÝ NÁVRH

Územní plán Žďár byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚPD VYDAL
MĚSTSKÝ ÚŘAD PÍSEK odbor strategického rozvoje a územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE ŽĎÁR
oprávněná úřední osoba pořizovatele Mgr. Roman Fouček	Starostka Mgr. Martina Manová
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území.....	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, 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 umísťování 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)	23
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	47
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 katastrálního zákona	48
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	48
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	48
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	49
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	50
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	52
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	53
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	63
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	64
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	65
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	66
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	66
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	66
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1–4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	66
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	68
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	91
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.....	95
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	110
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	110
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	113

Zastupitelstvo obce Žďár, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon) a §§ 10, 11 a 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále správní řád), a v souladu s § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů vydává po provedeném řízení podle §§ 50 - 53 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu a podle § 54 stavebního zákona územní plán Žďár.

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je provedeno v grafické části k datu 1. 9. 2019 na základě zpracovaných územně analytických podkladů a upřesněno v souladu s § 58 odst. 1 a 2 dle provedených průzkumů a rozborů. Na území obce je vymezeno více zastavěných území. 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

Hlavní rozvojové předpoklady ve správním území obce Žďár uplatněné v řešení územního plánu vychází ze snahy respektovat urbanistickou strukturu jednotlivých sídel. Rozvojové záměry jsou navrženy s ohledem na zajištění maximální možné ochrany hodnot území, kvality životního prostředí a respektování limitů dopravní a technické infrastruktury. Řešení územního plánu vychází z koncepce založené předchozí územně plánovací dokumentací. 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 jednotlivých sídel, s využitím pro smíšenou obytnou, občanské vybavení a dále veřejná prostranství. Nová zástavba je soustředěna především na plochy, jejichž zástavbou dojde k ucelení sídel s maximálním využitím stávajících komunikací a technické infrastruktury.

ÚP Žďár vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení a pro nové pracovní příležitosti návrhem ploch občanského vybavení a výroby a skladování, které přispějí ke stabilizaci místního obyvatelstva, event. migraci nového. Největší plochy jsou vymezeny v obci Žďár u Protivína a sídle Žďárské chalupy. V ostatních sídlech Nová Ves u Protivína a Medenice se jedná jen o minimální doplnění stávající zástavby, která musí respektovat charakteristické urbanistické založení.

V celém správním území se předpokládá především rozvoj nízkopodlažní zástavby, tj. rodinné domy venkovského charakteru maximálně do 1 nadzemních podlaží s možností využití podkroví. V rámci bytové výstavby je navrženo doplnění základní občanské vybavenosti obchody a službami i podnikatelskými aktivitami drobného nevýrobního charakteru.

Díky vysokým kulturním i přírodním hodnotám je pro řešené území obce Žďár podnětem ke směřování dalšího vývoje do oblasti turistického ruchu a s ním souvisejících služeb a vybavení.

Současné jsou potlačeny činnosti, které by mohly narušit jedinečné podmínky rozvoje, jimiž jsou přírodní hodnoty území (ochrana nezastavěného území, ochrana volné krajiny).

ÚP rovněž předkládá návrh dopravní a technické infrastruktury. Koncepční řešení rozvoje území ovlivňuje řešení základního komunikačního skeletu obce a jeho napojení na nadřazenou silniční síť ČR. Jsou vymezeny koridory technické infrastruktury pro el. vedení, kanalizaci a vodovodu.

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

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, území s archeologickými nálezy) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- **kompaktně zastavěné území obce Žďár u Protivína, Nová Ves u Protivína.** Jedná se o původní zástavbu zemědělských usedlostí a významný prostor (historicky založený půdorysný tvar jednotlivých statků, centrální návesní prostor s plochami veřejné zeleně) s dominantou sakrální stavby (kaplička).
- **bývalý zámeček s blízkými pozemky.** Jedná se o původní zástavbu zemědělských usedlostí a významný prostor (historicky založený půdorysný tvar jednotlivých statků a s dominantou bývalého zámečku, který je zapsán na seznamu nemovitých kulturních památek.
- **významná drobná architektura** - jedná se o památky místního významu - drobné, převážně sakrální stavby (pomníky, kříže, boží muka, kapličky, apod.), které nejsou kulturními památkami chráněnými státem a jsou dokladem kulturní vyspělosti obce.
- **region lidové architektury:** Většina sídel je vrcholně středověkého původu. Nejběžněji se zde vyskytují rozlehlé pravidelné lokační návsi obdélníkového tvaru.
- **původní vesnické objekty:** V sídle Žďár tato typická původní vesnická zástavba vpředu obytné, vzadu hospodářské stavení na velkých pozemcích, lemuje průtahové komunikace.

Podmínky ochrany:

Je třeba zachovat kulturní dědictví, respektovat existenci nemovitých kulturních památek a jejich okolí minimalizací rušivých zásahů, zejména stavebních, respektovat a chránit drobné sakrální stavby a lidové objekty v obci i krajině včetně jejich okolí. 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.

Podporovat aktivity přispívající k zdůraznění drobných sakrálních staveb (například výsadba solitérní zeleně).

Na územích s vymezenou urbanisticky hodnotnou částí území nebudou umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a účinky provozu kulturní hodnoty území.

Úprava prostorů návsi bude prováděna v souladu s tradiční zástavbou a místně obvyklou vegetací tak, aby nezneškodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Stavby i změny staveb musí důsledně zohlednit charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (např. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, architektonické detaily u rekonstruovaných historických objektů). Lokální dominanty nepodléhají výškovému omezení prostorové regulace dané plochy (např. kostel).

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu (nová výstavba či přestavba, budování komunikací, inženýrských sítí aj.) je nutné postupovat v souladu s touto legislativou (§22 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Žďár u Protivína tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě ochrany hodnot dle zvláštních předpisů (NATURA 2000 – evropsky významná lokalita – Zelendárky, Velký a Malý Kamýk, přírodní park – Písecké Hory, přírodní památka – Zelendárky, zvláště chráněné území) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy);
- prvky územního systému ekologické stability (nadregionální, regionální, lokální i interakční prvky);
- významné plochy zeleně, stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v sídlech i krajině;
- plochy v nezastavěném území vymezené územním plánem jako plochy smíšené nezastavěného území (SN).
- půdy s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.

Podmínky ochrany:

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

V krajině 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.

Obecně se vyvarovat zásahů, které by vedly k narušení vodního režimu, k ohrožení nebo redukci zvláště chráněných druhů. Živočišnou výrobu a další aktivity zemědělců rozvíjet ve stávajících areálech a na nově vymezených plochách výroby a skladování.

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.

Důležité je chránit solitéry, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území obce, u památných stromů pak sledovat zdravotní stav a vykonávat pouze asanační řezy.

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

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

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. Dále se jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

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

Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území nalézají plochy technického vybavení tj. trasy el. vedení VN, trasy kanalizace a vodovodu, apod. Rozvoj technické infrastruktury souvisí zejména s připojením nově navrhovaných ploch zástavby.

Podmínky ochrany:

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje podporou vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, osazením nových trafostanic, vytvořením nových sportovišť (např. dětská hřiště), zachování a rozvíjení cyklotras a cyklostezek.

Využívat a modernizovat především stávající objekty pro využití občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost.

Všechny hodnoty v území jsou v územním plánu respektovány a nové řešení nemá negativní dopad na kulturní, přírodní a civilizační hodnoty v území.

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

VYSVĚTLENÍ POJMŮ:

roztroušené zastavěné plochy: nesouvisle zastavěné území s malým počtem objektů (max. 5), kde na sebe jednotlivé stavební pozemky nenavazují.

relativní celistvost: zástavba sídla je uspořádána tak, aby svými částmi nevybíhala do krajiny, tzn., že dílčí zastavěné plochy nevstupovala (např. okolo komunikace) do krajiny více než cca 30 % vymezeného stavebního pozemku.

kompaktnost jednotlivých sídel: souvisle zastavěné území, ve kterém je zástavba tvořena jednotlivými stavebními pozemky na sebe navazujícími s možností proluk tvořenými zahradami a veřejným prostranstvím avšak bez větších ucelených zemědělsky obhospodařovaných ploch.

Obec sestává ze samostatných sídel Žďár u Protivína, Žďárské Chalupy, Malé Chalupy, Medenice a Nová Ves u Protivína. V jižní části území se vyskytují *roztroušené zastavěné plochy* – Apoleňák, Zelendárky a Pařezí.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování *relativní celistvosti* a *kompaktnosti jednotlivých sídel*. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu a kulturní památky.

V souvislosti s ochranou obrazu sídel je důležité chránit venkovskou krajinu a zamezit tak srůstání sídel. Případná výstavba bude realizována výhradně ve vazbě na zastavěná území.

Správním územím obce Žďár je významné především svými přírodními krásami přírodního parku Písecké Hory a chráněným územím Zelendárky. Celou východní část území tvoří lesní celky, které od Nové Vsi u Protivína přecházejí v zemědělskou půdu s vodními plochami a menšími lesními celky, v okolí Žďáru se nachází pak pouze zemědělská půda.

Navržená koncepce navazuje na způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny – bydlení, smíšené obytné, rekreace – zahrady, občanské vybavení, veřejná prostranství, veřejná prostranství – veřejná zeleň, výroba a skladování, technická a dopravní infrastruktura. Územní plánem jsou vymezeny plochy nezastavěného území jako plochy krajiny - soubor ploch vodních a vodohospodářských (**V**), zemědělských (**Z**), lesních (**L**) a ploch smíšených nezastavěného území (**SN**).

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání – viz. *údaje kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

Kritériem je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot a ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany.

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Ve stabilizovaných plochách je možné provádět dostavby, nástavby či přístavby. Nová výstavba je možná za předpokladu, že budou dodrženy podmínky způsobu využití a prostorového uspořádání popsané v *kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*, a za předpokladu, že jednotlivé objekty budou řešeny architektonicky citlivým přístupem.

Snadná dostupnost okresního města Písek a blízkost města Protivín dávají obci Žďár předpoklady k rozvoji bydlení. V sídlech Žďár a Žďárské Chalupy lze předpokládat zvýšený zájem v oblasti výstavby pro bydlení v rodinných domech a s tím související technické vybavenosti obce.

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

Vymezením ploch pro bydlení, smíšené obytné, výrobu a občanské vybavení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci a jejích částech.

V ÚP je přednostně rozvíjena funkce obytná (**B – bydlení** a **SO – smíšená obytná**) v souladu s dlouhodobým trendem mírného nárůstu počtu obyvatel, s důrazem na rozvoj obce. Nové plochy pro bydlení, smíšenou obytnou jsou nejčastěji situované po obvodě jednotlivých sídel, navazují na zastavěné území nebo vyplňují proluky v zastavěném území. V územním plánu se předpokládá, že obytné objekty budou řešeny formou rodinných domů venkovského charakteru. Plochy smíšené obytné umožňují širší spektrum činností a aktivit, přinášejí oživení a zpestření struktury jednotlivých sídel.

Ve stávající zástavbě při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

Podmínkou pro výstavbu obytných objektů soustředěných podél silnic III. třídy je prokázat splnění limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb.

V rámci nově navržených ploch s obytným charakterem jsou navrženy plochy **veřejných prostranství (VP)**. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny jako stabilizované plochy zejména v centrech jednotlivých sídel pro setkávání obyvatel, v rozvojových lokalitách jako místní komunikace. Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány a kultivovány. Před nežádoucí výstavbou budou chráněny centrální prostory návsí ve Žďáru u Protivína a v sídle Nová Ves u Protivína.

ÚP stabilizuje a respektuje stávající **plochy rekreace - zahrada (R)** založené v západní části sídla Nová Ves u Protivína, v okolí bývalého zámku v sídle Žďárské Chalupy.

Navržené řešení obsahuje mimo ploch pro bydlení i plochu pro **občanskou vybavenost (OV6)** určenou pro sportovní využití.

Rozvoj podnikatelských aktivit je dále umožněn na plochách **výroby a skladování (VS)**.

Podél západní hranice řešeného území, v prostoru silnice I. třídy I/20, je vymezena plocha **dopravní infrastruktury DI1**. Navržené dopravní řešení je převzato z technické studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2 + 1“ (Pragoprojekt a.s.), která prověřila úpravu (modernizaci) stávající silnice I/20 s možností nového uspořádání této komunikace. Vymezená plocha DI1 zahrnuje i plochu pro úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 včetně přeložení části silnice III. třídy.

Návrhy **technické infrastruktury (TI)** jsou zastoupeny plochami pro čistírny odpadních vod (*dále jen „ČOV“*) a *plochou pro sběrný dvůr*. Plochy technické infrastruktury vymezují koridory pro elektrické vedení vč. trafostanic, vodovod a kanalizaci. Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu bydlení, na trvalé zlepšení vzhledu sídel a kultivaci prostředí.

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území nebo na plochy dopravní infrastruktury.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Výšková hladina v současné době je převážně 1 podlažní, 1 podlažní s podkrovím, výjimečně 3 podlažní. Výstavba obytných objektů bude mít charakter rozvolněné, řídké zástavby respektující charakter sídel a krajinný ráz a bude výhradně jako individuální bydlení v rodinných domech se zahradami.

Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby (viz. *urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty*). Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou, tvarem a materiálovým pojetím.

Navržená intenzita využití pozemků je uvedena v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU KRAJINNÉHO RÁZU PLOCH

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, 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, v případě, že to nebude možné, ÚP navrhuje přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

Územní plán vylučuje v řešeném území výstavbu fotovoltaických elektráren. Fotovoltaické systémy (solární panely) pro zásobování elektrickou energií jsou podmíněně přípustné na plochách výroby a skladování (VS), smíšené obytné (SO) a bydlení (B) za splnění podmínky osazení na střechách budov, a že se zásadně nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech. Fotovoltaické panely nelze umístit na památkově chráněných objektech.

V řešeném území se doporučuje vytvořit hodnotné liniové prvky zeleně - alejí podél komunikací a ozelenění (případně revitalizaci) vodotečí. Většina návrhů by měla být odvozena od územního systému ekologické stability.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavitelných ploch vyplývá z předpokládaného vývoje počtu obyvatel a vychází z potřeby ploch pro obytnou výstavbu, z potřeb rozvoje občanského vybavení a z potřeb posílení hospodářského pilíře návrhem nových ploch pro rozvoj výroby a podnikání.

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

OZNAČENÍ PLOCHY	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
k.ú. Žďár u Protivína	
B2	Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území, v severozápadní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: sjezdem ze silnice III. třídy (III/02028) - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí – vodovodní řad, z navrženého kanalizačního řadu. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, trasa telekomunikačního kabelu, region lidové architektury – Protivínsko, meliorační plochu. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit zvýšenou hygienickou zátěž hluku ze silnice III. třídy, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.
B4	Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní účelové komunikace - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, území s archeologickými nálezy, region lidové architektury – Protivínsko, meliorační plochu.

SO5	Plocha smíšená obytná – navazuje na zastavěné území, v severovýchodní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, území s archeologickými nálezy, el. vedení vč. OP, interakční prvek, meliorační plochu. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
OV6	Plocha občanského vybavení – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: sjezdem ze silnice III. třídy (III/02029) - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, území s archeologickými nálezy, el. vedení vč. ochranného pásma, interakční prvek. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i> <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit zvýšenou hygienickou zátěž hluku ze silnice III. třídy, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
B8	Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: sjezdem ze silnice III. třídy (III/02029) - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí – vodovodní řad, z navrženého kanalizačního řadu. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, el. vedení vč. OP, region lidové architektury – Protivínsko.
SO9	Plocha smíšená obytná – proluka, v jihovýchodní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace. - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí – vodovodní řad, z navrženého kanalizačního řadu. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, region lidové architektury – Protivínsko.
VS10	Plocha výroby a skladování – navazuje na zastavěné území, rozšiřuje stávající plochu VS, v jižní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní účelové komunikace. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, záplavová zóna Q₁₀₀, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, region lidové architektury – Protivínsko.
VS12	Plocha výroby a skladování – navazuje na zastavěné území, v centrální části sídla Žďár u Protivína. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, záplavová zóna Q₁₀₀, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, území s archeologickými nálezy, el. vedení vč. OP, koridor technické infrastruktury, region lidové architektury – Protivínsko.
TI13	Plocha technická infrastruktura – mimo zastavěné území, v jihozápadní části sídla Žďár u Protivína.

	<u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, záplavová zóna Q₁₀₀, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, regionální biocentrum RBC 784, region lidové architektury – Protivínsko.
VS14	Plocha výroby a skladování – mimo zastavěné území, jižně od sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, záplavová zóna Q₁₀₀, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, region lidové architektury – Protivínsko.
OV34	Plocha občanského vybavení – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z účelové komunikace - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, území s archeologickými nálezy, meliorační plochu.
TI35	Plocha technická infrastruktura – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: sjezdem ze silnice III. třídy (III/02029) - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, el. vedení vč. OP. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit zvýšenou hygienickou zátěž hluku ze silnice III. třídy, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.
k.ú. Nová ves u Protivína	
TI15	Plocha technická infrastruktura – mimo zastavěné území, v jihozápadní části sídla Žďárské Chalupy. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, region lidové architektury – Protivínsko.
VP16	Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, v jižní části sídla Žďárské Chalupy. Sousedí s plochou B17. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, region lidové architektury – Protivínsko.
B17	Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území, v jižní části sídla Žďárské Chalupy. Sousedí s plochou VP16. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace, z navržené plochy VP16. - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí a navržených sítí. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, region lidové architektury – Protivínsko. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity</i>.
VS18	Plocha výroby a skladování – v proluce zastavěného území, ve východní části sídla Žďárské Chalupy. Sousedí s plochou VP19. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní účelové komunikace - napojení na technickou infrastrukturu: z navržených sítí.

	<u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
VP19	Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďárské Chalupy. Souvedí s plochou VS18. Rozšiřuje stávající místní účelovou komunikaci. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
VP20	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou SO21. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace - napojení na technickou infrastrukturu: navržený vodovod <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE.
SO21	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha smíšená obytná – v proluce mezi zastavěnými územími, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou VP20. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace případně z plochy VP20. - napojení na technickou infrastrukturu: koridory technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, el. vedení. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE.
VP22	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, v severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou SO23. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
SO23	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha smíšená obytná – navazuje na zastavěné území, v severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou VP22. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace případně z navržené plochy VP22. - napojení na technickou infrastrukturu: z navržených sítí. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
VP24	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou B25. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace

	<u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE.
B25	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou VP24. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace přes navrženou plochu VP24. - napojení na technickou infrastrukturu: z navržených sítí. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE.
B26	Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Medenice. Sousedí plochou B27. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, OP komunikačního vedení, OP přírodní památky, meliorační plochu.
B27	Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Medenice. Sousedí plochou B26. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, OP komunikačního vedení, OP přírodní památky, meliorační plochu.
R28	Plocha rekreace - zahrada – navazuje na zastavěné území, v západní části obce Nová Ves u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: sjezdem ze silnice III. třídy (III/02029). <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, OP el. vedení. Ochrana zdravých životních podmínek: řešit zvýšenou hygienickou zátěž hluku ze silnice III. třídy, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
VPz29	Plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň – nenavazuje na zastavěné území, jižně od sídla Nová Ves u Protivína. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: sjezdem z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE.
VP30	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou B25. <u>Obsluha území:</u> - <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE.
SO31	Plocha smíšená obytná – navazuje na zastavěné území, v centrální části sídla Žďárské Chalupy. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, region lidové architektury – Protivínsko.

SO32	Plocha smíšená obytná – navazuje na zastavěné území, v centrální části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou VP33. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace a z navržené plochy VP33 - napojení na technickou infrastrukturu: ze stávajících sítí <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, region lidové architektury – Protivínsko. <u>Ochrana PUPFL:</u> plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. <i>kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>
VP33	Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Souvisí s plochou SO32. <u>Obsluha území:</u> - <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, region lidové architektury – Protivínsko.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy sídelní zeleně budou stabilizovány a celková výměra ploch zeleně na veřejných prostranstvích nesmí být zmenšena. Sídelní zeleň bude zpravidla sestávat z travníkových ploch se vzrůstnými dřevinami nízkou doplňkovou (keřovou) zelení. Na vhodných plochách je možné provést dosadbu kosterních dřevin, na nově vzniklých veřejných prostranstvích pak umožnit jejich výsadbu. V návrhu je umožněna výsadba alejí okolo polních cest, remízků, vodních ploch a toků. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

Systém zeleně je vymezen jako součást ploch veřejných prostranství (VP), doplněn několika plochami veřejné zeleně v ochranných pásmech silnic, ČOV, jako doprovodná zeleň kolem vodních ploch. Jižně od sídla Nová Ves u Protivína na vymezena plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň.

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

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

Sídelní zeleň může být součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.

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

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územním plánem jsou vymezeny silnice I. a III. třídy jako plochy dopravní infrastruktury.

Územním plánem je homogenizace a modernizace silnice I. třídy I/20:

DI1 – Koridor dopravní infrastruktury – úprava parametrů, rekonstrukce a modernizace stávající silnice I. třídy I/20 v západní části řešeného území. Navržené dopravní řešení je převzato z technické studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2 + 1“ (Pragoprojekt a.s.), která prověřila úpravu (modernizaci) stávající silnice I/20 s možností nového uspořádání této komunikace. Vymezená plocha DI1 zahrnuje i plochu pro úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 včetně přeložení části silnice III. třídy.

Limity využití území: zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, 2. zóna havarijního plánování JETE, el. vedení včetně OP, aktivní záplavová zóna, záplavová zóna Q₁₀₀, území zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec, koridor technické infrastruktury, region lidové architektury – Protivínsko, meliorační plochu.

Ochrana PUPFL: plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, viz. *kap. f) podmínky pro využití ploch - výstupní limity.*

Ochrana hodnot území: při realizaci stavby modernizace silnice I. třídy I/20 - úsek Písek – Pištín je nutné technicky řešit střet s regionálním biocentrem RBC 784.

Podmínky pro využití koridoru:

- v místě křížení ploch je nutné minimalizovat střet s prvky ÚSES - nesmí být narušena jejich funkčnost, musí být zachována migrační propustnost zvěře, avšak **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury**.
- do doby vybudování staveb silnice a dopravního napojení na budoucí přeložku silnice III. třídy platí zachování současné trasy silnice a nezastavení navržených dopravních koridorů trvalými stavbami;
- nepřípustné je provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně souvisejících staveb);
- po realizaci stavby dopravní infrastruktury se zbylé části pozemků využijí pro vytvoření systému zeleně, výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek a v souladu s §33 zákona č. 13/1997 Sb.

Silnice III. tříd se v řešeném území dají považovat za územně stabilizované, jejich případné úpravy se budou týkat zlepšení technického stavu tras nebo případných rozšíření.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic III. tříd, místních a účelových komunikací 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).

V plochách dopravní infrastruktury je umožněno zřízení pěších komunikací a ukládání inženýrských sítí.

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. Tyto komunikace nejsou zakresleny.

Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě silnic nižších tříd a místních komunikací a co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnice III. třídy.

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 508 vozidel/1000 obyvatel (1,27).

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnic III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem.

V plochách v blízkosti silnic III. tříd je možné situovat výstavbu nových obytných objektů a staveb vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. V případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklostezek a cyklistických a turistických tras zůstane zachován. Budování cyklistických, turistických tras je umožněno v rámci stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán připouští rozvoj doplňkových zařízení typu odpočívky, občerstvení, informační tabule, atd. pro cykloturisty i pěší.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodní plochy, vodní toky, vodoteče v území jsou stabilizovány a budou zachovány. Doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků.

Podél významného vodního toku řeky Blanice bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. V manipulačním pásmu nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta.

Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je možné zřizovat vodní plochy.

Odtokové poměry území musí být zajištěny tak, aby nedocházelo k lokálním záplavám ze spadlých (dešťových) srážek. V případě častějších výskytů přívalových dešťů je nutno zřizovat záchytné stoky pro svedení těchto srážek.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V současné době je vybudován vodovod v sídle Žďár u Protivína. V sídle Žďárské Chalupy bude vybudován nový vodovodní řad. Vodovodní řad bude napojen na stávající vodovod v sídle Žďár (**V1**). Vodovodní koridor je navržen převážně na obecních pozemcích. Případně lze přivést nový vodovodní řad (**V2**) z obce Myšenec (k.ú. Myšenec). Navržený vodovodní koridor je veden v jižní části správního území kolem místní komunikace. V sídle Žďárské Chalupy se předpokládá vedení vodovodu skrz celé sídlo.

Nové vodovodní řady jsou navrženy 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.

V sídlech **Nová Ves u Protivína, Medenice a Malé Chalupy** se neuvažuje s výstavbou veřejného vodovodu pro veřejnou potřebu.

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

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody pro:

- sídlo Žďár u Protivína je rybník – Obecňák, Nový;
- sídlo Nová Ves u Protivína je rybník – Skopec, Starý;
- sídlo Žďárské Chalupy je řeka – Blanice;

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování a čištění odpadních vod nevyhovuje. V současné době je odkanalizováno pouze sídlo **Žďár u Protivína**.

Nová kanalizace bude budována v rámci navrhované zástavby k doposud neodkanalizovaným objektům a k podchycení stávající výusti gravitačním sběračem (trasovaným podél komunikace). Kanalizace (**K1**) bude vedena převážně v místních komunikacích a veřejných prostranstvích. Odpadní vody budou čištěny společně v navrhované ČOV (**TI13**) umístěné jihozápadně od sídla. Navržená 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. ÚP navrhuje oddělit meliorační vody od vod splaškových a to tak, že stávající zatrubněné části melioračních svodnic budou použity pouze pro převedení melioračních a přívalových vod přes území obce.

V sídle **Žďárské Chalupy** se navrhuje vybudovat nová kanalizační síť (**K2**). Předpokládá se gravitační odvádění odpadních vod. Takto svedené odpadní vody budou čištěny společně v navrhované ČOV (**TI15**) umístěné v západní části sídla. Navržená 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. ÚP navrhuje oddělit meliorační vody od vod splaškových a to tak, že stávající zatrubněné části melioračních svodnic budou použity pouze pro převedení melioračních a přívalových vod přes území obce.

Odkanalizování a čištění odpadních vod sídel **Malé Chalupy, Medenice a Nová Ves u Protivína** je vyhovující a nepředpokládá se výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu ani centrální ČOV. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně (bezodtokové jímky s vyvážáním, vícekomorové septiky s dočištěním, mikročistírny apod.).

Vybudování inženýrských sítí včetně zajištění odpovídající likvidace odpadních vod musí předcházet realizaci zástavby. Samotná výstavba jednotlivých objektů je podmíněna vybudováním vodohospodářské infrastruktury (zejména kanalizačních stok). Maximální počet nových domů v jedné lokalitě řešených s individuálním čištěním je pět objektů. Větší počet je vázán na výstavbu ČOV. Okolo čistíren bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí.

Dešťové vody sídel budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

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

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

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

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější, eventuálně je doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí.

Územním plánem je navržena **1 nová trafostanice** (dále jen „TS“) v severní části sídla **Žďárské Chalupy**. Nová TS je navržena pro plochy VP20, SO21, VP22, SO23, VP24 a B25. Navržené el. vedení (**E1**) bude výhledově napojeno na stávající el. větev vedoucí ze sídla Žďár do sídla Žďárské Chalupy.

Předpokládaný nárůst el. energií v ostatních sídlech je minimální.

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

Podmínky pro využití koridorů technické infrastruktury (vodovod, kanalizace a el. vedení):

- koridory technické infrastruktury jsou vymezeny jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití;
- v místě křížení jednotlivých koridorů je nutné minimalizovat střet s prvky ÚSES - nesmí být narušena jejich funkčnost, musí být zachována migrační propustnost zvěře;
- do doby vybudování staveb vodovodu, kanalizace a el. vedení platí nezastavění navržených koridorů technické infrastruktury trvalými stavbami;
- nepřípustné je provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné technické infrastruktury (včetně souvisejících staveb);
- po realizaci staveb technické infrastruktury se zbylé části pozemků využijí pro stejné využití ploch pod vymezenými koridory.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Správní území obce Žďár u Protivína není plynofikováno. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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.

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. 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.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj

telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě spolu s vyžitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

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

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Územní plán umožňuje umísťování zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu a sběrných dvorů v plochách výroby a skladování případně občanské vybavenosti. Dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Likvidace stavebního odpadu je zajištěna prostřednictvím firmy.

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

ÚP navrhuje nové plochy technické infrastruktury za účelem vzniku sběrného dvora. Jedná se o plochu **TI35** ve východní části sídla Žďár u Protivína.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanské vybavenosti souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální. ÚP navrhuje nové plochy občanského vybavení za účelem sportovně rekreačního využití. Jedná se o plochy **OV6** ve východní části sídla Žďár u Protivína a **OV34** v severní části sídla Žďár u Protivína.

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 (VP), zlepšovat jejich kvalitu především v území s předpokladem sociálních kontaktů – návesní prostory, cesty pro pěší a cyklisty, zastávky apod.

Jedná se zejména o plochy v návaznosti na plochy smíšené obytné a dopravní infrastruktury, kde mají funkci především izolační, nebo okolo vodních ploch uvnitř zástavby. Dále jsou plochy veřejných prostranství (VP) vymezeny podél vodních toků a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Všechny vymezené plochy veřejných prostranství jsou navrženy a očíslovány jako samostatné plochy.

Ve stávajících a navržených plochách je vhodné doplnění sídelní zeleně. Při výsadbě preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

V řešeném území jsou vymezeny následující plochy veřejných prostranství:

k.ú. Nová Ves u Protivína – **VP16, VP19, VP20, VP22, VP24, VP30, VP33.**

k.ú. Nová Ves u Protivína – **VPz29.** Územní plán vymezuje tuto plochu jako veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Veřejná prostranství mohou být i součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Na ně bude vázán systém hlavních pěších tahů, případně cyklistických tras.

CIVILNÍ OCHRANA

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

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

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavitelného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je významné především svými přírodními krásami přírodního parku Písecké Hory a chráněným územím

Zelendárky. Celou východní část území tvoří lesní celky, které od Nové Vsi u Protivína přecházejí v zemědělskou půdu s vodními plochami a menšími lesními celky, v okolí Žďáru se nachází pak pouze zemědělská půda. Takto uspořádanou krajinu je nutné rozvíjet a chránit.

Koncepce krajiny se odvíjí z myšlenky, že vodní toky jsou páteří její ekologické stability. Proto je také ochrana (ve většině případů drobných toků však spíše obnova) vodního režimu tedy prvořadou záležitostí.

Z přírodních hodnot v území obce Žďár jsou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, Přírodní park Písecké hory, přírodní památky, NATURA 2000 – evropsky významné lokality, rozsáhlé lesy, vodní plochy a krajinný ráz.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- chránit veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě), např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace;
- posilovat podíl stromové zeleně v sídlech, zejména v uličních prostorech, pro všechny výsadby používat především původní přirozené druhy rostlin;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a účelových cest,
- revitalizaci vodních toků, drobných nádrží a jejich bezprostředního okolí, zvyšování retence vody v krajině.
- respektovat charakter přírodních horizontů.

Návrh opatření:

- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení;
- realizovat územní systém ekologické stability včetně interakčních prvků;
- vytvoření hodnotných liniových prvků zeleně - alejí podél komunikací, mezí a ozelenění (případně revitalizaci) vodotečí, bát na příznivé krajinnotvorné působení a bránit jejich snížení;
- chránit břehové porosty kolem vodních ploch i u ostatních drobnějších vodních toků, kolem vodotečí zajistit travnaté porosty;
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny;
- na hranicích lesních a zemědělsky využívaných ploch vytvářet přechodové pásy travních porostů;
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
- pro zlepšení prostupnosti krajiny obnovit zaniklé či zanedbané cesty.

V nezastavěném území je umožněno:

- zalesňování pozemků za podmínky ochrany zemědělské půdy s II. bonitní třídou;
- zřizování vodních ploch a umisťování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata;
- přípustná je realizace komunitního kompostování a polních hnojišť.

V nezastavěném území je vyloučeno:

- jednotlivé druhy staveb zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného způsobu využití v nezastavěném území viz. *kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*

Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektováno územním plánem stanovené rozdělení nezastavěné (neurbanizované) části řešeného území do vymezených krajinnotvorných druhů ploch s rozdílným způsobem využití, resp. do jejich typů.

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 Žďár lze rozdělit na následující plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské (V)

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

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;

- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

Plochy lesní (L)

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 přírodní (P)

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných prvků. V rámci podmínek využití ploch přírodních je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- zamezení erozním účinkům;
- zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím;
- zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit zelení;
- doprovodnou zeleň podél vodních ploch, vodotečí je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků;
- v záplavových územích je nepřipustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Plochy zemědělské (Z)

Územní plán nenavrhává nové zemědělské plochy. 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 – provoz i výroba musí minimalizovat zátěž na životní prostředí;
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích, např. zatravněním;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit zelení;
- v záplavových územích je nepřipustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Plochy smíšené nezastavěného území (SN)

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

V návrhu jsou vymezeny plochy pro územní systém ekologické stability krajiny - biocentra a biokoridory, a stanoveny podmínky pro jejich využití. Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2).

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.

Pro zajištění územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou vymezeny ve správním území obce Žďár základní prvky – biocentra propojená biokoridory.

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.

Řešením územního plánu Žďár dochází ke křížení trasy regionálního biocentra **RBC 784** a dopravní koridor **D11**. Po realizaci stavby rekonstrukce, modernizace a úpravě křižovatky s částečným přeložením silnice III/02028 může dojít ke střetu s migrační trasou zvěře - trasou regionálního biocentra RBC 784. Pro eliminaci vlivů na dopravu je pro bezpečnost dopravy nutné vytvořit náležitá technická opatření zamezující vstup zvěře na vozovku a umožnit bezpečný přechod migrujícím živočichům.

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;
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace;
- 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;

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

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Označení prvku	Název	Charakter
NBK 176	Dědovické stráně – K 60	Nadregionální biokoridor
RBC 784	Blanice pod Rabyní	Regionální biocentrum
RBC 785	Vysoký a Malý Kamýk	Regionální biocentrum
RBK 360	Vysoký a Malý Kamýk – Blanice pod Rabyní	Regionální biokoridor
RBK 4107	Blanice pod Rabyní	Regionální biokoridor
LBC 279	V Hrubých	Lokální biocentrum
LBC 292	Hynkovna	Lokální biocentrum
LBC 298	Starý a Skopec	Lokální biocentrum
LBC 306	Na Rajčových	Lokální biocentrum
LBK 325	Tálínský rybník	Lokální biokoridor
LBK 331	V Koutech	Lokální biokoridor
LBK 334	Medenice	Lokální biokoridor
LBK 344	Diviškovka nad Čejkou	Lokální biokoridor
LBK 348	Na Jezírku	Lokální biokoridor
LBK 365	Žďárský potok	Lokální biokoridor
LBK 369	Žďárský potok	Lokální biokoridor

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. Interakční prvky mohou plnit i protierozní funkci a lze je využít pro omezení negativních dopadů zemědělské produkce.

TABULKY STÁVAJÍCÍCH INTERAKČNÍCH PRVKŮ

OZNAČENÍ PRVKU	CHARAKTERISTIKA EKOTOPU A BIOTY
IP 43	Starší lesní porost přirozené dřevinné skladby.
IP 71	Starší lesní porost přirozené dřevinné skladby.
IP 368	Partie přirozených suchých luk s liniovou a skupinovou zelení ve svahu na okraji lesa.
IP 369	Přirozená vlhká lesní louka s drobným přirozeným remízem.
IP 410	Starší okrajová lesní skupina přirozené dřevinné skladby.

IP 454	Návrh revitalizace drobné vodoteče a výsadby vegetačního doprovodu přirozených dřevin.
IP 522	Starší lesní porost přirozené dřevinné skladby.
IP 525	Starší lesní porost přirozené dřevinné skladby.
IP 531	Přirozená, extenzivní druhově pestrá vlhká louka.
IP 532	Úžlabina s přirozeným lesním porostem, drobný rybník a extenzivní louky.
IP 534	Přirozené vodoteč s doprovodem lužních porostů mezi kulturními lesy.
IP 535	Soustava přirozených nádrží s přirozenými litorálními a lužními porosty.
IP 570	Úžlabina s přirozeným lesním porostem, drobný rybník a extenzivní louky.
IP 582	Navržená výsadba aleje přirozených lesních či ovocných dřevin podél silnice.
IP 600	Navržená výsadba aleje přirozených lesních či ovocných dřevin podél polní komunikace.
IP 601	Navržená výsadba aleje přirozených lesních či ovocných dřevin podél silnice.
IP 732	Návrh revitalizace drobné vodoteče a výsadby vegetačního doprovodu přirozených dřevin.

Stanovení podmínek prvků ÚSES:

Biokoridor – nadregionální, regionální, lokální	NBK, RBK, LBK
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.	
Podmíněné využití	
– Za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru, nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor v co nejkratším a pokud možno kolmém směru, odpočívky, vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, atd. – Výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
– Zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. – Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů. – Umisťování 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. umisťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrožily založení navrhovaných biokoridorů a jejich kontinuitu (např. odvodňování pozemků, rozorání mezí, atd.). – Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. – Záměry naplňující parametry nadmítnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.	

Biocentrum – regionální, lokální	RBC, LBC
Přípustné využití	
– 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.	
Podmíněné využití	
– Za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, odpočívky, vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, atd. – Za podmínky nevytváření migračních bariér jsou podmíněně přípustné oplocenky. – Výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
– Zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. – Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů. – Umísťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných). – Pro jakékoliv stavby (mimo podmíněně přípustné) je toto území nezastavitelné. – Změny, které jsou v rozporu s funkcí biocentra v ÚSES (např. umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) 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 navrhovaných biocenter. – Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. – Záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.	

Interakční prvek	IP
Přípustné využití	
– Trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, vodní plochy a toky.	
Podmíněné využití	
– Za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, odpočívky, vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, atd. – Za podmínky nevytváření migračních bariér jsou podmíněně přípustné oplocenky. – Výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
– Zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. – Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch. – Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů. – Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich.	

- Umisťování trvalého oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných).
- Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.
- Záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. 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 a cykloturistických komunikací, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné v území zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pozemky, přes které turistické a cykloturistické trasy prochází, 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 předpokládáno, 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, 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 jsou stanoveny hranice záplavového území (Q_{100} a aktivní zóna) řeky Blanice určené k rozlivům.

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

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

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

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 vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél významného vodního toku řeky Blanice bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. 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).

ÚP neumožňuje žádná opatření, která by směřovala k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. V zastavitelném i nezastavěném území jsou přípustné vodní nádrže s retenčními účinky

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

V územním plánu je navržena plocha pro rozvoj pobytové rekreace a sportu na ploše občanské vybavenosti (OV6 a OV34).

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. Pro pohybovou rekreaci – pěší turistiku a cykloturistiku bude využita stávající síť účelových komunikací a místních cest. ÚP připouští zřizování nových účelových komunikací pro pohybovou rekreaci.

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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

Pro všechny plochy řešené územním plánem platí, že ÚP Žďár nevymezuje ani nepřipouští v celém správním území obce plochy a koridory pro záměry nadmístního významu, které nejsou vymezeny v platné dokumentaci AZÚR, pokud nejsou v ÚP výslovně uvedeny a řádně odůvodněny s ohledem na § 43 odst. 1 stavebního zákona.

Definice použitých pojmů

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby, dostavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Procento celkového zastavění bude stanoveno z podílu:

Stavebního pozemku („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“),

a zastavěné plochy, stavebního pozemku („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.“).

Pozn.: Do těchto ploch budou dále započítány mimo hlavního objektu například terasy, bazény, altány, kůlny, chodníky, zpevněné plochy, přístřešky pro auta, vjezdy do garáží, zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém polštáři (realizovaná po sejmutí ornice), apod.

Procento zastavění budovami bude stanoveno z podílu:

Stavebního pozemku („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“),

a plochy zastavěné pouze hlavním objektem.

Zastavěnost budovami

- zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků.

Procento zeleně bude stanoveno z podílu:

- **stavebního pozemku a plochy nezastavitelné části pozemku** (plocha pozemku, na které nedochází k žádnému záboru půdního fondu a nelze na ni realizovat stavbu ani zpevněnou plochu).

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

„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 umístována 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

- výrobek, který plní funkci stavby a je určen výhradně k bydlení, nebo rodinné rekreaci,
- 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.

Výšková hladina zástavby

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

Vesnický charakter

- tradiční vesnická architektura s půdorysem budovy převážně obdélníkovým 1:2 - 1:3.

- zastřešení sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou s hřebenem delším než 4 m, (výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.).

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 přístřešku bude vycházet z počtu chovaných zvířat. Přístřešek bude dimenzován na 5 % z celkového počtu chovaných zvířat. Na 1 ks velkého zvířete (např. skot) bude navrženo 9 m² plochy přístřešku, avšak do maximální velikosti 50 m² půdorysné plochy.
- Například: Pro chov o 100 ks velkých zvířat (např. skot) lze realizovat přístřešek velikosti pro 5 ks velkých zvířat (např. skot), při velikosti 9 m² na jedno velké zvíře (např. skot) vychází přístřešek o velikosti 45 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 (např. síla).

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.

Oplocenky

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

Odpočívky

- lavičky se zastřešeným stolem pro turisty.

Krmelec

- jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvěře

Posed

- pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře, max půdorysná stopa 1,5 x 1,5 m. Jedná se buď samostatně stojící dřevěnou stavbu (kazatelna) nebo jednoduchou dřevěnou sedačku umístěnou na stromě, vybavenou žebříkem.

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.
- v případě překryvu technické infrastruktury s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy technické infrastruktury - koridory vodovodu, kanalizace, el. vedení.
- respektovat veškerá ochranná popř. bezpečnostní pásma stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů dopravní a technické infrastruktury.
- samotná výstavba jednotlivých objektů je podmíněna vybudováním vodohospodářské infrastruktury (zejména kanalizačních stok). Maximální počet navržených objektů v jedné lokalitě, které lze

odkanalizovat bez vybudování veřejné kanalizace a napojení na centrální ČOV, je 5. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých stavebníků.

- 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 vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně*.

Plochy bydlení	
- stav	B
- návrh	B2, B4, B8, B17, B25, B26, B27
Hlavní využití	
– bydlení v rodinných domech venkovského charakteru.	
Přípustné využití	
– pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – mobilní domy, mobilheimy; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic 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); – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy;	
Podmíněně přípustné využití	
– na plochách, které jsou soustředěny podél silnic III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření; – pro změny staveb a nově vystavěné objekty zasahující do regionu lidové architektury je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (viz. podmínky ochrany kap. b) <i>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>); – realizace výstavby na ploše B26 a B27 je možná pouze za podmínky, že bude zachován venkovský charakter sídla a vhodná hustota sídla. Na obou plochách lze postavit max. 5 rodinných domů. – Pro plochy B4, B8, B17, B25 B26 a B27 je stanovena podmínka zabezpečit dopravní napojení na kapacitně vyhovující komunikaci, tzn., že místní komunikace budou upraveny do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami. – Pro plochu B8 je bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku a za podmínky, že se rozhledové poměry na stávajících silnicích nezhorší.	
Nepřípustné využití	
– ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné; – 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; – nákupní zařízení; – zahrádkové osady, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.); – veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 35 %.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 20 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající nebo minimálně 800 m²; – za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 800 m² včetně ploch všech staveb. – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 35 %. – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení minimálního procenta zeleně 20 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající, nebo max. 1 NP + podkroví; – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén.

Plochy smíšené obytné	
- stav	SO
- návrh	SO5, SO9, SO21, SO23, SO31, SO32
Hlavní využití	
– bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím, podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami místního významu.	
Přípustné využití	
– pozemky staveb pro bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím, podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami místního významu; – rodinné domy; – pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – mobilní domy, mobilheimy; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – nezbytná dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic 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); – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství;	

- dětské hřiště;
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití

- pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území 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 správcem povodí;
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnic III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;
- 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;
- stavby a zařízení pro agroturistiku a hipoturistiku, zařízení vedlejší zemědělské výroby a stavby pro chov hospodářských zvířat, které nevyžadují vyhlášení OP, a které nebudou mít negativní účinky na životní prostředí a sousední pozemky, za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- realizace obytných staveb, u drobného řemeslného a výrobního zařízení (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření, ani svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
- pro plochy **SO5**, **SO21** a **SO23** je stanovena podmínka zabezpečit dopravní napojení na kapacitně vyhovující komunikaci, tzn., že místní komunikace budou upraveny do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami.
- Výstavba na ploše **SO5** je možná za podmínky realizace max 3 objektů.

Nepřípustné využití

- ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné;
- 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;
- nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy;
- zahrádkové osady, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.);
- 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.
- jakékoli činnosti, děje a způsoby využití území, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto způsobu využití, a které nadměrně narušují obytnou zónu (např. hlukem, častým dopravním provozem) - průmyslová; velkokapacitní zemědělská, živočišná a pěstitelská výroba, skládky odpadů.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 45 %.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 20 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající nebo minimálně 800 m², – za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 800 m² včetně ploch všech staveb. – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 45% plochy; – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení minimálního procenta zeleně 20 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající, nebo max. 1 NP + podkroví; – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén.

Plochy smíšené obytné – urbanisticky hodnotná část území, architektonicky významné stavby - stav	SO
Hlavní využití	
– bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím, podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami místního významu.	
Přípustné využití	
– pozemky staveb pro bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím, podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami místního významu; – rodinné domy; – pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – nezbytná dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic 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); – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – dětské hřiště; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
– pro změny staveb a nově vystavěné objekty je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení	

hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (viz. podmínky ochrany kap. b) *základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*);

- na plochách, které jsou soustředěny podél silnic III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;
- 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;
- stavby a zařízení pro agroturistiku a hipoturistiku, zařízení vedlejší zemědělské výroby a stavby pro chov hospodářských zvířat, které nevyžadují vyhlášení OP, a které nebudou mít negativní účinky na životní prostředí a sousední pozemky, za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- realizace obytných staveb, u drobného řemeslného a výrobního zařízení (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití

- ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné;
- 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;
- nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy;
- zahrádkové osady, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.);
- 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.
- jakékoli činnosti, děje a způsoby využití území, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto způsobu využití, a které nadměrně narušují obytnou zónu (např. hlukem, častým dopravním provozem) - průmyslová; velkokapacitní zemědělská, živočišná a pěstitelská výroba, skládky odpadů.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet hlavních staveb na stávající ploše	– stávající nebo maximálně 1.
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 75 %.
Zastavěnost budovami	– stávající nebo maximálně 65 %.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 25 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající – pro doplňkové stavby omezení velikosti stavebních pozemků neplatí za podmínky dodržení minimálního procenta zeleně 25 %.

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající, nebo max. 1 NP + podkroví; – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén.
Prostorové regulativy	
Půdorys a tvar stavby, objem budovy	– respektovat architektonický ráz okolních budov, které se vyznačují tradiční vesnickou architekturou s půdorysem budovy převážně obdélníkovým 1:2 - 1:3.
Střecha - typ	– sedlová, polovalbová, valbová s hřebenem delším než 4 m, (výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 %, pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny).
Střecha - sklon	– 28° - 38°.

Plochy rekreace – zahrada	
- stav	R
- návrh	R28
Hlavní využití	
– zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
Přípustné využití	
– 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; – sady, izolační a doplňující plochy zeleně, trvalé travní porosty, dřevinné porosty; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – včelíny; – nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic 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); – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – dětské hřiště; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy.	
Nepřípustné využití	
– objekty pro bydlení, občanské vybavení, rekreační objekty a zařízení; – odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže; – veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením ani se zahradou (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 15 %.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 70 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo 1 NP.

Plochy občanského vybavení	
- stav	OV
- návrh	OV6, OV34
Hlavní využití	
– objekty pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, vzdělávací a sportovní služby.	
Přípustné využití	
– knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, pošty, kostel, kaple; – jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí pro sportovce i návštěvníky (např. tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety); – pro plochu OV34: sportovní hřiště s možností umístit také jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí pro sportovce i návštěvníky (např. tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety); – doplňkové stavby; – drobné stavby; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic 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); – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
– pro změny staveb a nově vystavěné objekty zasahující do urbanisticky hodnotného území a regionu lidové architektury je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ 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 správcem povodí; – na plochách, které jsou soustředěny podél silnic 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; – nákupní zařízení, obchody, skladování související s prodejnou, veřejné ubytování a stravování, (např. penziony, hotely, turistické ubytovny, domy pro seniory, kempy, apod.), ostatní podnikání	

a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí např. nadměrnou dopravou, nadlimitním hlukem, případně vibracemi apod.; – bydlení ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; – realizace staveb a provozů (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku (např. stavby pro sport - sportoviště, hřiště, zařízení pro tělovýchovu a sport, sportovní haly, bazény, venkovní koupaliště, kynologická cvičiště), je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku v hlukově chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření. – drobná řemeslná, výrobní zařízení, za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. U těchto zařízení musí být zajištěno, aby objekty a plochy byly využívány jen k takovým činnostem, které se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebudou projevovat nadměrně mimo hranici této plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku řemeslného a výrobního zařízení.	
Nepřípustné využití	
– veškeré stavby a činnosti, 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 - chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů, hromadné garáže; – samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci včetně zahrádkářských chat, výstavba mobilních domů a mobilních chatek; – výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 45 % – 85 % pro sportovní využití, přičemž zastavěnost budovami nesmí přesáhnout 35 % – pro sakrální a duchovní stavby intenzita využití stavebních pozemků neplatí.
Velikost stavebních pozemků	– stávající nebo minimálně 500 m²; – minimálně 1000 m² pro sportovní využití; – za účelem dokoupení pozemku, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 500 m² (popř. 1000 m² pro sportovní využití) včetně ploch všech staveb; – pro doplňkové stavby, dostavby a přístavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 45 % (popř. 85 % u ploch pro sportovní využití).
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo max. 2 NP + podkroví; – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m nad původní terén; – pro sakrální a duchovní stavby výškové omezení neplatí.

Plochy občanského vybavení – urbanisticky hodnotná část území - stav	OV
Hlavní využití	
– objekty pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, vzdělávací a sportovní služby. – Mimo kaple v Nové Vsi u Protivína, kde bude ponecháno stávající využití a velikost budovy.	
Přípustné využití	
– knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, pošty, kostel, kaple; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; – nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic 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); – veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
– pro změny staveb a nově vystavěné objekty je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám; – nákupní zařízení, obchody, skladování související s prodejnou, veřejné ubytování a stravování, (např. penziony, hotely, turistické ubytovny, domy pro seniory, apod.), ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí např. nadměrnou dopravou, nadlimitním hlukem, případně vibracemi apod.; – bydlení ve formě bytů (ne formou rodinných domů) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb a že nebude převládat funkce bydlení nad funkcí občanského vybavení; – drobná řemeslná, výrobní zařízení, za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. U těchto zařízení musí být zajištěno, aby objekty a plochy byly využívány jen k takovým činnostem, které se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebudou projevovat nadměrně mimo hranici této plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku řemeslného a výrobního zařízení.	
Nepřípustné využití	
– veškeré stavby a činnosti, 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 - chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů, hromadné garáže; – realizace staveb a provozů (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku (např. stavby pro sport - sportoviště, hřiště, zařízení pro tělovýchovu a sport, sportovní haly, bazény, venkovní koupaliště, kynologická cvičiště), je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku v hlukově chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření.	

– samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci včetně zahrádkářských chat, výstavba mobilních domů a mobilních chatek; – výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.); – změna využití kaple a velikost budovy na jiné využití než stávající.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet hlavních staveb na stávající ploše	– nestanoveno.
Intenzita využití stavebních pozemků	– nestanoveno.
Zastavěnost budovami	– nestanoveno.
Procento zeleně	– nestanoveno.
Velikost stavebních pozemků	– stávající, – pro rekonstrukce (případně přestavby) omezení velikosti pozemku neplatí.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo max. 2 NP + podkroví; – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m nad původní terén; – pro sakrální a duchovní stavby výškové omezení neplatí.
Prostorové regulativy	
Půdorys a tvar stavby, objem budovy	– respektovat tradiční venkovskou architekturu, vč architektonických detailů.
Střecha - typ	– sedlová, polovalbová, valbová s hřebenem delším než 4 m, (výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 %, pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny).
Střecha - sklon	– 25° - 40°.

Plochy veřejných prostranství	
- stav	VP
- návrh	VP16, VP19, VP20, VP22, VP24, VP30, VP33.
Hlavní využití	
– veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně; – parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
– 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); – tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); – dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické, turistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule, autobusové zastávky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras	

silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; – parkovací stání a odstavná stání vyvolaná tímto způsobem využitím území; – stavby nezbytné pro vytvoření technického zázemí a technické infrastruktury např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití
– 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; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území 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 správcem povodí.
Nepřípustné využití
– veškeré činnosti a provoz, 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 chat, stavby pro výrobu a skladování.

Plochy výroby a skladování	
- stav	VS
- návrh	VS10, VS12, VS14, VS18.
Hlavní využití	
– výroba a skladování včetně zemědělských staveb.	
Přípustné využití	
– podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská, pěstitelská a řemeslná výroba; – sklady, skladové plochy, manipulační plochy, mechanizační dílny, komunální provozovny; – sběrný dvůr, likvidace domovního odpadu, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu; – nákupní zařízení, obchody a administrativa; – stavby a zařízení pro lesnickou výrobu; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; – čerpací stanice pohonných hmot pro potřeby zařízení na plochách výroby a skladování; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – stavby a zařízení pro agroturistiku a hipoturistiku; – 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 silnic 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, plynem, teplem) – 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; – Pro plochy VS14, VS18: pouze zemědělské stavby.	

Podmíněně přípustné využití	
– pro změny staveb a nově vystavěné objekty zasahující do urbanisticky hodnotného území a regionu lidové architektury je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ 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 správcem povodí; – bydlení ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů) a ojedinele stavby pro příležitostné ubytování za podmínky, že se jedná o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a dále za podmínky, že 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; – netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny pouze na střechách objektů za podmínky, že objekty a zařízení nezasahují do urbanisticky hodnotného území nebo regionu lidové architektury a že se nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech; – v případě, že u staveb a zařízení výroby a skladování (jedná se o stávající i nově navrhované) nebude vyhlášeno pásmo hygienické ochrany, musí být pro ně zajištěno jen takové využití, které se se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebude projevovat nadměrně mimo hranici plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku areálu.	
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 pásme 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, stavby a zařízení pro rekreaci a sport, sociální péči a kulturu; – výstavba mobilních domů a mobilních chat; – čerpací stanice pohonných hmot (vyjma přípustných); – Pro plochy VS14, VS18: bydlení (ve všech formách).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 65 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající nebo minimálně 1000 m²; – doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 65 % – za účelem dokoupení pozemku, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 1000 m² včetně ploch všech staveb.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 20 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající nebo max. do výšky 11,5 m.

Plochy výroby a skladování – urbanisticky hodnotná část území - stav	VS
Hlavní využití	
– výroba a skladování včetně zemědělských staveb.	
Přípustné využití	
– podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská, pěstitelská a řemeslná výroba; – sklady, skladové plochy, manipulační plochy, mechanizační dílny, komunální provozovny; – sběrný dvůr, likvidace domovního odpadu, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu; – nákupní zařízení, obchody a administrativa; – stavby a zařízení pro lesnickou výrobu; – garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; – čerpací stanice pohonných hmot pro potřeby zařízení na plochách výroby a skladování; – doplňkové stavby; – drobné stavby; – stavby a zařízení pro agroturistiku a hipoturistiku; – 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 silnic 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, plynem, teplem) – 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.	
Podmíněně přípustné využití	
– pro změny staveb a nově vystavěné objekty je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám; – bydlení ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů) a ojediněle stavby pro příležitostné ubytování za podmínky, že se jedná o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a dále za podmínky, že 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; – v případě, že u staveb a zařízení výroby a skladování (jedná se o stávající i nově navrhované) nebude vyhlášeno pásmo hygienické ochrany, musí být pro ně zajištěno jen takové využití, které se se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebude projevovat nadměrně mimo hranici plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku areálu.	
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, stavby a zařízení pro rekreaci a sport, sociální péči a kulturu; – výstavba mobilních domů a mobilních chat; – čerpací stanice pohonných hmot (vyjma přípustných).	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet hlavních staveb na stávající ploše	– stávající nebo maximálně 1.
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 75 %.
Zastavěnost budovami	– stávající nebo maximálně 65 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající nebo minimálně 1000 m²; – doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 65 %, – za účelem dokoupení pozemku, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 1000 m² včetně ploch všech staveb.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 25 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající, nebo max. 1 NP + podkroví; – stávající nebo max. do výšky 11,5 m nad původní terén.
Podmínky pro výškové využití území	
Půdorys a tvar stavby, objem budovy	– respektovat architektonický ráz okolních budov, které se vyznačují tradiční vesnickou architekturou s půdorysem budovy převážně obdélníkovým 1:2 - 1:3.
Střecha - typ	– sedlová, polovalbová, valbová s hřebenem delším než 4 m, (výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny).
Střecha - sklon	– 28° - 38°.

Plochy technické infrastruktury - stav	TI
- návrh	TI13, TI15, TI35
- návrh – koridory (Jedná se o překryvný způsob využití území, který má přednost před ostatním způsobem využití)	K1, K2, V1, V2, E1
Hlavní využití	
– technická infrastruktura	
Přípustné využití	
– stavby a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, vodojemy, kanalizaci, čistírny odpadních vod (ČOV), energetické vedení, trafostanice, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě); – skladové prostory, – tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); – sběrný dvůr; – sběrná místa nebezpečného odpadu; – parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území;	

– nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; – různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná); – 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.
Podmíněně přípustné využití
– pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území 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 správcem povodí; – v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon); – nově vystavěné objekty na plochách zasahující na plochách ÚSES je stanovena podmínka zachování funkčních prvků ÚSES; – 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 protihluková opatření.
Nepřípustné využití
– objekty pro bydlení, občanského vybavení, rekreaci a sport, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, výstavba mobilních domů a mobilních chatek; – veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (např. hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi); – čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.

Plochy dopravní infrastruktury	
- stav	DI
Hlavní využití	
– zajištění dopravní dostupnosti a obsluha území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
– silnice, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace; – zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, 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, ostrůvky), zelené pásy; – hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání; – umístování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (koridory 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	
– pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území 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 správcem povodí; – v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);	

– v místech vzájemného křížení koridorů dopravní infrastruktury s prvky ÚSES je nutné provést taková opatření, aby nebyla narušena funkčnost daného prvku ÚSES; – umísťování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní.
Nepřípustné využití
– objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.

Koridory dopravní infrastruktury	DI1
Hlavní využití	
- DI1 – úprava silnice I/20 a úprava stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028	
Přípustné využití	
- silnice, místní komunikace, cyklostezka, cyklotrasa; - násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, zařízení pro dopravu (např. odpočívadla), protihluková opatření; - zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, provozní budovy, odpočívky); - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ostrůvky), zelené pásy; - umísťování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (koridory 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	
- pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ 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 správcem povodí; - v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon); - v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury; - umísťování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní.	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití.	

Plochy vodní a vodohospodářské - stav	V
Hlavní využití	
– vodní toky a plochy, vodohospodářské stavby a zařízení na nich.	
Přípustné využití	
– vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla; – přemostění, lávky pro vodní toky, stavidla a hráze; – rekreační vodní plochy, přístaviště, mola a jiná sportovní zařízení; – nakládání s vodami, ochrana před jejich škodlivými účinky a regulace vodního režimu v území; – realizace ÚSES, – revitalizace vodních toků a ploch; – nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy); – nezbytná dopravní a technická infrastruktura;	

– podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, odpočívky); – záchytné příkopy; – území pro chov jelení a dančí zvěře v zajetí: V tomto území je přípustné zřizovat oplocení do výšky max 2 m, oplocením nesmí být omezen přístup na přilehlé veřejně přístupné účelové komunikace.
Podmíněně přípustné využití
– výsadba alejí, doprovodné zeleně a břehových porostů za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch a nenarušení odtokových poměrů; – 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; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území 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 správcem povodí; – v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
Nepřípustné využití
– stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; – karavany, marionetky, obytné přívěsy a mobilní domy a mobilní chatky; – stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, – stavby pro lesnictví, – těžba nerostů; – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. – oplocení.

Plochy lesní	
- stav	L
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 (krmelce, posedy, pozorovatelný, oplocenky, obory) a ochranu přírody (včelíny); – nezbytná dopravní a technická infrastruktura; – obnovy a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; – drobná architektura (např. lavičky, informační tabule); – podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, odpočívky); – 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; – území pro chov jelení a dančí zvěře v zajetí: V tomto území je přípustné zřizovat oplocení do výšky max 2 m, oplocením nesmí být omezen přístup na přilehlé veřejně přístupné účelové komunikace.	
Podmíněně přípustné využití	
– realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů;	

– pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území 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 správcem povodí; – v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
Nepřípustné využití
– zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; – karavany, marigotky, obytné přívěsy, mobilní domy a mobilní chatky; – stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství; – oplocení vyjma uvedených v přípustném využití; – těžba nerostů; – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Plochy přírodní	
- stav	P
Hlavní využití	
– plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.	
Přípustné využití	
– plochy přírodní zahrnují pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter. – vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných ÚSES nebo neznemožňuje založení navrhovaných ÚSES; – obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; – revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění.	
Podmíněně přípustné využití	
– nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, odpočívky, vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny za splnění podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti ÚSES a nevytváření migračních bariér; – za podmínky nevytváření migračních bariér jsou podmíněně přípustné oplocenky; – výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
– zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. – Odstavení karavanů, marigotek, obytných přívěsů a mobilních domů. – Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvířete a lidí (vyjma podmíněně přípustných). – Pro jakékoliv stavby (mimo podmíněně přípustné) je toto území nezastavitelné. – Změny, které jsou v rozporu s funkcí biocentra v ÚSES (např. umisťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) 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 navrhovaných biocenter. – Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. – Záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.	

Plochy zemědělské - stav	Z
Hlavní využití	
– intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělské půdě (s trvalými travními porosty a ornou půdou).	
Přípustné využití	
– hospodaření na zemědělském půdním fondu; – stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny, dočasné oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování); – nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny, dočasné oplocenky) a ochranu přírody (včelíny); – obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; – realizace ÚSES; – nezbytná dopravní a technická infrastruktura; – 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; – území pro chov jelení a dančí zvěře v zajetí: V tomto území je přípustné zřizovat oplocení do výšky max 2 m, oplocením nesmí být omezen přístup na přilehlé veřejně přístupné účelové komunikace.	
Podmíněně přípustné využití	
– seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata (viz definice pojmů str. 25) do velikosti 50 m² dle potřeby prokázaných kusů chovaného dobytka za podmínky, že vlastní/ investor prokáže reálný počet kusů chovaného dobytka, pro které je nezbytné umístit zemědělskou stavbu do volné krajiny (mimo vymezené zastavěné či zastavitelné plochy); – seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata nad 50 m² ve volné krajině budou posuzovány individuálně změnou územního plánu; – výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; – změny druhu pozemků na trvale travní porost nebo ovocný sad pouze bez trvalého oplocení, možnosti umísťování staveb a zařízení a bez provádění zemních prací a změn terénu; – změny druhu pozemků na ornou půdu za podmínek, že se nezvýší erozní ohrožení území ani se nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (ÚSES) a že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území; – zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a jedná se o zemědělskou půdu nižší kvality (např. zamokřené, podmáčené pozemky) a zároveň se nejedná o zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF; – výsadba alejí a ochranné zeleně za podmínky, že bude chráněna půda s II. třídou ochrany; – podpora cestovního ruchu a nepobytové rekreace (účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, odpočívky) za podmínky, že nedojde k nežádoucí fragmentaci půdních bloků; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ 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 správcem povodí; – v aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).	
Nepřípustné využití	
– stavby, zařízení a činnosti nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; – stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (vyjma uvedených v přípustném využití); – seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata nad 50 m²; – karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy a mobilní chatky apod.; – nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;	

- změna kultury na ornou půdu v záplavových územích;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití);
- stavby pro lesnictví;
- těžba nerostů;
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;
- oplocení (vyjma přípustných).

Plochy smíšené nezastavěného území - stav	SN
Hlavní využití	
– rozptýlená krajinná zeleň mimo zastavěné území na nelesních pozemcích doplňující krajinný rámec, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
– stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny, dočasné oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování); – nezbytné stavby a zařízení pro myslivost (krmelce, posedy, kazatelny, dočasné oplocenky) a ochranu přírody (včelíny); – výsadba alejí a ochranné zeleně; – realizace ÚSES; – obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; – nezbytná dopravní a technická infrastruktura; – 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; – území pro chov jelení a dančí zvěře v zajetí: V tomto území je přípustné zřizovat oplocení do výšky max 2 m, oplocením nesmí být omezen přístup na přilehlé veřejně přístupné účelové komunikace..	
Podmíněně přípustné využití	
– sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje; – změny druhu pozemků na ornou půdu za podmínek, že se nezvýší erozní ohrožení území ani se nezhorší a nenaruší stav ploch smíšených nezastavěného území významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (ÚSES) a že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území; – výstavba 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 II. třídy ochrany ZPF; – pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území 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 správcem povodí.	
Nepřípustné využití	
– stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; – karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy mobilní chatky apod.; – stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných); – stavby pro lesnictví; – těžba nerostů; – oplocení (vyjma přípustných); – hygienická zařízení, ekologická a informační centra; – nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.	

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

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

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél významného vodního toku řeky Blanice bude zachován volný manipulační pruh v šířce 6 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

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 III. tř., a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, smíšenou obytnou, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor 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, pro plochy občanského vybavení, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované) stavby pro sport platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

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

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 508 vozidel/1000 obyvatel (1,27).

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory technické infrastruktury jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměru výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro ochranná pásma plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridorů navržených územním plánem je ukončena realizací stavby infrastruktury, vydáním změny územního plánu v takovém rozsahu, jak ji změna řešila, popřípadě vydáním nového ÚP. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

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.

V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné objektů postupovat podle tohoto zákona.

UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

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

Stavby hlavní musí být v odstupové vzdálenosti nejméně 25 m od kraje lesa a stavby vedlejší min. 10 m od kraje lesa.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

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

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

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
D1	DI1	– úprava parametrů, rekonstrukce a modernizace stávající silnice I. třídy I/20 s možností nového uspořádání této silnice. – úprava stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 včetně přeložení části silnice III. třídy.	Žďár u Protivína

Technická infrastruktura – kanalizace

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
K1	Stavba ČOV (TI13) včetně koridoru pro kanalizace a dočišťovacích nádrží.	Žďár u Protivína
K2	Stavba ČOV (TI15) včetně koridoru pro kanalizace a dočišťovacích nádrží.	Nová ves u Protivína

Technická infrastruktura – vodovod

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
V1	Návrh koridoru pro vodovod.	Žďár u Protivína, Nová ves u Protivína
V2	Návrh koridoru pro vodovod.	Žďár u Protivína, Nová ves u Protivína

Technická infrastruktura – el.vedení včetně trafostanice

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
E1	Návrh koridoru pro el. vedení včetně trafostanice.	Nová ves u Protivína

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

Nejsou navrhovány veřejně prospěšná opatření, stavby 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 katastrálního zákona

Další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo bez možnosti vyvlastnění nejsou v ÚP Žďár navrhovány.

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

V ÚP Žďár 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

ÚP Žďár nevymezuje plochy a koridory územní rezervy.

ÚP Žďár vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Na základě vypracování územních studií budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní obsluhu území, řešení technické infrastruktury, řešení hospodaření s dešťovými vodami, vymezení veřejných prostranství a vymezení min 20 % zeleně (bez jakýchkoli zpevněných ploch, jen tráva, keře nebo stromy).

Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

- **1.ÚS** = plochy VP20 a SO21 – v severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy; k.ú. Nová Ves u Protivína, jižně od stávajícího zemědělského areálu.
- **2.ÚS** = plochy VP22 a SO23 – v severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy; k.ú. Nová Ves u Protivína, z východní strany stávajícího zemědělského areálu.
- **3.ÚS** = plochy VP24, SO25 a VP30 – v severní části sídla Žďárské Chalupy; k.ú. Nová Ves u Protivína, severně od zemědělského areálu.

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 ÚP Žďár.**

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

Výroková část ÚP Žďár obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 3 - 49

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

Dne 21. 09. 2011 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo obce (usnesení č. 77) o pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Žďár.

O pořízení ÚP požádala obec Žďár v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“) dne 11. 07. 2014. Zároveň obec Žďár oznámila, že určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) ve věci pořízení ÚP Žďár byl zastupitelstvem určen pan Martin Lang, starosta obce.

Projektantem ÚP Žďár se stal Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice – Ing. arch. Jaroslav Daněk (dále jen „projektant“).

Pořizovatel na základě výše uvedené žádosti obce zpracoval a projednal návrh zadání ÚP Žďár. Upravené zadání bylo předloženo zastupitelstvu obce, které jej dne 22. 12. 2017 (usnesení č. 438) schválilo v souladu s § 47 odst. 5 stavebního zákona. Dne 21.02.2018 zastupitelstvo obce usnesením č. 451 revokovalo usnesení o schválení zadání týkající se bodu A.4.2 *Požadavky na rozvoj obce, plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch* a následným usnesením č. 452 doplnilo bod A.4.2 zadání ÚP Žďár o nový pokyn.

Pořizovatel následně dne 20. 03. 2018 předal zadání ÚP Žďár projektantovi zároveň s pokynem k vypracování návrhu ÚP Žďár pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona.

V mezidobí došlo ke změně určeného zastupitele. Dne 30. 12. 2018 se zastupitelstvo obce usneslo, že určeným zastupitelem ve věcech pořízení nového územního plánu Žďár bude pan Miloslav Man.

Návrh ÚP Žďár pro společné jednání projektant předal dne 26. 02. 2020. Návrh byl zpracován na základě schváleného zadání a následně projednán dle §§ 50 – 53 stavebního zákona a §§ 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Projednání návrhu ÚP Žďár s dotčenými orgány, Krajským úřadem Jihočeského kraje a zástupci sousedních obcí (společné jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona) bylo svoláno na 24. 03. 2020. S ohledem na výjimečnou pandemickou situaci pořizovatel dne 16. 03. 2020 oznámil zrušení společného jednání.

Nové projednání návrhu ÚP Žďár s dotčenými orgány, Krajským úřadem Jihočeského kraje a zástupci sousedních obcí (společné jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona) proběhlo dne 03. 06. 2020. K návrhu mohl každý uplatnit připomínky. Stejně tak mohly učinit sousední obce. Dotčené orgány mohly uplatnit stanoviska.

Uplatněné připomínky k návrhu ÚP Žďár v rámci společného jednání byly vyhodnoceny v souladu s § 51 stavebního zákona pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem. Jejich vyhodnocení je součástí odůvodnění ÚP Žďár v kapitole „p) Vyhodnocení uplatněných připomínek“.

Uplatněná stanoviska k návrhu pro společné jednání byla kladná, s výjimkou stanoviska MěÚ Písek, odboru ŽP. Některé ze stanovisek obsahovaly podmínky. Požadavky vyplývající ze stanovisek byly zohledněny v následné dokumentaci návrhu pro veřejné projednání.

K návrhu pro společné jednání uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody (MěÚ Písek, odbor životního prostředí) negativní stanovisko (č.j. MUPI/19826/2020, ze dne 26.06.2020). Dotčený orgán ve svém stanovisku nesouhlasil s vymezením funkčních ploch B26, B27, VS18, B25, SO21, SO23 (vše k.ú. Nová Ves u Protivína) VS14, SO5 (vše k.ú. Žďár u Protivína).

A dále podmíněně souhlasil s plochou B8 (k.ú. Žďár u Protivína), s tím, že požadoval redukci předmětné plochy min. o 50 % oproti současnému návrhu.

Dne 03.09.2020 se pořizovatel za účasti určeného zastupitele zúčastnil dohodovacího jednání s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody. V rámci tohoto jednání bylo dohodnuto, že v následném návrhu ÚP Žďár pro veřejné jednání budou plochy řešeny následovně:

B26 – plocha ponechána (zástavba podél stávající komunikace)

B27 – plocha ponechána (zástavba podél stávající komunikace)

VS18 – plocha ponechána (v textové části ÚP Žďár bude uvedeno přípustné využití pouze pro umístění zemědělských staveb, tedy předmětná plocha výroby a skladování pro zemědělskou činnost nebude umožňovat bydlení, a to ani jako podminěčně přípustné)

- B25 – plocha redukována v severní části, a to formou umístění pásu ochranné a izolační zeleně o šířce minimálně 10-20 m, který zajistí funkci vhodného oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem. Určení přesné šířky plochy ochranné a izolační zeleně ponechává dotčený orgán na zpracovateli ÚP.
- SO21 – plocha ponechána (využití proluky ve stávající zástavbě)
- SO23 - plocha redukována ve východní části, a to formou umístění pásu ochranné a izolační zeleně o šířce minimálně 10-20 m, který zajistí funkci vhodného oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem. Určení přesné šířky plochy ochranné a izolační zeleně ponechává dotčený orgán na zpracovateli ÚP.
- VS14 - plocha ponechána (Plocha byla zredukována o ½ již v rámci projednávání zadání ÚP Žďár. V textové části ÚP Žďár bude uvedeno přípustné využití pouze pro umístění zemědělských staveb, tedy předmětná plocha výroby a skladování pro zemědělskou činnost nebude umožňovat bydlení, a to ani jako podmíněně přípustné. Podmínkou je, aby využití plochy neovlivňovalo negativně přilehlý prvek ÚSES (RBC 784).)
- SO5 – plocha ponechána (s ohledem na obcí navrhovanou redukci sousední plochy OV6 o cca 1/3 a dále s ohledem na skutečnost, že na plochu SO5 zasahuje ochranné pásmo lesa. ÚP Žďár bude obecně upravovat umístování objektů v blízkosti lesa.)
- B8 - plocha redukována o cca 50 % dle požadavku dotčeného orgánu.

Návrh ÚP Žďár posoudil Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (nadřízený orgán územního plánování) podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Dne 02. 11. 2020 Krajský úřad oznámil, že shledal nedostatky v posuzovaném návrhu ÚP Žďár, které spatřuje v kolizi návrhu z hlediska širších vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí Tálín a Paseky. Kolize spočívá v nedostatečné provázanosti lokálních prvků územního systému ekologické stability vymezených ve stávajících územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí a v návrhu nového ÚP Žďár. Po zajištění koordinace prvků ÚSES ve všech dotčených územně plánovacích dokumentacích vydal Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic potvrzení o odstranění nedostatků, a to dne 29. 12. 2020.

Výsledky projednání byly zahrnuty do stanoviska pořizovatele ze dne 06. 01. 2021 s pokyny projektantovi pro úpravu návrhu ÚP Žďár před veřejným projednáním. Návrh ÚP byl následně dle pokynů pořizovatele upraven a předán dne 05. 05. 2021 k projednání.

Veřejné projednání upraveného návrhu ÚP Žďár podle § 52 stavebního zákona proběhlo dne 15. 06. 2021. Oznámení o zahájení řízení o návrhu ÚP Žďár podle § 52 stavebního zákona a §§ 171 – 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 07. 05. 2021. Tato vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Městského úřadu Písek a zároveň na úřední desce Obecního úřadu Žďár. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách města Písek spolu s kompletním návrhem ÚP Žďár.

V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Žďár byla k částem návrhu, které byly od společného jednání změněny, uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Všechna byla kladná. Stanoviska MěÚ Písek, odboru výstavby a ÚP, oddělení památkové péče a MěÚ Písek, odboru ŽP, obsahovala upozornění na drobné nedostatky v návrhu ÚP Žďár. Tyto byly napraveny v dokumentaci ÚP Žďár upravené na základě výsledku veřejného projednání. Tato úprava byla pořizovatelem vyhodnocena jako nepodstatná úprava návrhu ÚP Žďár ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

V rámci veřejného projednání návrhu byla uplatněna jedna námítka a žádná připomínka. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek a tyto návrhy dne 09. 07. 2021 odeslal jednotlivě dotčeným orgánům a Krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování se žádostí o stanovisko dle § 53 odst. 1 stavebního zákona. K návrhu rozhodnutí dotčené orgány ani Krajský úřad neměli výhrady.

Rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění ÚP Žďár v kapitole „o) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění“.

K částem návrhu ÚP Žďár, které byly od společného jednání změněny, uplatnil podle § 52 odst. 3 stavebního zákona dne 28. 06. 2021 stanovisko nadřízený orgán územního plánování Krajský úřad Jihočeského kraje, který neshledal nedostatky v posuzovaném návrhu.

Na základě výsledků veřejného projednání zaslal dne 20. 08. 2021 pořizovatel projektantovi stanovisko pořizovatele - pokyn k dopracování dokumentace po veřejném projednání. Po úpravě dokumentace byla tato předána k projednání do zastupitelstva obce Žďár.

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Území řešené územním plánem je vymezeno k.ú. Žďár u Protivína se základními sídelními jednotkami Žďár u Protivína a k.ú. Nová ves u Protivína se základními sídelními jednotkami Žďárské Chalupy, Malé Chalupy, Medenice a Nová Ves u Protivína.

Obec severně sousedí s katastrálními územími k.ú. Tálín, k.ú. Paseky u Písku, východně s k.ú. Všeteč, jižně s k.ú. Těšínov u Protivína, k.ú. Krč u Protivína, k.ú. Protivín, západně k.ú. Myšenec, k.ú. Maletice.

Z hlediska širších vztahů leží obec Žďár v jižní části píseckého okresu, na okraji přírodního parku Písecké hory v průměrné nadmořské výšce 380 m n. m., asi 3 km severovýchodně od města Protivína na silnici spojující České Budějovice - Písek. Vzdálenost od Písku je přibližně 10 km a od krajského města České Budějovice cca 40 km.

Rozloha správního území činí 1597 ha, z toho zemědělsky využívané pozemky zabírají přibližně 35 % a 50 % výměry řešeného území je zalesněno. Počet trvale žijících obyvatel se pohybuje kolem 250, z toho v produktivním věku 155. Hustota zalidnění v obci Žďár se pohybuje okolo 16 ob./km², což nedosahuje celorepublikového průměru (ČSÚ uvádí průměrnou hustotu zalidnění v České republice 133). V rámci okresu Písek (průměrná hustota zalidnění 62 ob./km²) je podprůměrná.

Pracovní příležitosti ve správním území obce jsou omezené, lidé zde nachází uplatnění v oblasti základní občanské vybavenosti (obecní úřad, kulturně společenský sál, pohostinství, prodejna smíšeného zboží, hasičská zbrojnice), v zemědělské výrobě a ve výrobě a výrobních službách malého významu. Za vyšší občanskou vybaveností dojíždějí do okolních měst a obcí.

Správním územím obce prochází silnice silnice I. třídy (I/20), silnice III. třídy (III/02028 a III/02029) a síť místních komunikací.

ÚČAST VE SVAZKU OBCÍ REGIONU PÍSECKO

Obec Žďár je členem svazku obcí Písecko (SORP) založeného 4. 2. 2004. V současné době SORP sdružuje 72 členských obcí a je jedním z největších Svazků v České republice.

Cílem Svazku je řešení společných problémů obcí. Obecným předmětem činnosti je koordinace postupu při realizaci společných záměrů, ochrana a prosazování společných zájmů a vytváření předpokladů pro vyvážený rozvoj zájmového území (koordinace postupů při řešení problémů týkajících se rozvoje samosprávy obcí, hospodářského, sociálního a kulturního života obcí, vztahu k organizaci státní správy a vyšších samosprávných celků, společné aktivity k následujícím účelům: podpora zemědělského a nezemědělského podnikání, řešení problémů a důsledků nezaměstnanosti, rozvoj a diverzifikace nezemědělských prostorů, společná péče o památky v regionu, využití netradičních zdrojů energie, zejména biomasy, podpora venkovské turistiky a další).

VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST

V obci Žďár je občanská vybavenost minimální. Nachází se zde pouze základní občanská vybavenost (obecní úřad, kulturně společenský sál, pohostinství, prodejna smíšeného zboží, hasičská zbrojnice a sportovní hřiště). Nejbližší obcí s vyšší občanskou vybaveností je sousední město Protivín. Zde jsou soustředěny mateřské a základní školy. Za dalšími potřebami nadmístní občanské vybavenosti vyjíždí lidé do města Písek. A to zejména do vyšších odborných a středních škol, nákupních zařízení, dále pak za odbornými lékaři (služby sociální péče, zdravotní zařízení, nemocnice), státní správou, kulturou a sportovními aktivitami (divadlo, kino, muzeum, fotbalový, atletický a zimní stadion, plavecký bazén apod.).

V řešeném území se nenacházejí objekty významné pro obranu státu. Riziko představují mimořádné události vzniklé působením přírodních sil (zátopy a povodně).

Zapojení obce do struktury osídlení je možno považovat ze stabilizované a nejsou očekávány zásadní změny. Docházka do mateřské školky bude i nadále zajištěna ve městě Protivín. Další využívanou možností je dojíždění do škol (mateřských i základních) zpravidla v místě zaměstnání rodičů (Protivín, Písek).

Žďár spadá pod obvodní oddělení policie ČR Protivín.

Vyšší občanská vybavenost středních a odborných škol bude nadále zabezpečena v Písku. ÚP umožňuje rozvoj občanského vybavení na stávajících, ale hlavně na nově navržené ploše občanského vybavení.

Možnost občanského vybavení ÚP připouští i v plochách smíšených obytných.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Z hlediska řešení vzájemných vztahů sousedících obcí je ÚP respektován a je zajištěna adekvátní návaznost dopravní infrastruktury, inženýrských sítí, biocenter, biokoridorů a interakčních prvků (viz Výkres širších vztahů č. 6).

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Žďár se nachází cca 1 km východně od silnice I. třídy I/20. Ta začíná na severní okraji Českých Budějovic a vede do Písku. Silnice I/20 je hlavní dopravní páteří. Je zařazena v síti sledovaných silničních tras ČR a jsou na ni připojeny další silniční trasy. Připravovaná modernizace a rekonstrukce silnice I/20 zasahující na území obce zajistí základní předpoklad pro další prosperitu a rozvoj území.

Řešené území je dopravně napojeno stávajícími silnicemi III. tříd. Hromadná přeprava je zajišťována linkovými autobusy. Obec má autobusové spojení s Protivínem, Pískem a Týnem nad Vltavou. Z hlediska širších dopravních vztahů lze konstatovat, že rozhodujícím prvkem dopravního systému je silniční automobilová doprava. Dostupnost obce na okolní sídla lze pokládat za dobrou.

Územní plán Žďár respektuje návaznost překračujících dopravních sítí přes hranici řešeného území.

Navržená dopravní infrastruktura přechází z řešeného území do okolních katastrálních území v těchto místech:

- **D11 – (přeložka silnice I. třídy I/20 Písek – Pištín)** přechází na sousední k.ú. Myšenec a vstupuje do k.ú. Protivín v západní části řešeného území.

ŠIRŠÍ VZTAHY ÚSES A DALŠÍCH PŘÍRODNÍCH SYSTÉMŮ

Nadregionální úroveň ÚSES je v území zastoupena nadregionálním biokoridorem NBK176 Dědovické stráně - K60, který se řešeného území dotýká v jeho severovýchodní části z k. ú. Paseky u Písku.

Lokální biocentra (LBC) a biokoridory (LBK) přechází z řešeného území do okolních katastrálních území v těchto místech:

- v severozápadní části na okraji řešeného území jsou vymezeny LBK 325 a LBC 279, které přechází do k. ú. Tálín. LBK 325 kopíruje hranici k. ú. Tálín;
- LBK 365 je vymezen ze sídla Žďár u Protivína a vychází z řešeného území do k.ú. Tálín v severní části;
- LBK 334 je vymezen z RBC 784 a vede severním směrem přes Medenice a Malé Chalupy do k.ú. Paseky u Písku;
- LBK 331 v severní části přechází do k.ú. Paseky u Písku;
- RBC 785 kopíruje hranici k.ú. Paseky u Písku a dále je vymezen v k.ú. Všeteč a Těšínov u Protivína;
- LBK 348 kopíruje jižní okraj řešeného území a přechází do sousedních k.ú. Těšínov u Protivína a Krč u Protivína;
- LBC 306 kopíruje hranici řešeného území mírně zasahuje do k.ú. Nová Ves u Protivína, hlavní část vymezeného LBC 306 se nachází v k.ú. Krč u Protivína;
- RBK 4107 v jižní části vychází z řešeného území a je vymezen hlavní částí v sousedním k.ú. Krč u Protivína;
- RBK 784 je vymezen v jižní části řešeného území a dále je vymezen v k.ú. Krč u Protivína, k.ú. Protivín, k.ú. Myšenec.

V rámci širších vztahů je v ÚP Žďár řešeno i vymezení interakčních prvků IP 582, který kopíruje hranice k.ú. Žďár u Protivína, Tálín, Maletice a Myšenec. V severní části přechází do k.ú. Tálín interakční prvek IP 454, interakční prvek IP 732 přechází do k.ú. Paseky u Písku.

V jižní části jsou vymezeny interakční prvky IP 601 který vede do k.ú. Těšínov u Protivína, IP 525 a IP600 které přechází do k.ú. Krč u Protivína.

Do řešeného území zasahuje hranice přírodního parku Písecké hory. Ta je vymezena ve východní části správního území Žďár.

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

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních a nadregionálních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V Politice územního rozvoje se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití a úkoly pro územní plánování.

Dne 15. 04. 2015 vláda ČR schválila ve svém jednání usnesením č. 276 „Politiku územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací“ (dále jen „APÚR“).

Správní území obce Žďár neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy a ve specifické oblasti, koridorech a plochách dopravní infrastruktury, koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

Pro obec Žďár vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 APÚR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

bod (14) APÚR

ÚP Žďár vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Je uchován výraz identity území, jeho historie a tradice v úměře k požadovanému ekonomickému využití území. Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk zastavěného území.

Tvůrčí rozvoj krajiny bude v zodpovědné formě ve vyváženém vztahu k uchování hodnot. Dochází k propojení obce s krajinou, jsou navrhovány nové plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Ochrana přírodních hodnot je zaměřena především na ochranu území Natura2000 – evropsky významné lokality Zelendárky, Velký a Malý Kamýk. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn návrhem vymezení ÚSES, rozvoj kulturních a historických hodnot je zaměřen především na úpravy staveb a veřejných prostranství.

bod (14a) APÚR

Územní plán Žďár zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Rozvojové plochy vymezuje přednostně mimo lesní pozemky a mimo II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, pokud se nejedná o části území, kde se nachází výlučně pozemky s těmito kvalitními půdami.

bod (15) APÚR

V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudržnost obyvatel. ÚP Žďár vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří. Při stanovování způsobu využití byla dána přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků.

bod (16) APÚR

ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují podmínky pro ochranu přírodních hodnot. Jsou zohledněny historicky a kulturně cenné stavby. 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.

Ochrana životního prostředí je do návrhu ÚP zapracována zejména při návrhu ÚSES, ploch veřejné zeleně, návrhu technické infrastruktury (skupinového vodovodu a ČOV, zásobování elektrickou energií), a záměry dopravních komunikací.

bod (16a) APÚR

V rámci ÚP 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 návrhem ploch výroby a skladování pro výrobní sféru, ploch občanského vybavení zejména pro malé a střední podnikatelské subjekty a ploch smíšeného využití pro drobné podnikání. V řešeném území jsou registrovány ekonomické subjekty regionálního a lokálního významu v oblasti služeb a výrobní sféry. ÚP uvažuje s dalším rozvojem těchto aktivit. Pro tento účel jsou vymezeny plochy výroby a skladování a plochy smíšeného využití v sídlech Žďár a Žďárské Chalupy.

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

bod (18) APÚR

ÚP 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. V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou vytvořeny podmínky především pro rozvoj funkce obytné venkovského charakteru, v níž je funkce bydlení spojena s občanským vybavením, rekreací, hospodařením na přilehlých pozemcích, provozováním výrobních služeb nebo chovem domácích zvířat, a další drobnou převážně zemědělskou a lehkou výrobní činností.

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. Postupnými rekonstrukcemi a revitalizacemi na plochách brownfields dochází k rozvoji podnikatelských aktivit.

K zajištění ochrany nezastavěného území dochází návrhem využitím proluk a využitím území, které bezprostředně navazuje na zastavěné území.

bod (20) APÚR

Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů. Územní plán Žďár doplňuje a zpřesňuje prvky ÚSES. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke snížení biologické rozmanitosti a funkčnosti ekosystémů s ohledem na trvale udržitelné žití. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou v nezastavěném území vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, lesní, zemědělské, přírodní a smíšené nezastavěného území.

bod (20a) APÚR

Územní plán respektuje stávající strukturu sídel a jejich historickou půdorysnou osnovu, čímž nedochází k nežádoucímu srůstání jednotlivých sídel. 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. V rámci vymezení systému sídelní zeleně jsou stanoveny různé formy ploch sídelní zeleně (plochy rekreace - zahrady, plochy veřejných prostranství) s cílem zachovat a rozvíjet prolínání s okolní krajinou. Tyto plochy lze využít pro nenáročné formy krátkodobé rekreace. ÚP rovněž stabilizuje dopravní plochy, které lze využít pro různé formy turistiky.

bod (22) APÚR

Územní plán vytváří podmínky pro cykloturistiku, agroturistiku a poznávací turistiku, podporuje propojení krajiny také z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené cykloturistické, turistické trasy a naučné turistické stezky.

bod (23) APÚR

Uplatňováním koncepce dopravní a technické infrastruktury, která je stanovena v ÚP Žďár, dojde ke zkvalitnění a lepší dostupnosti území i jeho využívání. V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupena silnicemi III. třídy, dopravní dostupnost území je vyhovující. Na kraji správního území obce Žďár je navržena plocha dopravní infrastruktury pro silnici I/20 pro zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území. Je navrženo takové řešení, které zachová prostupnost krajiny a zároveň zajistí funkčnost ÚSES. Plocha je vymezena v dostatečné vzdálenosti od sídel.

ÚP vytváří předpoklady pro zkvalitnění i technické infrastruktury.

bod (24) APÚR

Územní plán návrhem plochy dopravní infrastruktury pro zlepšení parametrů silnice I/20 a návrhem úprav na křižovatce silnic I/20 a III/02028 vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území.

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.

bod (24a) APÚR

Ve správním území obce Žďár nedochází k dlouhodobému překračování mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Nové plochy výstavby jsou v blízkosti silnic vyšších tříd navrhovány v omezené míře. Výstavba objektů pro bydlení v blízkosti areálů je podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů. Stejná podmínka platí i pro výstavbu areálů 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 vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Řešeným územím protéká řeka Blanice, která má pro území obce Žďár vyhlášeno záplavové území. V řešeném území je vyhlášena hranice záplavového území - aktivní zóna a záplavového území Q_{100} . Zastavěné území je částečně dotčeno tímto záplavovým územím. Uvnitř záplavového území je možné rozšiřování ploch, které budou zabraňovat především vodní erozi a vhodná krajinná revitalizační opatření.

V záplavových územích Q_{100} a aktivní zóna je omezen vznik nových zastavitelných ploch, resp. podmínky pro vznik nové zástavby v těchto územích jsou stanoveny v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

bod (26) APÚR

Zastavitelné plochy zasahující do záplavového území:

Odůvodnění plochy VS10:

Přibližně 13% plochy VS10 se nachází v záplavovém území Q_{100} . Plochu je možno zahrnout do výroby a skladování za podmínky, že na části nacházející se v záplavovém území nebudou realizovány stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury. Plochu je vhodné zahrnout do zastavitelného území z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je vymezena v proluce v návaznosti na zastavěné území. Ze třech stran je plocha obklopena stávající zástavbou.

Plocha VS11 byla z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu, že se jedná o již zastavěné území.

Odůvodnění plochy VS12:

Přibližně polovina plochy je změna rozdílného způsobu využití z bydlení na výrobu a skladování. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, funkce výrobních služeb je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti. Plochy jsou vhodné z hlediska hygienické zátěže, provoz z výroby a skladování nebude zatěžovat okolní zástavbu a pouze rozšiřuje stávající plochu, okolní pozemky jsou vlastnictvím stejného majitele. Ze třech stran je plocha obklopena stávající zástavbou. Obec má vybudovanou kvalitní odvodňovací síť formou otevřených vodotečí, které výrazným způsobem snižují riziko záplav.

Odůvodnění plochy TI12:

Plocha **TI12** je navržena mimo zastavěné území v jihozápadní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita je určena pro výstavbu ČOV. Návrh je vhodný z důvodu spádových poměrů a blízkého napojení na vodoteč.

Odůvodnění koridoru dopravy DI1:

Dopravní koridor DI1 zasahuje do řešeného území pouze okrajově. Územní plán návrhem plochy dopravní infrastruktury pro zlepšení parametrů silnice I/20 a návrhem úprav na křižovatce silnic I/20 a III/02028 vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území. Při realizaci těchto záměrů je nutné zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů v území během povodňových průtoků. Plocha je v dostatečné vzdálenosti od obytných ploch. Stávající silnice I/20 vede přes řeku Blanici a z tohoto důvodu se nepředpokládá ohrožení záplavami.

Odůvodnění koridoru technické infrastruktury V2:

Do záplavového území zasahuje koridor technické infrastruktury V2. Při realizaci tohoto záměru je nutné zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů v území během povodňových průtoků. Část vymezeného koridoru zasahuje do záplavového území – aktivní zóna.

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

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

bod (27) APÚR

ÚP Žďár umožňuje umísťovat stavby a zařízení veřejné infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. 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.

bod (28) APÚR

Koncepce rozvoje území je řešena dle konkrétních požadavků obce Žďár 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 a plochy veřejných prostranství.

bod (29) APÚR

Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena meziměstskou autobusovou dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest. K posílení vazeb mezi druhy dopravy je důležitý návrh dopravní infrastruktury DI1 – zlepšení parametrů silnice I/20 a návrh úprav na křižovatce silnic I/20 a III/02028.

bod (30) APÚR

Územní plán navrhuje kompletní dořešení likvidace odpadních vod výstavbou ČOV. Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen 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, 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 Žďár je umožněno umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rovněž je zde možnost energetického využití biomasy.

bod (32) APÚR

Územní plán vymezuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Návrhové plochy jsou směřovány především do okrajových částí jednotlivých sídel, do ploch s nejmenší mírou omezení a s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu. Pro dostavbu proluk byly vybrány pouze takové plochy, ve kterých je míra narušení případnou novou výstavbou přijatelná s ohledem na zachování hodnot posuzovaných lokalit.

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

Soulad návrhu ÚP Žďár s Územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatimní neexistence posuzován.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje byly pořízeny Krajským úřadem Jihočeského kraje a vydány na 26. zasedání Zastupitelstva Jihočeského kraje dne 13. září 2011 pod číslem usnesení 293/2011/ZK-26. Dále byly Krajským úřadem Jihočeského kraje pořízeny tyto aktualizace ZÚR JČK:

- aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyly účinnosti dne 6. 1. 2015,
- aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyly účinnosti dne 6. 1. 2016,
- aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyly účinnosti dne 6. 1. 2016,
- aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyly účinnosti dne 9. 3. 2017,
- aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyly účinnosti dne 9. 3. 2017,
- aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyly účinnosti dne 9. 3. 2018.

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

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

bod (1) AZÚR

Územní plán Žďár řeší rozvoj obce v souladu podmínkami trvale udržitelného rozvoje. Umožňuje rozvoj aktivit, které povedou k rozvoji podnikatelského prostředí v obci.

bod (2) AZÚR

Řešení územního plánu Žďár plně respektuje zásady pro rozhodování v území, naplňuje úkoly pro územní plánování dotčených tak, jak je stanovuje PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 a respektuje princip udržitelného rozvoje ve všech jeho pilířích - příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.

bod (3) AZÚR - stanovení priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

- a) Územní plán Žďár vytváří předpoklady pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny. ÚP vymezuje nadregionální i regionální systém ekologické stability v souladu s AZÚR. Jsou stanoveny podmínky pro fungování vymezených prvků ÚSES. Plochy biocenter jsou vymezeny jako plochy přírodní (P) s jednoznačně vyjádřenou prioritou ochrany přírody stanovenou podmínkami využití plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy biokoridorů jsou vymezeny tzv. překryvnou funkcí, neboť kromě přírodní funkce plní i množství ostatních funkcí. Současně koncepcí uspořádání krajiny a navrženými opatření zvyšuje podíl zatravněných ploch a vzrostlé zeleně, vymezuje nové vodní plochy, nerozšiřuje ornou půdu a tím snižuje vodní i větrnou erozi řešeného území.
- b) Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru.
- c) Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch. Rozvoj sídel je řešen v kontextu rozvoje veřejné infrastruktury (zpřístupnění lokalit, zajištění odkanalizování) a koncipován tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy rozvoje především na přírodní a krajinné hodnoty (jsou navrhovány ucelené rozsáhlejší lokality bez návrhu drobných ploch, jež by ve výsledku výrazněji zasahovaly do krajinných hodnot).
- d) Území obce Žďár nepatří mezi zvláště ohrožená území potenciálními riziky a přírodními katastrofami. Potencionálním rizikem mohou být však přirozené záplavy na řece Blanice. ÚP Žďár umožňuje v řešeném území provádět protierozní a protipovodňová opatření s tím, že v jejich důsledku nedojde ke snížení retenčních schopností území a urychlení odtoku srážkových vod z něj.
Ve vymezeném záplavovém území aktivní zóny řeky Blanice nebudou realizovány stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury. Ve vymezeném záplavovém území aktivní zóny řeky Blanice jsou vymezeny koridor dopravy **DI1** a koridor technické infrastruktury **V2**.
Ve vymezeném záplavovém území Q₁₀₀ řeky Blanice jsou ÚP Žďár vymezeny zastavitelné plochy **VS10**, **VS11**, **VS12** a **TI13** a koridor dopravy **DI1**, pro které je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.
Územním plánem je stanovena likvidace dešťových vod na vlastních pozemcích. Navrženou výstavbou nebudou negativně ovlivněny odtokové poměry.
- e) Z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů v území jsou podpořeny a vytvořeny územní opatření formou revitalizací vodních toků, vymezením ploch smíšených nezastavitelného území apod., která povedou ke zvýšení retenční schopnosti území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí potřeby kraje.
- f) Územní plán nevymezuje plochy pro evidentní zdroje znečištění ovzduší, půd a vod v území. Evidované lokality starých ekologických zátěží budou postupně rekultivovány.
- g) Cenná přírodní lokalita Přírodní park Písecké hory je zachována.

bod (4) AZÚR - stanovení priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

- a) Územní plán Žďár všechny rozvojové plochy vymezuje v rámci rozvojové oblasti nadmístního významu **N-OB1** Písecko – Strakonicko.
- b) Územním plánem jsou vymezeny nevyužívané plochy a areály v zastavěném území obce v hodné k podnikání, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů (tzv. „brownfields“) a nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území.
- c) Územním plán nenavrhuje záměry na podporu hromadných forem cestovního ruchu a rekreace vzhledem k tomu, že řešené území nedisponuje významnými aktivitami v této oblasti.

- d) Řešené území vykazuje předpoklady pro celkový urbanizační rozvoj. Je podporován venkovský ráz vymezením převážně nových zastavitelných ploch určených k bydlení. Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj různých forem zemědělské činnosti včetně místního zpracování zemědělské produkce a podmínky pro využití lesních i vodních ploch pro produkční uplatnění. Jsou vytvořeny podmínky pro rekreační a turistické využívání území (cykloturistika, poznávací turistika, agroturistika, sportovní využití včetně souvisejících služeb).
- e) Koncepce dopravní a technické infrastruktury umožňuje pro rozvoj území ve všech plochách (v rámci stanovení podmínek pro využití ploch) s rozdílným způsobem využití umisťovat stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury včetně jejich změn. V rámci požadavků AZÚR jsou vymezeny koridory pro technickou a dopravní infrastrukturu včetně jejich ploch pro VPS.

bod (5) AZÚR - stanovení priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- a) Na základě průzkumů a rozborů a s ohledem na charakter území ÚP prosazuje příznivý urbanistický rozvoj. Navrhuje veřejnou infrastrukturu i v okrajových oblastech správního území obce Žďár, posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch. Tím potírá nepříznivé sociální vlivy rostoucí plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení a kvality života obyvatel, přičemž jsou zohledněny přírodní hodnoty daného území.
- b) Pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou územním plánem stabilizovány stávající plochy výroby a skladování. Pro zajištění dalšího rozvoje v místě a snížení počtu vyjíždějících obyvatel za prací jsou navrženy nové plochy výrobní, výrobně zemědělské, občanského vybavení a smíšené obytné s dostatečnou nabídkou možností dle podmínek využití území.
- c) Navržené řešení ÚP Žďár zachovává a citlivě doplňuje tradiční vnější i vnitřní výraz řešených sídel, vylučuje nekoncepční formy využívání zastavitelného území. Rozvoj území vychází předně z potřeb již platné ÚPD. Zastavitelné plochy jsou navrženy přednostně v zastavěném území včetně proluk.
- d) Územní plán zachovává a citlivě doplňuje výraz všech urbanistických celků řešeného území s cílem uchovat veškeré urbanisticky, architektonicky, kulturně a přírodně hodnotná území. Ochrana je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- e) Asanovaná a devastovaná území ani staré ekologické zátěže se v řešeném území nevyskytují. Řešení územního plánu nepřinese žádné zátěže na kvalitu životního a obytného prostředí.
- f) ÚP stanovuje výstupní limity - podmínky pro využití ploch, které budou zajišťovat odpovídající ochranu veřejného zdraví obyvatel ve správním území Žďáru. Řešení územního plánu nepřinese žádné nové zátěže na kvalitu životního a obytného prostředí.

viz kap. b) AZÚR - Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí se zvýšenými požadavky na změny území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti)

AZÚR pro řešené území vymezují Rozvojovou oblast Písecko – Strakonickou (**N-OB1**), která je vymezena v západní části správního území, na celém k.ú. Žďár u Protivína. Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s ohledem na podmínky stanovené pro citlivé využití rekreačního potenciálu s ohledem na únosné zatížení krajiny.

Důvodem pro vymezení této oblasti je kromě rozvojových aktivit nadmístního významu i stávající rozvoj socioekonomických aktivit v rozvojové oblasti, potřeba respektovat oblastně specifické přírodní a krajinářské hodnoty území a zachovat přiměřenou propustnost krajiny a rovněž podporovat řešení, která budou minimalizovat dopady na kulturní a urbanistické hodnoty území v rámci rozvojové oblasti.

Územní plán Žďár svým řešením není v rozporu se stanovenými zásadami pro rozvojovou oblast **N-OB1** neboť:

- podporuje kapacitní dopravní napojení této rozvojové oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, Plzeňský kraj a Německo;
- podporuje rozvoj hospodářských aktivit zejména ve vazbě na významné dopravní tahy;
- v přírodně a krajinářsky cenném území nivy Blanice a přírodního parku Písecké hory věnuje zvláštní pozornost navrhovaným řešením s ohledem na ochranu přírodních a krajinných hodnot území.
- podporuje všestranný rozvoj směřující k prosperitě území, zejména rozvoj socioekonomických aktivit, hospodářských, obytných a rekreačních funkcí a funkcí podporujících soudržnost společenství obyvatel;

bod (9a) AZÚR - obecné zásady územně plánovací činnosti a rozhodování v území

- a) podporuje všestranný rozvoj směřující k prosperitě území, zejména rozvoj socioekonomických aktivit, hospodářských, obytných a rekreačních funkcí a funkcí podporujících soudržnost společenství obyvatel;

- b) podporuje uvedený rozvoj přednostně v sídlech a v návaznosti na sídla, která jsou hlavními rozvojovými centry oblasti a spolupůsobícími vedlejšími centry oblasti, zároveň však chránit přírodní krajinné enklávy v jejich blízkém okolí s ohledem na jejich celistvost, přírodní hodnotu a krajinný ráz;
- d) při řešení zohledňuje nejen památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí v rozvojové oblasti a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými, ale respektuje také oblastně specifické přírodní, krajinářské a kulturní hodnoty území;
- e) při řešení urbanizace území podporuje řešení, která budou minimalizovat negativní dopady územního rozvoje na přírodní, krajinné, kulturní a urbanistické hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zejména chrání venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chrání pohledově významná panoramata sídel i krajiny;
- f) zachovává přiměřenou prostupnost a propustnost krajiny, se zvláštním důrazem při dotčení chráněných území přírody;
- g) při řešení rozvojových ploch dbá na dostatečné zastoupení zeleně v urbanizovaných částech rozvojových oblastí
- h) rozvoj zastavitelných ploch v území je navržen s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, v maximální možné míře je eliminován zábor zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany.

viz kap. d) AZÚR - Zpřesnění vymezení územního systému ekologické stability nadmístního významu

ÚP Žďár respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability:

nadregionální biokoridor:

- **NBK 176** – Dědovické stráně-K60 – vloženo RBC 784, RBC 785

regionální biocentra:

- **RBC 784** – Blanice pod Rabyní – vloženo do NBK 176
- **RBC 785** – Vysoký a Malý Kamýk – vloženo do NBK 176

regionální biokoridory:

- **RBK 360** – Vysoký a Malý Kamýk - Blanice pod Rabyní – vloženo LBC 292, LBC 298
- **RBK 4107** – Blanice pod Rabyní

ÚP Žďár je v souladu se zásadami AZÚR pro územně plánovací činnost a rozhodování v území pro prvky ÚSES.

V řešeném území nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy ani jiné záměry, které by mohly ohrozit funkčnost prvků ÚSES nadmístního významu a jsou stanoveny podmínky pro stavby dopravní a technické infrastruktury na těchto plochách a koridorech.

Vymezeným územím ložiska nerostných surovin (lignit) není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce biokoridoru (**RBC 784** – Blanice pod Rabyní) využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, případně dojde k dočasné úpravě trasy biokoridoru, budou po ukončení těžby obnoveny v odpovídajícím charakteru, trase a v potřebném rozsahu.

Je zajištěna návaznost vymezených prvků ÚSES překračující hranice řešeného území do sousedních území obcí.

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

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí řešeného území jsou převzaty z územně analytických podkladů a územním plánem plně respektovány. Řešením územního plánu jsou posílena krajinná opatření vymezením přírodních hodnot a stanovením podmínek jejich ochrany.

Ve správním území obce Žďár jsou vymezeny tyto přírodní hodnoty:

- **Přírodní park Písecké hory**
- **Přírodní památka Zelendárky** včetně ochranného pásma
- **Přírodní památka Zelendárky** včetně ochranného pásma
- **NATURA 2000 – evropsky významná lokalita EVL Zelendárky**
- **NATURA 2000 – evropsky významná lokalita EVL Velký a Malý Kamýk**

bod (46) AZÚR

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

bod (47) AZÚR

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

bod (48) AZÚR

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.

viz kap. f) AZÚR - stanovení cílových charakteristik krajiny

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

bod (50) AZÚR

Územní plán Žďár není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Správní území obce Žďár je zařazeno do typu krajiny: částečně **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** (k.ú. Žďár u Protivína), částečně **krajina lesopолní a lesní** (k.ú. Nová Ves u Protivína) a částečně **krajina rybníční** (velmi malá část v jižní části řešeného území).

Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny.

Zásady pro činnost v území v krajině s **předpokládanou vyšší mírou urbanizace** a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj zastavitelných ploch v území je navržen s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, zábor zemědělského půdního fondu je minimalizován na nezbytně nutnou míru. Zábor PUPFL v tomto typu krajiny se nevyskytuje. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu.
- navržené zastavitelné plochy jsou vhodně doplněny souvisejícími plochami sídelní zeleně. Systém zeleně je vymezen jako součást ploch veřejných prostranství (VP). Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
- je zajištěna prostupnost krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a vymezením prvků ÚSES.
- dopravní obslužnost území je zajištěna silniční sítí silnic III. tříd, místních a účelových komunikací, cyklostezek i pěších.
- vymezením ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezena technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro účely cestovního ruchu a účely rekreace (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty).

Zásady pro činnost v území v krajině **lesopолní** a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj zastavitelných ploch v území je navržen s ohledem na zachování rozmanitosti krajiny, doplňování vhodných krajinných prvků je umožněno vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Zábor zemědělského půdního fondu a PUPFL je minimalizován na nezbytně nutnou míru. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu.
- pravidelnou údržbou kolem vodních toků, vodních ploch a vodotečí dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. ÚP neumožňuje žádná opatření, která by směřovala k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. V zastavitelném i nezastavěném území jsou přípustné vodní nádrže s retenčními účinky.
- V území jsou vymezena urbanisticky, architektonicky hodnotná území původní zástavby obce 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. Původním urbanistickým uspořádáním dochází k jemnému přechodu od zástavby k volné krajině, z toho důvodu je nutné tento urbanistický vývoj respektovat.
- vymezením ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezena technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro účely cestovního ruchu a účely rekreace (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty).

Zásady pro činnost v území v krajině **lesní** a rozhodování o změnách v území:

- Zábory PUPFL v tomto typu krajiny se nevyskytují.

- Vymezením zastavitelného území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití je zabráněno umístění nevhodných staveb.
- vymezením ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezena technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro účely cestovního ruchu a účely rekreace (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty).

Zásady pro činnost v území v krajině **rybníční** a rozhodování o změnách v území:

- Zachovat v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybníční soustavy. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků, vodních ploch a vodotečí dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. ÚP neumožňuje žádná opatření, která by směřovala k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. V zastavitelném i nezastavěném území jsou přípustné vodní nádrže s retenčními účinky.
- Nové zastavitelné plochy se v tomto typu krajiny nevyskytují, vymezením ploch s rozdílným způsobem využití je zabráněno umístění nevhodných staveb, které by zhoršily kvalitu vod.
- Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezena technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro účely cestovního ruchu a účely rekreace (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty).

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

bod (58) AZÚR

ÚP Žďár je koordinován s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovací dokumentace okolních obcí. Je koordinována návaznost prvků ÚSES, ploch dopravy i koridorů technické infrastruktury. Dále ÚP upřesňuje vymezení prvků ÚSES, a to podle konkrétních podmínek daného území a v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou trasovány přednostně mimo prvky ÚSES, pouze v případě plochy pro dopravní infrastrukturu (**DI1**), technickou infrastrukturu (**TI13**) a koridor pro vodovod (**V2**), které zasahují do regionálního biokoridoru RBK 784.

Řešeným územím protéká řeka Blanice, která má pro území obce Žďár vyhlášeno záplavové území. V řešeném území je vyhlášena hranice záplavového území - aktivní zóna a záplavového území Q₁₀₀. Zastavěné území je částečně dotčeno tímto záplavovým územím. Uvnitř záplavového území je možné rozšiřování ploch, které budou zabraňovat především vodní erozi a vhodná krajinná revitalizační opatření.

V záplavových územích Q₁₀₀ a aktivní zóna je omezen vznik nových zastavitelných ploch (**VS10**, **VS12** a **TI13**) a koridoru dopravy DI1, resp. podmínky pro vznik nové zástavby v těchto územích jsou stanoveny v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. V aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Odůvodnění plochy VS10:

Přibližně 13% plochy VS10 se nachází v záplavovém území Q₁₀₀. Plochu je možno zahrnout do výroby a skladování za podmínky, že na části nacházející se v záplavovém území nebudou realizovány stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury. Plochu je vhodné zahrnout do zastavitelného území z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je vymezena v proluce v návaznosti na zastavěné území. Ze třech stran je plocha obklopena stávající zástavbou.

Plocha VS11 byla z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu, že se jedná o již zastavěné území.

Odůvodnění plochy VS12:

Přibližně polovina plochy je změna rozdílného způsobu využití z bydlení na výrobu a skladování. Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, funkce výrobních služeb je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti. Plochy jsou vhodné z hlediska hygienické zátěže, provoz z výroby a skladování nebude zatěžovat okolní zástavbu a pouze rozšiřuje stávající plochu, okolní pozemky jsou vlastnictvím stejného majitele. Ze třech stran je plocha obklopena stávající zástavbou. Obec má vybudovanou kvalitní odvodňovací síť formou otevřených vodotečí, které výrazným způsobem snižují riziko záplav.

Odůvodnění plochy TI12:

Plocha **TI12** je navržena mimo zastavěné území v jihozápadní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita je určena pro výstavbu ČOV. Návrh je vhodný z důvodu spádových poměrů a blízkého napojení na vodoteč.

Odůvodnění koridoru dopravy DI1:

Dopravní koridor DI1 zasahuje do řešeného území pouze okrajově. Územní plán návrhem plochy dopravní infrastruktury pro zlepšení parametrů silnice I/20 a návrhem úprav na křižovatce silnic I/20 a III/02028 vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území. Při realizaci těchto záměrů je nutné zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů v území během povodňových průtoků. Plocha je v dostatečné vzdálenosti od obytných ploch. Stávající silnice I/20 vede přes řeku Blanici a z tohoto důvodu se nepředpokládá ohrožení záplavami.

Odůvodnění koridoru technické infrastruktury V2:

Do záplavového území zasahuje koridor technické infrastruktury V2. Při realizaci tohoto záměru je nutné zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů v území během povodňových průtoků. Část vymezeného koridoru zasahuje do záplavového území – aktivní zóna.

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

S ohledem na požadavek vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní, vymezuje ÚP plochy zeleně a v rámci koncepce likvidace odpadních vod v území je upřednostněno vyústění dešťových vod do recipientu.

Územní plán Žďár není v rozporu s AZÚR.

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 Žďár je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování podle §18 SZ

(1) Předpoklady pro výstavbu jsou utvářeny vymezením rozvojových ploch. Udržitelný rozvoj je zajištěn formulováním koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce a koncepce ochrany krajiny a dále stanovením podmínek využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.

(2) Předpoklady pro udržitelný rozvoj území a komplexní řešení účelného využití území a prostorového uspořádání území, stejně jako sladění veřejných a soukromých zájmů jsou zajištěny v procesu tvorby a projednávání územního plánu, na kterém se podílí zastupitelé obce, veřejné správy, odborné i laické veřejnosti.

(3) Územní plán respektuje a zapracovává stanoviska orgánů územního plánování, stejně jako dalších dotčených orgánů státní správy.

(4) Návrh územního plánu respektuje a chrání veškeré hodnoty území, kulturní, historické, architektonické, přírodní, krajinné a civilizační. Základem zachování těchto hodnot je jejich identifikace a návrh vhodných opatření k jejich ochraně. Ochrana hodnot je nedílnou součástí koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny.

(5) ÚP chrání charakter i využití nezastavěného území včetně ÚSES, stanovuje podmínky pro využití uvedených ploch ve volné krajině tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno povolovat.

(6) ÚP v maximální míře využívá stávající technické infrastruktury a počítá s jejím rozvedením do rozvojových ploch. Nově jsou umístěny do nezastavěných pozemků ČOV. ČOV budou vybudovány s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navrhované plochy umožňující umístění objektů. Okolo čistíren bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování podle §19 SZ

(a) Stav území byl zjištěn v rámci samostatných průzkumů a rozborů, na základě ÚAP, zadání ÚP, vyhotovování a projednávání výsledné dokumentace.

(b) Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot je formulována ve výrokové části.

(c) Potřeba změn v území byla prověřena a posouzena v zadání.

(d) ÚP ve své výrokové stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území – viz kap. b), c), e) a f).

(e) ÚP stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s propojením na okolní krajinu při respektování hodnot území.

(f) Etapizace provádění změn v území není stanovena, neboť veškeré rozvojové plochy navazují na existující infrastrukturu i zastavěné plochy. Vždy tedy postačí splnit stanové podmínky výstavby a změn.

(g) ÚP vytváří podmínky pro snižování ohrožení území zejména před ekologickými a přírodními katastrofami a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES). Současně se podél vodotečí a vodních ploch nepřipouští žádná výstavba.

(h) ÚP stabilizuje a nově vymezuje v území konkrétní plochy s hospodářským využitím (výroba a skladování a občanské vybavení). Ekonomické aktivity jsou dále umožněny v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití ploch bydlení a smíšených obytných.

(i) ÚP jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které vytváří předpoklady pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení a rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

(j) Základní územní podmínkou pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů je stanovení takového územního rozvoje, který je přiměřený velikosti a možnostem obce. Rozvoj bydlení ve vymezených plochách většinou navazuje na existující a kapacitně *dostačující dopravní i technickou vybavenost*.

(k) ÚP stanovuje podmínky pro zajištění civilní ochrany - viz výroková část kapitola d).

(l) ÚP umožňuje rekultivaci, revitalizaci vodních toků, vodních ploch a vodotečí.

(m) ÚP vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území.

(n) Krom ploch lesních a zemědělských, jejichž rozsah je dlouhodobě stabilizovaný, ÚP nevymezuje žádné plochy pro využívání přírodních zdrojů.

(o) ÚP uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče při stanovení podmínek na využívání a prostorové uspořádání území.

Územní plán obce Žďár koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Lze konstatovat, že **územní plán je pro obec Žďár přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží nad možnými negativními dopady. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.**

Vyhodnocení souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Žďár je v souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území. Vytváří předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny i migrační propustnost krajiny včetně zajištění funkčnosti vodních toků jako významného krajinného a kompozičního prvku a migračního prostoru řešeného území. Koncepce uspořádání krajiny stanovená v územním plánu a podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití neumožňují v nezastavěném území umístit větrné ani fotovoltaické elektrárny.

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

Územní plán je zpracován podle novely zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon 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 a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, 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.

SOULAD S VYHLÁŠKOU Č. 501/2006 Sb.

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 SB.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy bydlení (B)	Plochy bydlení (§4)	soulad s vyhláškou
Plochy smíšené obytné (SO)	Plochy smíšené obytné (§8)	soulad s vyhláškou
Plochy smíšené obytné - urbanisticky hodnotná část území (SO)	Plochy smíšené obytné (§8)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu stanovení regulativů v podrobnosti regulačního plánu
Plochy rekreace - zahrada (R)	Plochy rekreace (§5)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu odlišných podmínek pro využití ploch
Plochy občanského vybavení (OV)	Plochy občanského vybavení (§6)	soulad s vyhláškou
Plochy občanského vybavení - urbanisticky hodnotná část území (OV)	Plochy občanského vybavení (§6)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu stanovení regulativů v podrobnosti regulačního plánu
Plochy veřejných prostranství (VP)	Plochy veřejných prostranství (§7)	soulad s vyhláškou
Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (VPz)	Plochy veřejných prostranství (§7)	podrobnější členění (podtyp) Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy veřejné zeleně na specifické charakteristiky daného území, na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeď kladeny.
Plochy výroby a skladování (VS)	Plochy výroby a skladování (§11)	soulad s vyhláškou
Plochy výroby a skladování - urbanisticky hodnotná část území (VS)	Plochy výroby a skladování (§11)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu stanovení regulativů v podrobnosti regulačního plánu
Plochy technické infrastruktury (TI)	Plochy technické infrastruktury (§10)	soulad s vyhláškou
Plochy dopravní infrastruktury (DI)	Plochy dopravní infrastruktury (§9)	soulad s vyhláškou
Plochy vodní a vodohospodářské (V)	Plochy vodní a vodohospodářské (§13)	soulad s vyhláškou
Plochy lesní (L)	Plochy lesní (§15)	soulad s vyhláškou
Plochy přírodní (P)	Plochy přírodní (§16)	soulad s vyhláškou
Plochy zemědělské (Z)	Plochy zemědělské (§14)	soulad s vyhláškou
Plochy smíšené nezastavěného území (SN)	Plochy smíšené nezastavěného území (§17)	soulad s vyhláškou

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

ÚP Žďár je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Návrh ÚP Žďár byl v jednotlivých fázích pořízení projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů. Uplatněná stanoviska jsou v ÚP Žďár zohledněna. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu ÚP Žďár nebyly řešeny.

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu (viz stanovisko KÚ JČK, odboru ŽP, zemědělství a lesnictví, č.j. KUJCK 140169/2017/OZZL/2, ze dne 29.11.2017) na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy ÚP zajišťují koordinaci a dále věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimální způsob využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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

Zadání Územního plánu Žďár bylo schváleno usnesením č. 438 zastupitelstva obce Žďár ze dne 22.12.2017. ÚP není zcela v souladu se zadáním v těchto bodech:

- Plocha **B12** označená v průzkumech a rozborech byla z důvodů skutečnosti vymezena jako stabilizovaná plocha **SO** (smíšená obytná) a **R** (rekreace – zahrada).

Územní plán Žďár je zpracován v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek 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.

ÚP je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání, neboť:

- 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,
- v urbanisticky hodnotné části území stanovuje regulativy v podrobnosti regulačního plánu,
- nebylo požadováno variantní řešení.

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ PŘÍPOMÍNEK PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

1. připomínka ze dne 18.05.2020 č.j. MUPI/2020/18919

Žádost o posunutí plánované ČOV navrhované na pozemku p.č. 250/10 v kat. území Nová Ves u Protivína, a to směrem z kopce do severozápadního rohu pozemku p.č. 250/10.

VYHOVĚNO

2. připomínka ze dne 05.06.2020 č.j. MUI/2020/21672

Žádost o zahrnutí pozemků p.č. 422/2 a 422/3 v kat. území Nová Ves u Protivína do ploch smíšené obytné funkce. Na pozemku p.č. 422/3 plánují výstavbu objektu garáže, dílny a skladovacích prostor dle dřívějšího záměru. Tyto pozemky jsou v mém vlastnictví a jsou nedílnou součástí rodinného domu čp. 73. Přes pozemek p.č. 422/3 prochází příjezdová cesta k RD. Pozemky jsou oploceny a s RD tvoří jeden celek. Záměr byl již řešen v roce 2008 s orgánem ZPF, který dospěl k závěru, že tento záměr nevyžaduje udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF.

VYHOVĚNO

3. připomínka obce Žďár ze dne 25.06.2020 č.j. MUI/2020/24555 (souvisí s připomínkou č.5)

Obec Žďár požaduje zrušení ploch veřejných prostranství VP3 a VP7. Zároveň požaduje tyto plochy převést na plochy bydlení tak, aby zde mohly v budoucnu vzniknout jednotlivé příjezdové cesty ke stavebním parcelám. Tuto změnu žádáme po předchozím projednání na Dopravním inspektorátu PČR Písek s por. Grechem.

VP3 VYHOVĚNO a z návrhu ÚP je vypuštěna.

VP7 VYHOVĚNO a z návrhu ÚP je vypuštěna.

4. připomínka Ředitelství silnic a dálnic České republiky (02.07.2020, č.j.MUI/2020/25552)

S návrhem ÚP Žďár souhlasíme za následujících podmínek: Plochu dopravní infrastruktury DI1 pro plánovanou úpravu silnice I/20 a úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 požadujeme nezařazovat jako zastavitelnou plochu ani jako plochu s rozdílným způsobem využití, ale jako koridor vymezený pro umístění dopravní infrastruktury. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“.

VYHOVĚNO

5. připomínka ze dne 05.06.2020 č.j. MUI/2020/21672 (souvisí s připomínkou č.5)

Požadavek na zrušení plochy VP3 na pozemcích p.č. 395 a 396 v kat. území Žďár. Důvodem je prokázání, že navržené řešení není dle právních předpisů vhodné (konzultace s PČR DI, por. Grech) a umožnění dopravního napojení pozemků p.č. 400 a 401 přímo na silnici III. třídy.

VP3 VYHOVĚNO a z návrhu ÚP je vypuštěna.

6. připomínka obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUI/2020/20871

- zahrnout pozemek p.č. 381/14 v kat. území Nová Ves u Protivína do ploch pro výstavbu rodinného domu.

VYHOVĚNO

- zahrnout část pozemku p.č. 358/9 v kat. území Nová Ves u Protivína do ploch pro výstavbu rodinného domu.

VYHOVĚNO

- zrušit stávající plochu občanského vybavení vymezenou na části na p.č. 696 v kat. území Žďár u Protivína a jako náhradu ji vymezit na částech pozemků p.č. 453 a 451 v kat. území Žďár u Protivína.

VYHOVĚNO

- zahrnout část pozemku p.č. 451/14 v kat. území Žďár u Protivína do ploch pro výstavbu rodinného domu. (pozn.: souvisí s předcházejícím požadavkem).

NEVYHOVĚNO z důvodu, že požadovaná plocha nenavazuje na zastavěné území a ani se k němu nijak nepřibližuje a z toho důvodu se jedná o významný zásah do volné krajiny. Plocha nebyla do návrhu ÚP zapracována z důvodu, že obec Žďár má v návrhu ÚP vymezeno dostatek ploch zastavitelných ploch. Mnoho těchto ploch je po společném jednání významným způsobem redukováno.

- zmenšit navrženou plochu občanského vybavení (OV6) vymezenou na pozemku p.č. 549 v kat. území Žďár u Protivína, a to o cca 1/3. Podél cesty v této ploše umožnit vznik sběrného dvora, též přibližně na 1/3. Zbytek ponechat jako plochu občanského vybavení.

VYHOVĚNO ČÁSTEČNĚ z důvodu posouzení urbanistické koncepce a limitů využití území byly návrhové plochy upraveny oproti požadavku rozdílně. Vzhledem ke skutečnosti, že návrhová plocha OV6 je vymezena zejména kvůli sportovnímu využití je vhodné, aby tato plocha navazovala na přilehlou vodní plochu. Dále plocha technické infrastruktury TI35, na které se předpokládá umístění sběrného dvora, je vhodné umístit do míst, které nejsou příliš lukrativní a pohledově se příliš neuplatňují.

7. požadavek obce Žďár ze dne 01.02.2021 č.j. MUPI/2021/04429

Žádost o zahrnutí část pozemku p.č. 556 v kat. území Žďár u Protivína do ploch pro výstavbu rodinného domu

VYHOVĚNO

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem zpracování nového územního plánu Žďár je zejména zastaralost a neaktuálnost původního územního plánu obce z roku 2006. Nové požadavky na využití území, které se postupně nashromáždily, se dotýkají i koncepce původní územně plánovací dokumentace. Předmětem územního plánu je zejména podchycení současného urbanistického stavu řešeného území s limitujícími faktory a na jejich základě navrhnout zásady budoucího uspořádání v území. Je nutné stanovit zastavěné území jednotlivých sídel. Hlavními změnami oproti koncepci navržené v původním územním plánu obce jsou zejména nové záměry zastavitelných ploch a s tím spojená nová dopravní a technická infrastruktura sídla.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na smíšené obytné, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro smíšenou obytnou vyplývá ze zájmu o bydlení a podnikání v kvalitním, turisticky velmi atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Proto návrh ÚP umožňuje především rozvoj smíšené obytné. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení a pro nové pracovní příležitosti.

Dále je v územním plánu umožněno podnikání, rozšíření ploch občanského vybavení, veřejného prostranství. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj technické a dopravní infrastruktury.

Díky ojedinělým hodnotám přírodním a krajinářským, spolu s historickými, kulturními, urbanistickými a architektonickými hodnotami, turistickým a cykloturistickým trasám, je obec Žďár významným střediskem pro celoroční rodinnou rekreaci.

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 Žďár, které je tvořeno dvěma katastrálními územími: Žďár u Protivína a Nová Ves u Protivína. 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. 9. 2019 dle § 58 stavebního zákona.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- k.ú. Žďár u Protivína: sídlo Žďár u Protivína
- k.ú. Nová Ves u Protivína: sídla Žďárské Chalupy, Malé Chalupy, Medenice Nová Ves u Protivína a několik dalších drobných zastavěných území, většinou po okrajích katastru.

Zastavěné území bylo rozšířeno v jižní části řešeného území o pozemky p.č. 422/2 a 422/3 v k.ú. Nová Ves u Protivína z důvodu, že záměr byl v roce 2008 osdouchlasen orgánem ZPF. Oba pozemky jsou ve skutečnosti oploceny (na základě souhlasu stavebního úřadu v Protivíně z roku 2005) a využívány jako součást pozemků přímo souvisejících se stávajícím rodinným domem čp. 73 umístěným na pozemku p.č.st. 91 v kat. území Žďár u Protivína.

Zastavěné území bylo redukováno v jižní části sídla Žďár u Protivína z důvodu přesunutí stabilizované plochy OV, na které je umístěno sportovní hřiště. Plocha pro hřiště byla přesunuta do severní části sídla a navržena

plocha OV34. Úprava byla provedena po společném jednání na základě připomínky obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUP/2020/20871.

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 krajinný i vesnický ráz, nepřipustit porušení výškového horizontu nevýznamným objektem, nebo narušení rázu sídel nevhodnými objekty.

Územní plán chrání historickou zástavbu sídel, urbanistickou strukturu a architektonický ráz zástavby obce, kulturní krajinu a dochovaný krajinný ráz, ale i památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území včetně jejich okolí (např. Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.)

Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb místních obyvatel, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky.

- Nemovité kulturní památky

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území, které jsou územním plánem zachovány a respektovány.

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

rejst. číslo ÚSKP	kategorie	název	popis	lokalizace
23672/3-2845	Areál	usedlost	Uzavřená usedlost s obytnými a hospodářskými budovami je datována do první poloviny 19. století. V průběhu 20. století byl areál zmodernizován. Špýchar má dochovaný trojúhelný štít s plastickou výzdobou, výměnek selskobarokní volutový štít s výzdobou.	Žďár u Protivína Žďár, č.p. 15
14729/3-2667	Areál	Mohylové pohřebiště, Mohylník III.	Lokalita se nachází 1,4 km Z od Nové Vsi, Z od myslivny Rabiňka. Pohřebiště z doby bronzové se skládá z 10 mohyl.	Žďár u Protivína, Žďárské Chalupy
16170/3-2667	Areál	Mohylové pohřebiště, Mohylník I.	Lokalita se nachází ca 1,4 km Z od Nové Vsi, J od myslivny Rabiňka, ve svažitém lesním terénu. Pohřebiště z doby bronzové se skládá ze dvou skupin mohyl, jejich výška je 0,3 - 1 m, průměr 4 - 12 m.	Žďár u Protivína, Žďárské Chalupy
30409/3-2667	Areál	Mohylové pohřebiště, Mohylník II.	Lokalita se nachází 600 – 700 m JZ od kapličky v Nové Vsi, v zalesněném terénu. Pohřebiště z doby bronzové se skládá z 22 mohyl o výšce 0,3 až 1,2 m a průměru 4 – 10 m, které jsou rozptýleny v širokém pásu táhnoucím se ve směru V – Z.	Žďár u Protivína, Žďárské Chalupy

- 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.

V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat podle tohoto zákona.

Ve správním území obce Žďár 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.

- Region lidové architektury

Územní plán respektuje region lidové architektury – Protivínsko.

- Urbanisticky hodnotná část zástavby

Je vymezena z důvodu ochrany typické původní historické zástavby sídel s vesnickým charakterem budov. Tato území se vyznačují typickou zástavbou – typologie staveb, půdorysné uspořádáním staveb (vpředu obytné, vzadu hospodářské stavení) a tvaroslovím budov (sedlové střechy, průčelí domů). Původní vesnická architektura lemuje průtahové komunikace v sídlech. Urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby se nacházejí v sídlech Žďár u Protivína a Nová Ves u Protivína.

Z důvodu ochrany jsou stanoveny podrobnější podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – SO, OV a VS, které jsou rozšířeny zejména o prostorové regulativy. Takto stanovené podmínky zajistí ochranu původní historické stopy obce, jež je vymezena urbanisticky hodnotnou částí zástavby. Historická zástavba sídel s vesnickým charakterem budov se vyznačuje také vyšší mírou intenzity využití území. Z důvodu možné rekonstrukce či odstranění stávajících staveb za účel realizace nových, nebyl narušen tento vesnický charakter zástavby, jsou stanoveny vysoké intenzity využití pozemků. Z důvodu obav z možné přestavby či změny využití stávajících kulturních objektů (zejména kaplí) jsou znemožněny podmínkami využití změny těchto objektů na jiné využití v rámci občanského vybavení.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty patří beze sporu Přírodní park Písecké hory, přírodní památky Zelendárky a NATURA 2000 – evropsky významné lokality – Zelendárky, Velký a Malý Kamýk.

Správní území obce Žďár je významné především přírodními krásami přírodního parku Písecké Hory a chráněným územím – přírodní památkou Zelendárky, která uchovává ojedinělou soustavu 10 rybníků o velikosti mezi 0,9 – 5,5 ha tvořící dvě rybníční soustavy, které jsou charakteristickým prvkem jihočeské krajiny. Vyjma samotných rybníků jsou chráněny i přilehlé břehové porosty, hráze rybníků a podmáčené louky v blízkosti rybníků.

Celou východní část území tvoří lesní celky, které od Nové Vsi u Protivína směrem západním přicházejí v zemědělsko u půdy s menšími vodními plochami. Významné lesní plochy se nacházejí i v centrální části správního území.

Krajinu je možné označit za harmonickou vyšší kvality, v některých partiích až za přírodní (především v blízkosti Píseckých hor). Přirozené a přírodně blízké porosty (přirozeného a přírodně blízkého charakteru ve 4. až 5. stupni ekologické stability) se řešené území mimo lesní prostředí vyskytují především blízko vodních toků u a na výsušných lokalitách, stejně jako na některých dnes opuštěných pastvinách.

Krajina řešeného území má vedle přírodních hodnot velice malebný ráz a tím i vysoce estetickou hodnotu.

Mezi přírodní hodnoty se řadí i všechny významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, rybníky, jezera a údolní nivy, lesní plochy).

Je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, který bude současně plnit funkci protierozních opatření i funkci krajinně estetickou. Další ochrana a rozvoj přírodních hodnot je zaměřena na nivy představované prostorem kolem vodních toků, PUPFL a prostupnost krajiny.

Ochrana je navržena formou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. 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 toky, vodní plochy a vodoteče s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. Podél vodních toků je podporována doprovodná zeleň. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

Stávající účelové komunikace jsou respektovány. Obecně je připuštěno pro zajištění dostupnosti jednotlivých pozemků popř. pro zajištění průchodnosti krajiny řešit v nezastavěném území účelové komunikace.

- Územní systém ekologické stability (ÚSES)

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

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

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

- Významné krajinné prvky (dále jen „VKP“)

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

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Řešení ÚP Žďár respektuje a rozvíjí ostatní civilizační hodnoty území spočívající především v jeho vybavení veřejnou infrastrukturou, v možnostech pracovního uplatnění, v dopravní dostupnosti zastavěného území i zastavitelných ploch a v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům, rekreaci apod.

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Jsou navrženy plochy a koridory 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, elektřina...).

Pro všechny hodnoty území byla stanovena speciální ochrana specifikována v kapitole *b) vymezení urbanistických, architektonických, přírodních a kulturních hodnot a stanovení podmínek jejich ochrany ve výrokové textové části ÚP.*

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umísťování 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, umísťování přívěsů a marigotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) 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, připojky 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 umísťování staveb v krajině. Při umísťování 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 stolem 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 seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro lehké přístřešky jsou stanoveny jasně definované podmínky, které vycházejí z požadavků prostorovou náročnost skotu, zejména „Řád pro chov skotu v systému bez tržní produkce mléka“, který byl schválen Ústřední komisí pro ochranu zvířat dne 25.10.2000. Podkladem pro stanovení velikosti lehkých přístřešků je článek 6 Stavby a zařízení pro skot bez TPM.

Pro lehké přístřešky byl stanoven limit půdorysné velikosti 50 m², neboť v opačném případě se jedná o významný zásah do volné krajiny, který je nutné posoudit individuálně změnou územního plánu.

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 zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřípustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřípustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků. Zřizovat oplocení je umožněno v území pro chov jelení a dančí zvěře v zajištění za přípustných podmínek uvedených v kapitole f) z důvodu, že se jedná o stávající chov, pod stávajícím oplocením vybudovaným na základě platných rozhodnutí stavebního úřadu v Protivíně.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřípustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umisťováním 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 nepřípustná.

V nezastavěném území je nepřípustné umisťování 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 umisťování 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 nepřípustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.

Plochy vodní a vodohospodářské

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. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umisťování 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

Ve správním území obce Žďár se nachází rozsáhlé lesní celky ve východní části řešeného území. 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.

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

Plochy smíšené nezastavěného území

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 rámec. 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 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.

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 se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory a interakční prvky.

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 využití území a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití území 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 přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh ÚP řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí.

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 Žďár 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 Žďár 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 Žďár 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.

Procento zeleně

Jedná se o minimální výměru nezastavitelné části pozemku, na které bude realizována zeleň (veřejná nebo soukromá). K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň, zejména pro plochy výroby a skladování a zemědělské areály.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby a skladování 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. Aby nedocházelo k necitlivým zásahům do struktury území, ÚP reguluje půdorys i zastřešení objektů.

Půdorys budovy

Půdorysem se rozumí hlavní zobrazení stavebních objektů jako pomyslný řez budovou - pohled shora na zobrazovanou stavbu. Stejně jako sklon a tvar střech je i tvar (půdorys) budovy určujícím charakteristickým znakem a bývá vnímán z dálkových pohledů. Tato podmínka se stanovuje z důvodu nároku na rozlohu a objem objektů.

Zastřešení

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. Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe...).

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z historického vývoje sídla. V sídlech se vyskytují původní vesnické statky s hospodářskými částmi, které se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice, které jsou propojeny zdí s vraty. Uprostřed této dispozice bývala síň s kuchyní, vpředu se světnicí a světničkou, vzadu s komorou. Statky mají hluboké předzahrádky se stromovým, rozlehlý dvůr, který bývá vzadu uzavřen stodolou. Za ní následují dlouhé zahrady a původně také polnosti. Domy byly uspořádány do řad s mezerami mezi staveními, nebo stály samostatně uprostřed luk. Budovy byly zděné, vápnem omítnuté, střechy sedlové. Výplňové prvky byly dřevěné, truhlářsky opracované.

Uspořádání budov kolem dvora mělo v drsné přírodě opodstatnění: vznikl ohrazený prostor chráněný před povětrnostními vlivy. Dnes můžeme také ocenit soukromí a útulnost dvorů.

Statky jsou převážně dobře udržované, dříve necitlivě modernizované, v současné době však pečlivě rekonstruované nejen chalupáři, ale i trvale žijícími obyvateli.

Dále urbanistická koncepce vychází z geografické a morfologické poloze jednotlivých sídel. Správní území obce Žďár se sídly Žďár, Žďárské Chalupy a Nová Ves u Protivína je významné především svými přírodními krásami přírodního parku Písecké Hory a chráněným územím Zelendárky. Celou východní část území tvoří lesní celky, které od Nové Vsi u Protivína přecházejí v zemědělskou půdu s vodními plochami a menšími lesními celky, v okolí Žďáru se nachází pak pouze zemědělská půda. Snadná dostupnost okresního města Písek a blízkost města Protivína dávají obci Žďár předpoklady k rozvoji bydlení. V sídlech Žďár a Žďárské Chalupy lze předpokládat zvýšený zájem v oblasti výstavby pro bydlení a s tím nezbytné technické a dopravní vybavenosti obce.

V neposlední řadě urbanistická koncepce vychází 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 Žďár 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.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné vyjma ojedinělé výjimky (VS14). Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

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

Plochy bydlení (B)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá okrajovou část zastavěného území, která se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení, umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Plochy navržené k zástavbě pro bydlení jsou v celém řešeném území situovány v návaznosti na plochy zastavěné, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území.

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 objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území.

Převis nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i 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 ve Žďáru orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

k.ú. Žďár u Protivína

B2 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severozápadní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita je již rozparcelovaná. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území

z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B4 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita je již rozparcelovaná. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B8 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895) zredukována o cca 50 %. Plocha byla ponechána podél stávající komunikace. Část pozemku je již zainvestována.

k.ú. Nová Ves u Protivína

B17 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v jižní části sídla Žďárské Chalupy. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita je již rozparcelovaná. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Většina plochy bude obsluhována plochou **VP16** a část (max. 2 pozemky) budou obsluhovány z místní komunikace. Plocha **VP16** je vymezena z důvodu dopravní obsluhy této plochy, dále je plocha vhodná pro umístění nezbytné technické infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B25 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. 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. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je přidána z podnětu vlastníka. Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895) zredukována o 10 m v severní části a nahrazena plochou **VP30**. Plocha **VP30** zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem.

B26 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Medenice. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. 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. Plocha je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

B27 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Medenice. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. 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. Plocha je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Plochy smíšené obytné (SO)

Bydlení s podílem občanské vybavenosti, hospodářského zázemí jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení s podílem občanské vybavenosti či hospodářského zázemí.

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. Plochy navržené k zástavbě pro smíšené obytné jsou v celém řešeném území situovány v návaznosti na plochy zastavěné, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území.

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 s možností víceúčelového využití, budou také postupně opravovány a rekonstruovány objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území.

Převis nabídky zastavitelných ploch smíšené obytné vyplývá i 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.

k.ú. Žďár u Protivína

SO5 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severovýchodní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

SO9 – zastavitelná plocha v jihovýchodní části sídla Žďár u Protivína. Plocha navazuje na zastavěné území, 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 a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

k.ú. Nová Ves u Protivína

SO21 – zastavitelná plocha vyplňuje prostor mezi zastavěnými částmi sídla Žďárské Chalupy. Plocha se nachází v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha vhodným způsobem uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. 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. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

SO23 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy. 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. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895) zredukována o 10 m ve východní části a nahrazena plochou VP22. Plocha VP22 zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem.

SO31 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v centrální části sídla Žďárské Chalupy. 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. Plocha je vhodná pro výstavbu RD.

Plocha je přidána na základě připomínky obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUPI/2020/20871 po společném jednání.

SO32 - zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v centrální části sídla Žďárské Chalupy. 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. Z důvodu velikosti a kapacity přístupu na pozemek lze umístit max. 1 objekt pro bydlení. Slouží k dalšímu rozvoji sídla.

Plocha je přidána na základě připomínky obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUPI/2020/20871 po společném jednání. **Plochy rekreace - zahrady (R)**

Plochy rekreace – zahrady jsou vymezeny územním plánem Žďár v případech, kde je žádoucí vytvořit soukromou nebo veřejnou zeleň jako přirozený přechod ze současně zastavěného území do volné krajiny. Důvodem vymezení je snaha posílit nezastavitelnou část území uvnitř zastavěného území. Na těchto plochách je nepřipustné stavět stavby hlavní a to z toho důvodu, aby byl zachován plynulý přechod do volné krajiny. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro stávající i nové plochy výroby tak, aby podpořily tento charakter území.

k.ú. Nová Ves u Protivína

R28 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v západní části obce Nová Ves u Protivína. Plocha vhodně vyplňuje přechod mezi urbánní částí území a volnou krajinou. Plocha je navržena z důvodu plánovaného pěstování vzrostlé zeleně soukromého investora.

Plochy občanského vybavení (OV)

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 nevylučuje 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.

Pro plochy občanského vybavení – urbanisticky hodnotná část území jsou stanoveny podrobné podmínky pro plošné využití území a prostorové regulativy. Pro stanovení těchto podmínek bylo vycházeno z aktuálně zpracované architektonické studie na rekonstrukci obecního úřadu. Z těchto důvodů nebylo stanoveno procento intenzity využití stavebních pozemků. V rámci prostorových regulativů je stanoven sklon střechy tak, aby uvažovaný rekonstruovaný objekt obecního úřadu dodržoval jednotnou výšku hřebene.

k.ú. Žďár u Protivína

OV6 – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. Plocha je vymezena z důvodu realizace víceúčelového hřiště včetně technického zázemí. Obec Žďár nemá jiné vhodné pozemky pro obdobné využití. Vzhledem ke skutečnosti, že návrhová plocha OV6 je vymezena zejména kvůli sportovnímu využití je vhodné, aby tato plocha navazovala na přilehlou vodní plochu. Dále plocha technické infrastruktury TI35, na které se předpokládá umístění sběrného dvora, je vhodné umístit do míst, které nejsou příliš lukrativní a pohledově se příliš neuplatňují.

Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895, vč dodatku k tomuto stanovisku č.j. MUPI/2020/35268) zredukována o cca 1/3 %.

OV34 – plocha je vymezena v severní části sídla Žďár u Protivína. Plocha je vymezena z důvodu realizace sportovního hřiště včetně zázemí. Plocha je také navržena z důvodu, jako náhrada za stávající plochu OV, která je po společném jednání vyjmuta. Plocha je přidána na základě připomínky obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUPI/2020/20871 po společném jednání. Důvodem vymezení nové plochy OV34 je vhodná poloha vzhledem k obytné zástavbě. Umístění plochy OV34 v severní části sídla nebude mít negativní dopad na obyvatele (zejména hluk).

Plochy veřejných prostranství (VP)

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 Žďár je nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot. Veřejná prostranství jsou chráněna pasivními opatřeními ve formě podmínek pro umístění staveb a podmínek prostorového uspořádání, které zabráňují 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 zeleň přírodního charakteru a pro veřejnou zeleň, která komponuje obraz řešeného území nebo plní funkci zeleně ochranné.

k.ú. Žďár u Protivína

VP3 – po společném jednání vypuštěno.

Důvodem vypuštění této plochy je prokázání, že navržené řešení není dle právních předpisů vhodné (konzultace s PČR DI, por. Grech) a umožnění dopravního napojení pozemků p.č. 400 a 401 přímo na silnici III. třídy.

Původně se předpokládalo umístění obslužné komunikace s jedním dopravním napojením na komunikaci III/02028. Z navrhované komunikace měly být dopravně napojené jednotlivé pozemky v ploše B2.

VP7 – po společném jednání vypuštěno.

Důvodem vypuštění této plochy je prokázání, že navržené řešení není dle právních předpisů vhodné (konzultace s PČR DI, por. Grech).

k.ú. Nová Ves u Protivína

VP16 – doplňuje prostor pro plochu **B17**. Nachází se v jižní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Plocha jsou vhodné i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

VP19 – rozšiřuje stávající plochu VP. Nachází se ve východní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze okolních ploch smíšené obytné a výroby a skladování (VS18). Dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Plocha jsou vhodné i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je vymezena tak, aby bylo možné vybudovat místní komunikaci v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami.

VP20 – doplňuje prostor pro plochu **SO21**. Nachází se v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Součástí navržené plochy VP je již vybudovaná vodní nádrž. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

VP22 – doplňuje prostor pro plochu **SO23**. Nachází se severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Součástí navržené plochy VP je již vybudovaná retenční nádrž. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Plocha byla rozšířena východně od plochy SO23 z důvodu, že zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem. Hlavní funkcí tohoto pásu je umístění ochranné a izolační zeleně.

VP24 – doplňuje prostor pro plochu **B25** a rozšiřuje stávající plochu VP. Nachází se v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

VPz29 – nenavazuje na zastavěné území. Plocha je vymezena jako veřejná zeleň z důvodu zatraktivnění prostoru kolem památníku. Výhodou je i rozšíření veřejné zeleně pro umístění uličního mobiliáře a drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky).

VP30 - doplňuje prostor pro plochu **B25**. Nachází se v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem. Hlavní funkcí tohoto pásu je umístění ochranné a izolační zeleně.

VP33 – doplňuje prostor pro plochu **SO32** a rozšiřuje stávající plochu VP. Nachází se v centrální části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla.

Plochy výroby a skladování (VS)

k.ú. Žďár u Protivína

VS10 – v jižní části sídla Žďár u Protivína. Plocha rozšiřuje stávající zemědělský areál. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je přidána na základě průzkumů a rozborů.

VS11 byla z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu, že se jedná o již zastavěné území.

VS12 – navazuje na zastavěné území v centrální části sídla Žďár u Protivína. Plocha rozšiřuje stávající hospodářské stavení. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

VS14 – nenavazuje na zastavěné území jižně od sídla Žďár u Protivína. Plocha je určena pro výstavbu stáje pro 60 – 80 ks skotu včetně nezbytného zázemí (sklad krmiva apod.) Pozemek navazuje na pozemky dnes využívané jako pastviny a je v dostatečné vzdálenosti od obytných ploch. Plocha byla na základě projednání zadání výrazně zredukována. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Na ploše jsou umožněny pouze zemědělské stavby, bez možnosti bydlení (v jakékoli formě) z důvodu, možného ovlivňování RBC 784.

k.ú. Nová Ves u Protivína

VS18 – v proluce zastavěného území, ve východní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha je vhodná pro zástavbu z důvodu možného přirozeného navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je přidána na základě průzkumů a rozborů. Na ploše jsou umožněny pouze zemědělské stavby, bez možnosti bydlení (v jakékoli formě) z důvodu, že se téměř celá plocha nachází ve vzdálenosti 50 m od kraje lesa.

Plochy technické infrastruktury (TI)

V rámci rozšiřování zástavby jsou ÚP vymezeny nové zastavitelné plochy technické infrastruktury.

k.ú. Žďár u Protivína

TI13 – mimo zastavěné území, v jihozápadní části sídla Žďár u Protivína. Jedná se o zařízení podporující rozvoj obce v oblasti technické infrastruktury - umístění čistírny odpadních vod. Návrh ploch je vhodný z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu spádových poměrů a blízkého napojení na vodoteč. Výhodou je dále i umístění mimo zastavěné území.

k.ú. Nová ves u Protivína

TI15 – mimo zastavěné území, v jihozápadní části sídla Žďárské Chalupy. Jedná se o zařízení podporující rozvoj obce v oblasti technické infrastruktury - umístění čistírny odpadních vod. Návrh ploch je vhodný z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu spádových poměrů a blízkého napojení na vodoteč. Výhodou je dále i umístění mimo zastavěné území. Plocha je převzata z původní ÚPD.

TI35 – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. Plocha je vymezena z důvodu realizace sběrného dvora. Obec Žďár nemá jiné vhodné pozemky pro obdobné využití. Vzhledem ke skutečnosti, že návrhová plocha OV6 je vymezena zejména kvůli sportovnímu využití je vhodné, aby tato plocha navazovala na přilehlou vodní plochu. Dále plocha technické infrastruktury **TI35**, na které se předpokládá umístění sběrného dvora, je vhodné umístit do míst, které nejsou příliš lukrativní a pohledově se příliš neuplatňují. Plocha TI35 je vymezena východněji podél lesních pozemků i z důvodu navázání na plochy výroby a skladování, které mohou produkovat také negativní vliv.

Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUP/2020/24895, vč dodatku k tomuto stanovisku č.j. MUP/2020/35268) zredukována o cca 1/3 % a z důvodu požadavku obce připomínka obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUP/2020/20871 upravena.

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje **plochy dopravní infrastruktury – DI**, zajišťující průchod základního dopravního systému řešeným územím a jeho propojení.

Řešeným územím prochází silnice I. a III. třídy a síť místních komunikací

- **silnice I/20** E 49 Karlovy Vary – Plzeň – Nepomuk – Blatná – Písek – Protivín – Vodňany – České Budějovice

Koridor dopravní infrastruktury DI1 – úprava parametrů, rekonstrukce a modernizace stávající silnice I. třídy I/20 v západní části řešeného území. Navržené dopravní řešení je převzato z technické studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2 + 1“ (Pragoprojekt a.s.), která prověřila úpravu (modernizaci) stávající silnice I/20 s možností nového uspořádání této komunikace. Vymezená plocha DI1 zahrnuje i plochu pro úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 včetně přeložení části silnice III. třídy.

Silnice III/02028 (křiž. sil. I/20 – Žďár – Tálín – křiž. sil II/159) a **silnice III/02029** (Žďár – Nová ves u Protivína) jsou územně stabilizovány. V okolí průtahu silnic III. třídy obcí doporučujeme doplnit alespoň jednostranným chodníkem. 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 prostranstvích.

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.).

Cyklostezky a cykloturistické trasy:

- Protivín, Zelendárky, Nová Ves u Protivína, Žďár, Paseky...
- Nová Ves u Protivína, Malý Kamýk
- Vseteč, Albrechtice nad Vltavou

Turistické trasy:

- naučná stezka „Zelendárky“
- Protivín, Zelendárky, Kamýk, Paseky

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

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

Číslo	Úsek	Isofona Laeq (m)	
		Pohltivý terén (dB)	
		50	60
I/20	2-1290 - extravilán	97,5	385

U lokalit, které zasahují do OP silnice I. 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 I. a III. třídy je nutné dodržovat nejvýše 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

Část jihozápadní hranice řešeného území je tvořena řekou Blanicí, která je pro toto území vodohospodářsky významným tokem. Řeka Blanice má stanovené záplavové území, které významně omezuje sídlo Žďár. Ve správním území je několik vodotečí a rybníků. Řešené území se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Katastrální území sídla Žďár patří do povodí řeky Blanice (hydrologické povodí číslo 1-08-03-089). Hlavním recipientem řešeného území je Žďárský potok, který protéká přímo obcí. Jihozápadně pod obcí se vlévá zleva do Tálínského potoka a dále protéká k jihu jako potok Blanička, který tvoří levostranný přítok řeky Blanice. Žďárský potok v obci i pod obcí, Tálínský potok, Blanička i Blanice jsou regulovány. Část Žďárského potoka je v obci zatrubněna potrubím DN 1200. Přímo v sídle je pět rybníků. Zátopové území řeky Blanice, která je vodohospodářsky významným tokem, zasahuje i jihozápadní polovinu obce.

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.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

Zásobování pitnou vodou

Sídlo Žďár je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu z roku 1998 ve správě VAK JČ a.s. divize Prácheňsko.

V současnosti je sídlo zásobováno z vodovodu Protivín – Myšenec s napojením v budově čerpací stanice Myšenec, a to přes nově instalovanou automatickou tlakovou stanici vybudovanou v roce 2015. Obě sídla jsou zásobena z této čerpací stanice samostatným vodovodním řadem s jedním tlakovým pásmem vodovodu. Jedná se o vodu z Vodárenské soustavy Jižní Čechy, která je přiváděna do vodojemu Radován 2x 500 m³, odkud je zásobováno i město Protivín.

Původně bylo sídlo zásobováno z místních zdrojů. Původní vodní zdroje a vodovodní rozvody jsou ještě ojediněle využívány. Na kopanou studnu je napojen areál ZD v jižní části obce. Drubežárna ve východní části sídla je zásobována z vlastní studny v blízkosti drubežárny. Při výstavbě současného vodovodu pro sídlo však bylo počítáno i s napojením zemědělských objektů.

Žádný ze zdrojů v okolí sídla nemá vyhlášena ochranná pásma.

Navržený vodovodní koridor technické infrastruktury – vodovod (**V1**) je navržen z důvodu zásobování pitnou vodou sídlo Žďárské Chalupy. Tento vodovodní řad bude zásobován z obecního vodovodu Žďár.

Případně lze přivést nový vodovodní řad (**V2**) z obce Myšenec (k.ú. Myšenec) z důvodu, že se zde nachází čerpací stanice Myšenec.

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.

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.

Zdrojem požární vody pro:

- sídlo Žďár u Protivína je rybník – Obecňák, Nový;
- sídlo Nová Ves u Protivína je rybník – Skopec, Starý;
- sídlo Žďárské Chalupy je řeka – Blanice.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování obce nevyhovuje. Z důvodu stáří dnešní kanalizace a použité trubní materiály bude probíhat postupná rekonstrukce stávající kanalizační sítě.

V sídle Žďár je vybudovaná gravitační jednotná kanalizace pro veřejnou potřebu ve správě obce. Kanalizace je vybudována na převážné části sídla, pravděpodobně z potrubí BT 300-400, které vyúsťuje na několika místech do Žďárského potoka protékajícího sídlem. Odpadní vody jsou přečišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace, případně přímo do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokový jímek.

Sídla Nová Ves a Žďárské Chalupy nemají vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou přečišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokový jímek. Shodný stav je v místních částech Medenice, Malé Chalupy, Zelendárky, Apolečák, U Andresa.

Pro sídla **Žďár** a **Žďárské Chalupy** bude zřízena nová oddílná kanalizace (**K1** a **K2**) v rámci nové výstavby a k doposud neodkanalizovaným objektům. Ze stávající jednotné kanalizace budou odpojeny srážkové vody, nebo v jejím souběhu bude položena nová splašková kanalizace. Z důvodu rozvoje sídla jsou navrženy dostavby stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích. Pro odpadní vody budou vybudovány nové centrální ČOV (**Ti13** a **Ti15**).

Navržená plocha **Ti13** je určená pro vybudování centrální ČOV pro sídlo Žďár. 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.

Navržená plocha **T115** je určená pro vybudování centrální ČOV pro sídlo Žďárské Chalupy. 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.

Na základě připomínky k návrhu ze dne 18.5.2020 pod č.j. MUPI/2020/18919 byla plocha pro umístění ČOV posunuta z důvodu, že přesunutím plánované ČOV došlo k oddálení od stávající obytné zástavby a tím se sníží možné negativní dopady na obyvatele (zápach, hluk, činnosti související s provozem a údržbou ČOV).

V sídle Nová Ves a v jednotlivých místních částech se neuvažuje s výstavbou kanalizace a ČOV. Likvidace odpadních vod bude i nadále řešena individuálně.

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.

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.

Maximální počet nových domů v jedné lokalitě řešených s individuálním čištěním je pět objektů. Větší počet je vázán na výstavbu ČOV. Okolo čistíren bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence lze v obci Žďár využívat vodní plochy a vodoteče. 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 je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází vzdušná vedení: ZVN 400 kV Temelín - Kočín – Praha - Řeporyje
VVN 110 kV Dasné – Mirovice
VN 22 kV Semice

Sídla jsou napojena odbočkami vrchního vedení 22kV. Systém energetiky v současné době vyhovuje stávající spotřebě a požadavkům odběratelů. V řešeném území je v provozu 5 trafostanic zásobujících el. energií zastavěné území. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitě TS jsou průběžně rekonstruovány.

Z důvodu předpokládaného nárůstu odběrů v návaznosti na novou výstavbu jsou územním plánem vymezeny koridory pro elektrické vedení (**E1**) včetně trafostanic v severní části sídla **Žďárské Chalupy**.

V ostatních sídlech se předpokládá minimální nárůst. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON – viz ochranná pásma.

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 a teplem

Správní území obce Žďár není plynofikováno.

Tepelné zdroje - nová zástavba bude vybavena individuálními zdroji tepla. Tepelné zdroje budou v individuálním provedení z důvodů, že výběr zdroje energie nelze územním plánem předepsat. Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. 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. V území lze využít alternativní zdroje energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

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 chodnících 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	KORIDOR	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
D1	DI1	Úprava parametrů, rekonstrukce a modernizace stávající silnice I. třídy I/20 v západní části řešeného území. Navržené dopravní řešení je převzato z technické studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2 + 1“ (Pragoprojekt a.s.), která prověřila úpravu (modernizaci) stávající silnice I/20 s možností nového uspořádání této komunikace. Vymezená plocha DI1 zahrnuje i plochu pro úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 včetně přeložení části silnice III. třídy. Jedná se o záměr nadmístního významu, který neřeší nadřazená dokumentace AZÚR, z důvodu, že se jedná o rekonstrukci, modernizaci stávající silnice.	Žďár u Protivína

Technická infrastruktura - kanalizace

KÓD	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
K1	Stavba ČOV (TI13) včetně koridoru pro kanalizace a dočišťovacích nádrží. Návrh koridoru pro kanalizaci – bez zabezpečení ploch pro výstavbu nových kanalizačních řadů by nebylo možné zabezpečit požadované vybudování kanalizačního řadu. Stavba veřejného technického vybavení území podporuje rozvoj obce.	Žďár u Protivína
K2	Stavba ČOV (TI15) včetně koridoru pro kanalizace a dočišťovacích nádrží. Návrh koridoru pro kanalizaci – bez zabezpečení ploch pro výstavbu nových kanalizačních řadů by nebylo možné zabezpečit požadované vybudování kanalizačního řadu. Stavba veřejného technického vybavení území podporuje rozvoj obce.	Nová ves u Protivína

Technická infrastruktura - vodovod

KÓD	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
V1	Návrh koridoru pro vodovod. Návrh koridoru pro vodovodní přivaděč pro sídlo Žďárské Chalupy – bez zabezpečení ploch pro výstavbu nového vodovodního řadu by nebylo možné zabezpečit jeho požadované vybudování. Stavba veřejného technického vybavení území podporuje rozvoj obce.	Žďár u Protivína, Nová ves u Protivína
V2	Návrh koridoru pro vodovod. Návrh koridoru pro vodovodní přivaděč pro sídlo Žďárské Chalupy – bez zabezpečení ploch pro výstavbu nového vodovodního řadu by nebylo možné zabezpečit jeho požadované vybudování. Stavba veřejného technického vybavení území podporuje rozvoj obce.	Žďár u Protivína, Nová ves u Protivína

Technická infrastruktura - el. vedení včetně trafostanice

KÓD	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
E1	Návrh koridoru pro el. vedení včetně trafostanice. Návrh koridoru vč. trafostanice – bez zabezpečení ploch pro výstavbu nových energetických zařízení by nebylo možné zabezpečit požadované navýšení energetického příkonu el. energie. Stavba veřejného technického vybavení území podporuje rozvoj obce.	Nová ves u Protivína

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

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

Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování, technické infrastruktury.

ÚP vymezuje plochu TI35 z důvodu, že obec nemá vhodnější místo pro umístění sběrného dvora.

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**

Vymezená území MO (jev 082a vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany, jev 102a vymezené území MO (letecký koridor)) jsou v koordinačním výkrese zapracovány a musí být i nadále stabilizovány.

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla**

V území řešeném územním plánem Žďár je potencionálně ohrožené z průlomové vlny vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem způsobenou poruchou či havárií (protržení hráze) z vodního díla Lipno a vodního díla Římov. Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle § 69 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon). Ochrana tohoto území je řešena v souladu s metodickým pokynem odboru ochrany vod MŽP pro zpracování plánů ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní č. 14 z roku 2015.

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

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

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

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

ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

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

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

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím 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 umývár, 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 nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

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

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

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

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

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

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

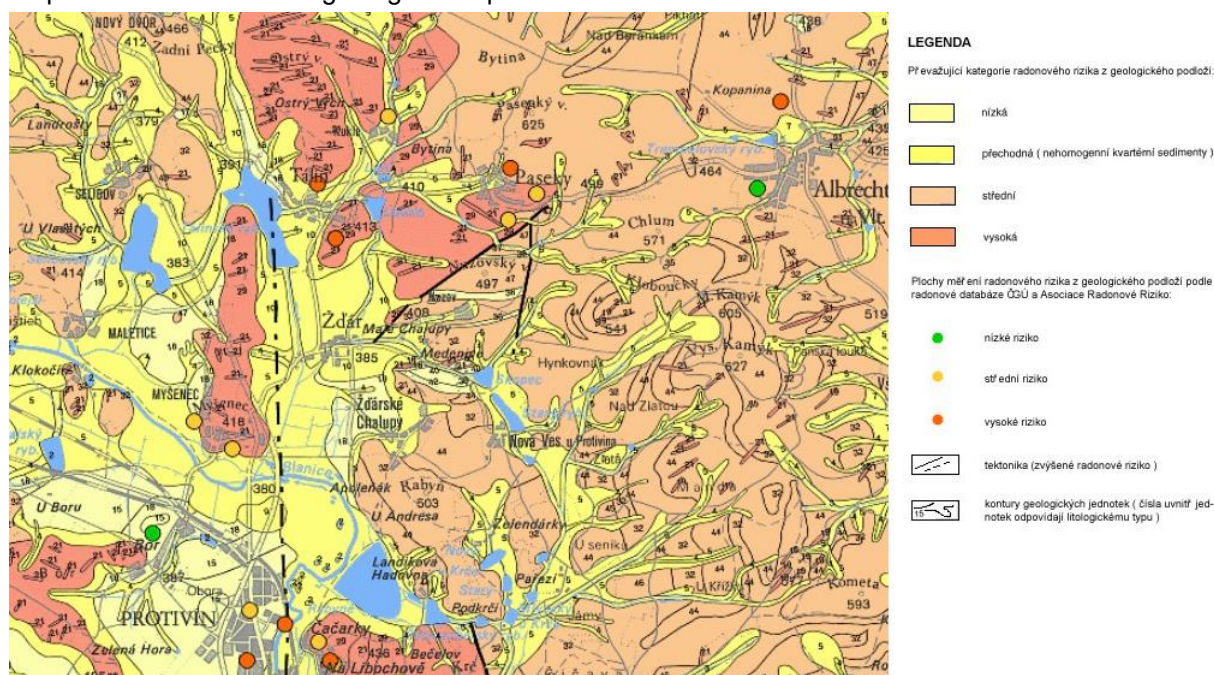
- **zásobování požární vodou**

Zdroj požární vody v řešeném území bude zajištěn místními vodními plochami a řekou Blanici.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V řešeném území jsou zastoupeny převážně nízká až střední kategorie radonového indexu geologického podloží. Ve výjimečných případech se potom vyskuteje i vysoká 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 silnice I. a III. tříd. Ochranné pásmo silnice I. třídy činí 50 m od osy silnice v nezastavěném území. Ochranné pásmo silnice 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

Do území řešeného ÚP Žďár zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

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

Stavby hlavní musí být v odstupové vzdálenosti nejméně 25 m od kraje lesa a stavby vedlejší min. 10 m od kraje lesa.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy řeky Blanice aktivní zóna, hranice záplavy Q_{100} , hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Husinec a hranice povodně v roce 2002.

Veškeré nové stavby 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.

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází vzdušná vedení ZVN 400 kV, VVN 110 kV, VN 22 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 1 kV do 35 kV, včetně 1. vodiče bez izolace	7 m.
U napětí od 1 kV do 35 kV, včetně 2. vodiče s izolací základní	2 m.
U napětí od 1 kV do 35 kV, včetně 3. závěsné kabel. vedení	1 m.
U napětí od 35 kV do 110 kV, včetně 1. vodiče bez izolace	12 m.
U napětí od 1kV do 35kV, včetně 2. vodiče s izolací základní	5 m.
U napětí od 110 kV do 220 kV	15 m.
U napětí od 220 kV do 400 kV	20 m.

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

OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optický telekomunikační kabel, radioreléové trasy a elektronické komunikační zařízení.

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č. 151/2000 Sb., § 92. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce,
- zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení,
- vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu.

PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ

Do řešeného území zasahují poddolovaná území.

Název	Signatury	Projevy	Surovina
Žďár	GF P101169	Žádné	Lignit
Nová Ves u Protivína – Malý Kamýk	GF P101169	Propadliny	Zlatonosná ruda

2. ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ JETE

Do řešeného území zasahuje 2. zóna havarijního plánování jaderné elektrárny Temelín ve vzdálenosti 13 km.

PŘÍRODNÍ PAMÁTKA

V řešeném území se nachází přírodní památky:

- Zelendárky

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

NATURA2000 – EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA

V řešeném území se nachází evropsky významné lokality:

- Velký a Malý Kamýk
- Zelendárky

PŘÍRODNÍ PARK

V řešeném území se nachází přírodní park Písecké Hory

OCHRANNÁ PÁSMA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ

V řešeném území se nachází ochranné pásmo zvláště chráněných území

- Zelendárky

- Velký a Malý Kamýk

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.

V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu je nutné postupovat podle tohoto zákona. Požadavek vyplývá z památkového zákona – podmínky pro stavební činnost v památkově chráněném území. Pro investory vyplývají ze zákona povinnosti, a to pro jakékoliv činnosti na území s archeologickými nálezy.

Ve správním území obce Žďár se nachází území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie vedené ve Státním archeologickém seznamu (SAS) ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

V řešeném území se nachází tato území s archeologickými nálezy:

Poř. č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Katastrální území
22-41-19/1	V Jámách	I	Žďár u Protivína
22-41-19/4	Žďár u Protivína - intravilán	I	Žďár u Protivína
22-41-19/6	Pískovna SV od vsi	IV	Žďár u Protivína
22-41-19/7	Pískovny S od vsi	IV	Žďár u Protivína
22-41-20/4	Na Kobyle	I	Nová Ves u Protivína
22-41-20/5	U rybníka Vlčinec	I	Nová Ves u Protivína
22-41-20/6	Diviška	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/10	U Andresa (VJV od samoty)	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/11	U Andresa (J od samoty) (Nová ves IV)	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/12	U Andresa (JV od samoty) (Nová Ves II)	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/13	U Andresa (JV od samoty) (Nová Ves III)	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/19	S od lesa Rabiň (Nová Ves V)	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/20	Les Rabiň - mohylník II	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/26	Les Rabiň	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/27	Les Rabiň	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/30	Nová Ves u Protivína - intravilán	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/33	S od lesa Rabiň	I	Nová Ves u Protivína
22-41-24/42	V nivě Blanice	I	Žďár u Protivína
22-41-24/43	V Lukách	I	Žďár u Protivína
22-41-24/7	J od obce (Žďár V)	I	Žďár u Protivína
22-41-24/8	U Apoleňáka (S od samoty) (Žďár I a IV)	I	Žďár u Protivína
22-41-24/9	U Apoleňáka (Z,J a JV od samoty) a U Andresa	I	Žďár u Protivína
22-41-25/10	Ovčárna (1650 m)	I	Nová Ves u Protivína
22-41-25/11	Ovčárna	I	Nová Ves u Protivína
22-41-25/12	Z od vrcholu Ovčárna	I	Nová Ves u Protivína
22-41-25/13	U seníku - U Pařezí	I	Nová Ves u Protivína
22-41-25/6	U seníku	I	Nová Ves u Protivína

22-41-25/7	Šindelna - Na Šindelné	I	Nová Ves u Protivína
22-41-25/8	Šindelna - Na Šindelné	I	Nová Ves u Protivína
22-41-25/9	Les Souhradovka, pod i nad Dlouhou loukou	I	Nová Ves u Protivína

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

rejst. číslo ÚSKP	kategorie	název	popis	lokalizace
23672/3-2845	Areál	usedlost	Uzavřená usedlost s obytnými a hospodářskými budovami je datována do první poloviny 19. století. V průběhu 20. století byl areál zmodernizován. Špýchar má dochovaný trojúhelný štít s plastickou výzdobou, výměnek selskobarokní volutový štít s výzdobou.	Žďár u Protivína Žďár, č.p. 15
14729/3-2667	Areál	Mohylové pohřebiště, Mohylník III.	Lokalita se nachází 1,4 km Z od Nové Vsi, Z od myslivny Rabiňka. Pohřebiště z doby bronzové se skládá z 10 mohyl.	Žďár u Protivína, Žďárské Chalupy
16170/3-2667	Areál	Mohylové pohřebiště, Mohylník I.	Lokalita se nachází ca 1,4 km Z od Nové Vsi, J od myslivny Rabiňka, ve svažitém lesním terénu. Pohřebiště z doby bronzové se skládá ze dvou skupin mohyl, jejich výška je 0,3 - 1 m, průměr 4 - 12 m.	Žďár u Protivína, Žďárské Chalupy
30409/3-2667	Areál	Mohylové pohřebiště, Mohylník II.	Lokalita se nachází 600 – 700 m JZ od kapličky v Nové Vsi, v zalesněném terénu. Pohřebiště z doby bronzové se skládá z 22 mohyl o výšce 0,3 až 1,2 m a průměru 4 – 10 m, které jsou rozptýleny v širokém pásu táhnoucím se ve směru V – Z.	Žďár u Protivína, Žďárské Chalupy

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) Písek 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 Žďár relativně vyvážené.

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 včetně interakčních prvků. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě k doposud nenapojeným objektům, výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby;

- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce Žďár,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu a skladování, které by mohly 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 okolích měst Písek a Protivín, kde se nabízí největší možnost pracovních příležitostí;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících zemědělských 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 s podílem občanské vybavenosti nebo hospodářského zázemí 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 v okolních městech Písek a Protivín);
- 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

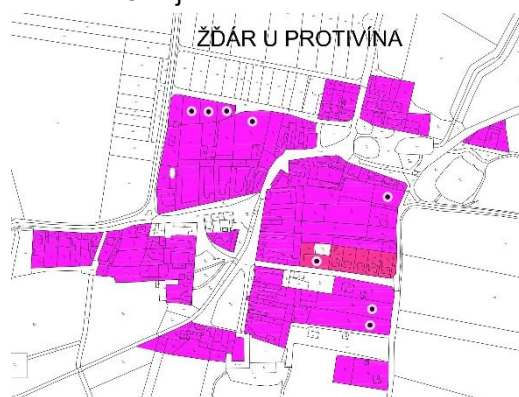
VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Do navrženého řešení byly převzaty všechny plochy bydlení dle předchozí ÚPD a zároveň nebyly přidány nové.

Možnosti stavebního využití proluk v zastavěném území v obytné zástavbě jednotlivých katastrálních území:

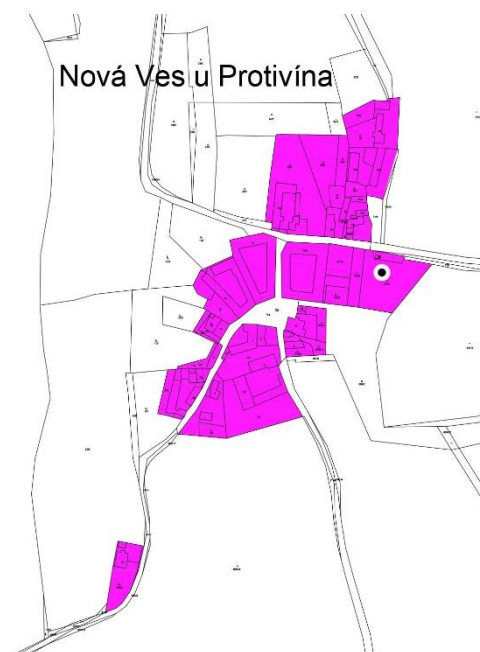
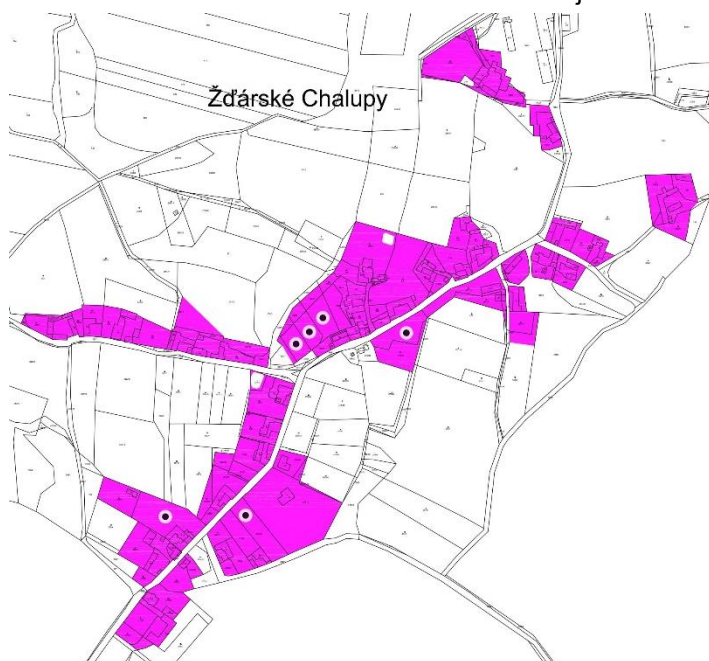
k.ú. Žďár u Protivína

- do zastavěného území lze umístit 8 objektů.



k.ú. Nová Ves u Protivína

- do zastavěného území lze umístit 6 objektů.
- do zastavěného území lze umístit 1 objekt.



Některé větší plochy proluk, které nejsou vyhodnoceny z hlediska možnosti výstavby v prolukách, jsou v ÚP Žďár řešeny jako plochy navržené pro výstavbu. Tento počet stavebních možností je tudíž zahrnutý již přímo ve výčtu navržených ploch.

Závěr: Do zastavěných území ve správním území obce Žďár je možno umístit 14 objektů.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Žďár 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 a smíšených obytných včetně turistického ruchu.

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,

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH

		NÁVRH V PŮVODNÍM ÚPO	NOVÉ ZÁMĚRY	CELKEM
Plochy bydlení v RD	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	4,9	0,9	5,8
	– Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	1,0	0,2	1,2
	– Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	1,0	0,2	1,2
	– Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	2,9	0,5	3,5
	POČET RD	36	7	43
	POČET OBYVATEL	91	17	108
Plochy bydlení v SO	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	0,0	0,4	0,4
	– Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	0,0	0,1	0,1
	– Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	0,0	0,1	0,1
	– Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	0,0	0,3	0,3
	POČET OBJEKTŮ	0	3	3
	POČET OBYVATEL	0	6	6
CELKEM OBYVATEL		91	23	114

Pro vyhodnocení je uvažováno:

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

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

Ve správním území obce Žďár bylo k 1. 1. 2018 hlášeno k trvalému pobytu 260 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 46 objektů pro cca 114 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 budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Žďár je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20% z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 23 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 cenзовných domácností ještě vzroste.

- **Snížení o 20% z důvodu nerealizovatelnosti** (tj. cca 23 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 23 obyvatel)

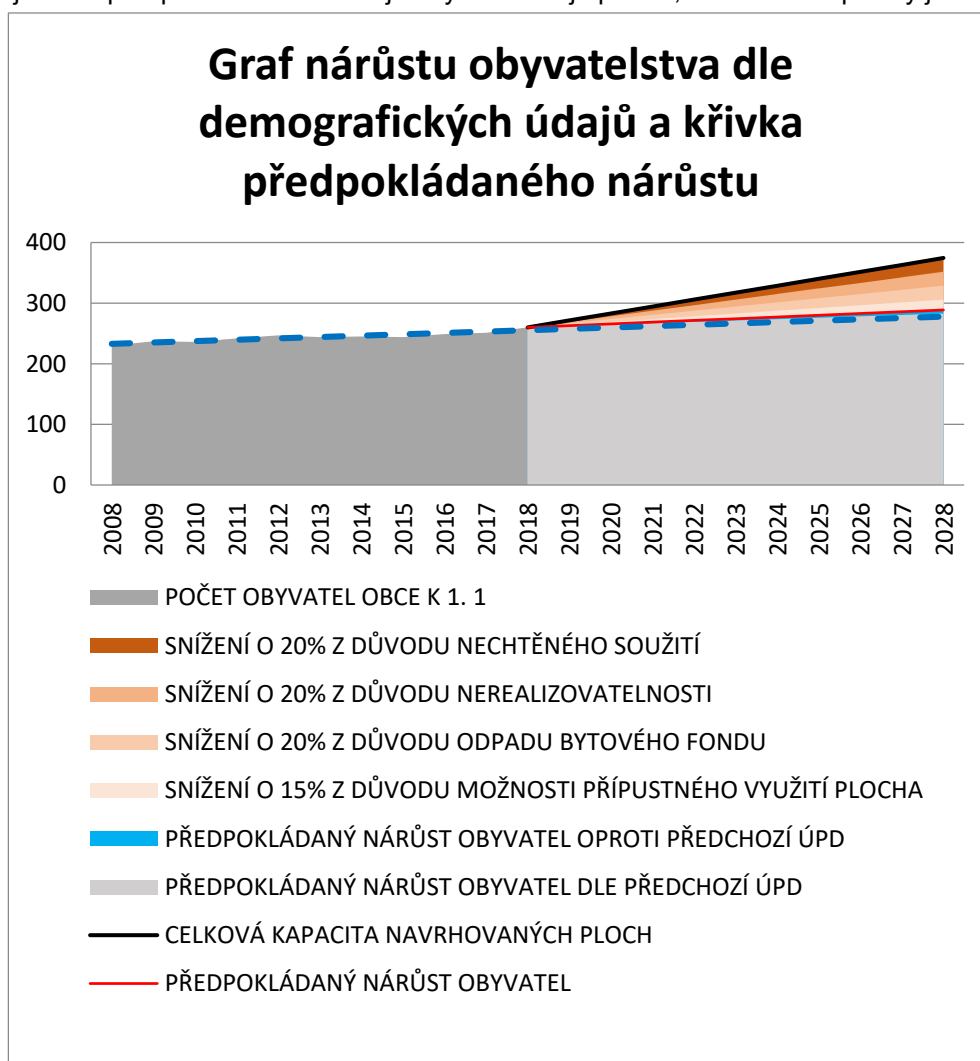
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obložnosti bytu. Dále lze předpokládat, 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 17 obyvatel)

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

Po redukci je možný reálný nárůst o cca 29 trvale bydlících obyvatel.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující.



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

Koridor dopravy DI1 – Úprava parametrů, rekonstrukce a modernizace stávající silnice I. třídy I/20 v západní části řešeného území. Navržené dopravní řešení je převzato z technické studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2 + 1“ (Pragoprojekt a.s.), která prověřila úpravu (modernizaci) stávající silnice I/20 s možností nového uspořádání této komunikace. Vymezená plocha DI1 zahrnuje i plochu pro úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 včetně přeložení části silnice III. třídy.

Jedná se o záměr nadmístního významu, který neřeší nadřazená dokumentace AZÚR, z důvodu, že se jedná o rekonstrukci, modernizaci stávající silnice.

V ÚP Žďár nejsou stanoveny žádné další 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 navržené územním plánem 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 Žďár jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy zasahují do těchto zastavitelných ploch:

k.ú. Žďár u Protivína: B2, B4, SO5, OV34;

k.ú. Nová Ves u Protivína: B26, B27.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

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 : 5.37.15.

- | | |
|----|--|
| 5 | klimatický region |
| 37 | hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě |
| 15 | 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 (nenachází se ve správním území obce Žďár).
- 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.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- 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.

- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

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

K.Ú. ŽDÁR U PROTIVÍNA

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B2	Plocha bydlení	1,34	0,08	1,13	1,13	0	0	0	0	0	1,13	0	0
B4	Plocha bydlení	1,41	0,02	1,39	1,24	0	0	0,15	0	0	1,39	0	0
B8	Plocha bydlení	0,96	0	0,96	0,96	0	0	0	0	0	0,96	0	0
	Plocha bydlení	0,12	0	0,12	0,12	0	0	0	0	0	0,12	0	0
Plochy bydlení celkem		3,83	0,10	3,60	3,45	0	0	0,15	0	0	3,60	0	0
<i>Plochy B – nový zábor – celkem</i>		0,12	0	0,12	0,12	0	0	0	0	0	0,12	0	0
<i>Plochy B – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		3,71	0,10	3,48	3,33	0	0	0,15	0	0	3,48	0	0
SO5	Plocha smíšená obytná	0,58	0	0,58	0,58	0	0	0	0	0	0,44	0	0,14
SO9	Plocha smíšená obytná	0,34	0,31	0,03	0	0	0	0,03	0	0	0,03	0	0
Plochy smíšené obytné celkem		0,92	0,31	0,61	0,58	0	0	0,03	0	0	0,47	0	0,14
<i>Plochy SO – nový zábor – celkem</i>		0,92	0,31	0,61	0,58	0	0	0,03	0	0	0,47	0	0,14
<i>Plochy SO – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VS10	Plocha výroby a skladování	0,34	0	0,34	0	0	0	0,34	0	0	0,34	0	0
VS12	Plocha výroby a skladování	0,31	0,08	0,23	0	0	0	0,23	0	0	0,23	0	0
VS14	Plocha výroby a skladování	0,80	0	0,80	0,80	0	0	0	0	0	0,80	0	0

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy výroby a skladování celkem		1,45	0,08	1,37	0,80	0	0	0,57	0	0	1,37	0	0
Plochy VS – nový zábor – celkem		1,45	0,08	1,37	0,80	0	0	0,57	0	0	1,37	0	0
Plochy VS – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TI13	Plocha technické infrastruktury	0,16	0	0,16	0	0	0	0,16	0	0	0,16	0	0
Plochy technické infrastruktury celkem		0,16	0	0,16	0	0	0	0,16	0	0	0,16	0	0
Plochy TI – nový zábor – celkem		0,16	0	0,16	0	0	0	0,16	0	0	0,16	0	0
Plochy TI – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DI1	Koridor dopravní infrastruktury	2,38	0,48	1,90	1,60	0	0	0,30	0	0,13	1,55	0	0,22
Koridory dopravní infrastruktury celkem		2,38	0,48	1,90	1,60	0	0	0,30	0	0,13	1,55	0	0,22
Koridory DI – nový zábor – celkem		2,38	0,48	1,90	1,60	0	0	0,30	0	0,13	1,55	0	0,22
Koridory DI – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁBOR CELKEM		8,74	0,97	7,64	6,43	0	0	1,21	0	0,13	7,15	0	0,36
Celkem nový zábor		5,03	0,87	4,16	3,10	0	0	1,06	0	0,13	3,67	0	0,36
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		3,71	0,1	3,48	3,33	0	0	0,15	0	0	3,48	0	0

K.Ú. NOVÁ VES U PROTIVÍNA

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B17	Plocha bydlení	0,13	0	0,13	0	0,13	0	0	0	0	0	0	0,13
		0,78	0	0,78	0	0	0	0,78	0	0	0	0	0,78
B25	Plocha bydlení	0,62	0	0,62	0,62	0	0	0	0	0	0	0	0,62
B26	Plocha bydlení	0,16	0	0,16	0,16	0	0	0	0	0	0,16	0	0
B27	Plocha bydlení	0,37	0,05	0,32	0,32	0	0	0	0	0	0,32	0	0
Plochy bydlení celkem		2,06	0,05	2,01	1,10	0,13	0	0,78	0	0	0,48	0	1,53
<i>Plochy B – nový zábor – celkem</i>		0,91	0	0,91	0,78	0,13	0	0	0	0	0,16	0	0,75
<i>Plochy B – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		1,15	0,05	1,10	0,32	0	0	0,78	0	0	0,32	0	0,78
SO21	Plocha smíšená obytná	1,41	0	1,41	0	0	0	1,41	0	0	0,06	0	1,35
SO23	Plocha smíšená obytná	0,78	0	0,78	0,78	0	0	0	0	0	0	0	0,78
SO31	Plocha smíšená obytná	0,19	0,01	0,18	0	0	0	0,18	0	0	0	0	0,18
SO32	Plocha smíšená obytná	0,12	0	0,12	0	0	0,12	0	0	0	0	0	0,12
Plochy smíšené obytné celkem		2,50	0,01	2,49	0,78	0	0,12	1,59	0	0	0,06	0	2,43
<i>Plochy SO – nový zábor – celkem</i>		2,50	0,01	2,49	0,78	0	0,12	1,59	0	0	0,06	0	2,43
<i>Plochy SO – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VP16	Plocha veřejných prostranství	0,04	0	0,04	0,01	0,03	0	0	0	0	0	0	0,04
		0,06	0	0,06	0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,06

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
VP19	Plocha veřejných prostranství	0,04	0	0,04	0	0	0	0,04	0	0	0	0	0,04
VP20	Plocha veřejných prostranství	0,05	0	0,05	0	0	0	0,05	0	0	0,02	0	0,03
VP22	Plocha veřejných prostranství	0,18	0,03	0,15	0,15	0	0	0	0	0	0	0	0,15
VP24	Plocha veřejných prostranství	0,07	0	0,07	0,07	0	0	0	0	0	0	0	0,07
VPz29	Plocha veřejných prostranství	0,02	0,02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VP30	Plocha veřejných prostranství	0,08	0	0,08	0,08	0	0	0	0	0	0	0	0,08
VP33	Plocha veřejných prostranství	0,01	0,01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy veřejných prostranství celkem		0,55	0,06	0,49	0,31	0,03	0	0,15	0	0	0,02	0	0,47
<i>Plochy VP – nový zábor – celkem</i>		<i>0,49</i>	<i>0,06</i>	<i>0,43</i>	<i>0,31</i>	<i>0,03</i>	<i>0</i>	<i>0,09</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,02</i>	<i>0</i>	<i>0,41</i>
<i>Plochy VP – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		<i>0,06</i>	<i>0</i>	<i>0,06</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,06</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,06</i>
VS18	Plocha výroby a skladování	0,40	0	0,40	0	0	0	0,40	0	0	0	0	0,40
Plochy výroby a skladování celkem		0,40	0	0,40	0	0	0	0,40	0	0	0	0	0,40
<i>Plochy VS – nový zábor – celkem</i>		<i>0,40</i>	<i>0</i>	<i>0,40</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,40</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,40</i>
<i>Plochy VS – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TI15	Plocha technické infrastruktury	0,13	0	0,13	0	0	0	0,13	0	0	0	0	0,13
Plochy technické infrastruktury celkem		0,13	0	0,13	0	0	0	0,13	0	0	0	0	0,13
<i>Plochy TI – nový zábor – celkem</i>		<i>0,13</i>	<i>0</i>	<i>0,13</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,13</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,13</i>

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy TI – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁBOR CELKEM		5,64	0,12	5,52	2,19	0,16	0,12	3,05	0	0	0,56	0	4,96
Celkem nový zábor		4,43	0,07	4,36	1,87	0,16	0,12	2,21	0	0	0,24	0	4,12
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		1,21	0,05	1,16	0,32	0	0	0,84	0	0	0,32	0	0,84

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

ZÁBOR ZPF DLE ROZDÍLNÉHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ V CELÉM ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
PLOCHY BYDLENÍ													
B	– celkem	5,89	0,15	5,61	4,55	0,13	0	0,93	0	0	4,08	0	1,53
	– nový zábor – celkem	1,03	0	1,03	0,9	0,13	0	0	0	0	0,28	0	0,75
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	4,86	0,15	4,58	3,65	0	0	0,93	0	0	3,8	0	0,78
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ													
SO	– celkem	3,42	0,32	3,1	1,36	0	0,12	1,62	0	0	0,53	0	2,57
	– nový zábor – celkem	3,42	0,32	3,1	1,36	0	0,12	1,62	0	0	0,53	0	2,57
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ													
VP	– celkem	0,55	0,06	0,49	0,31	0,03	0	0,15	0	0	0,02	0	0,47
	– nový zábor – celkem	0,49	0,06	0,43	0,31	0,03	0	0,09	0	0	0,02	0	0,41
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0,06	0	0,06	0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,06
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ													
VS	– celkem	1,85	0,08	1,77	0,80	0	0	0,97	0	0	1,37	0	0,40
	– nový zábor – celkem	1,85	0,08	1,77	0,80	0	0	0,97	0	0	1,37	0	0,40
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY													
TI	– celkem	0,29	0	0,29	0	0	0	0,29	0	0	0,16	0	0,13
	– nový zábor – celkem	0,29	0	0,29	0	0	0	0,29	0	0	0,16	0	0,13
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY													
DI	– celkem	2,38	0,48	1,90	1,60	0	0	0,30	0	0,13	1,55	0	0,22
	– nový zábor – celkem	2,38	0,48	1,90	1,60	0	0	0,30	0	0,13	1,55	0	0,22
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁBOR ZPF CELKEM													
ZÁBOR ZPF CELKEM		14,38	1,09	13,16	8,62	0,16	0,12	4,26	0	0,13	7,71	0	5,32
Celkem nový zábor		9,46	0,94	8,52	4,97	0,16	0,12	3,27	0	0,13	3,91	0	4,48
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		4,92	0,15	4,64	3,65	0	0	0,99	0	0	3,8	0	0,84

Navrhované záměry v ÚP Žďár si vyžádají celkový zábor 14,38 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 4,64 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Žďár je 8,52ha.

PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	100	0	1,0	58,6	0	40,4
<i>Celkem nový zábor</i>	64,74	0	1,0	29,7	0	34,0
<i>Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD</i>	35,26	0	0	28,9	0	6,4

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. Celkově lze konstatovat, že správní území obce Žďár 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 vymezování 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 Žďár. 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 technické 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 navraceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.

Územní plán Žďár 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 A KORIDORŮ

V návrhu ÚP Žďár byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že se na celém správním území nevyskytuje žádná zemědělská půda s nadprůměrnou produkční schopností (I. třída ochrany) a půda s II. třídou se na území takřka nevyskytuje, byly zabrány pouze zemědělské půdy s nižších kvalit.

Největší podíl záboru ZPF tvoří plochy navržené pro bydlení, smíšenou obytnou a veřejná prostranství. Je stanovena potřebnost záborů ploch pro další rozvoj obce a jejich místních částí do konkrétních ucelených ploch. Plochy velkého rozsahu jsou podmíněny zpracováním územních studií.

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

D11 – úprava parametrů, rekonstrukce a modernizace stávající silnice I. třídy I/20 v západní části řešeného území. Navržené dopravní řešení je převzato z technické studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2 + 1“ (Pragoprojekt a.s.), která prověřila úpravu (modernizaci) stávající silnice I/20 s možností nového uspořádání

této komunikace. Vymezená plocha DI1 zahrnuje i plochu pro úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 včetně přeložení části silnice III. třídy.

Jedná se o záměr nadmístního významu, který neřeší nadřazená dokumentace AZÚR, z důvodu, že se jedná o rekonstrukci, modernizaci stávající silnice.

Plocha leží na zemědělské půdě s III. třídou ochrany (cca 1,55 ha), v minimální míře na půdě s II. třídou ochrany (cca 0,13 ha). Zbýlá část leží na půdě V. třídy ochrany, která představuje především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné nebo na ostatních plochách.

B2 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severozápadní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita je již rozparcelovaná. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Původně se předpokládalo umístění obslužné komunikace na ploše VP3 s jedním dopravním napojením na komunikaci III/02028. Z navrhované komunikace měly být dopravně napojené jednotlivé pozemky v ploše B2.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany.

VP3 – po společném jednání vypuštěno.

Důvodem vypuštění této plochy je prokázání, že navržené řešení není dle právních předpisů vhodné (konzultace s PČR DI, por. Grech). Původně se předpokládalo umístění obslužné komunikace s jedním dopravním napojením na komunikaci III/02028. Z navrhované komunikace měly být dopravně napojené jednotlivé pozemky v ploše B2.

B4 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita je již rozparcelovaná. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany a částečně na ostatní ploše.

SO5 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severovýchodní části sídla Žďár u Protivína. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany z cca 76 %, zbylá část lokality leží na půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

VP7 – po společném jednání vypuštěno.

Důvodem vypuštění této plochy je prokázání, že navržené řešení není dle právních předpisů vhodné (konzultace s PČR DI, por. Grech).

B8 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895) zredukována o cca 50 %. Plocha byla ponechána podél stávající komunikace. Část pozemku je již zainvestována.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany.

SO9 – zastavitelná plocha v jihovýchodní části sídla Žďár u Protivína. Plocha navazuje na zastavěné území, 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 a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Většina plochy leží na ostatní ploše, pouze minimální část zasahuje na zemědělskou půdu s III. třídou ochrany.

VS10 – v jižní části sídla Žďár u Protivína. Plocha rozšiřuje stávající zemědělský areál. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je přidána na základě průzkumů a rozborů.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany.

VS11 byla z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu, že se jedná o již zastavěné území.

VS12 – navazuje na zastavěné území v centrální části sídla Žďár u Protivína. Plocha rozšiřuje stávající hospodářské stavení. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha leží ze 75 % na zemědělské půdě s III. třídou ochrany a zbylá část leží na ostatní ploše.

T113 – mimo zastavěné území, v jihozápadní části sídla Žďár u Protivína. Jedná se o zařízení podporující rozvoj obce v oblasti technické infrastruktury - umístění čistírny odpadních vod. Návrh ploch je vhodný z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu spádových poměrů a blízkého napojení na vodoteč. Výhodou je dále i umístění mimo zastavěné území.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany.

VS14 – nenavazuje na zastavěné území jižně od sídla Žďár u Protivína. Plocha je určena pro výstavbu stáje pro 60 – 80 ks skotu včetně nezbytného zázemí (sklad krmiva apod.) Pozemek navazuje na pozemky dnes využívané jako pastviny a je v dostatečné vzdálenosti od obytných ploch. Plocha byla na základě projednání zadání výrazně zredukována. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany.

T115 – mimo zastavěné území, v jihozápadní části sídla Žďárské Chalupy. Jedná se o zařízení podporující rozvoj obce v oblasti technické infrastruktury - umístění čistírny odpadních vod. Návrh ploch je vhodný z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu spádových poměrů a blízkého napojení na vodoteč. Výhodou je dále i umístění mimo zastavěné území. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Na základě připomínky k návrhu ze dne 18.5.2020 pod č.j. MUPI/2020/18919 byla plocha pro umístění ČOV posunuta z důvodu, že přesunutím plánované ČOV došlo k oddálení od stávající obytné zástavby a tím se sníží možné negativní dopady na obyvatele (zápach, hluk, činnosti související s provozem a údržbou ČOV).

Nově navržené místo pro umístění ČOV je vhodně zvolené s ohledem na příjezdovou komunikaci k této stavbě, čímž nebude navyšován zábor ZPF.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

VP16 – doplňuje prostor pro plochu **B17**. Nachází se v jižní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Plocha jsou vhodné i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

B17 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v jižní části sídla Žďárské Chalupy. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita je již rozparcelovaná. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Většina plochy bude obsluhována plochou **VP16** a část (max. 2 pozemky) budou obsluhovány z místní komunikace. Plocha **VP16** je vymezena z důvodu dopravní obsluhy této plochy, dále je plocha vhodná pro umístění nezbytné technické infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

VS18 – v proluce zastavěného území, ve východní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha je vhodná pro zástavbu z důvodu možného přirozeného navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je přidána na základě průzkumů a rozborů. Na ploše jsou umožněny pouze zemědělské stavby, bez možnosti bydlení (v jakékoli formě) z důvodu, že se téměř celá plocha nachází ve vzdálenosti 50 m od kraje lesa.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu její velikosti a, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími.

VP19 – rozšiřuje stávající plochu **VP**. Nachází se ve východní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze okolních ploch smíšené obytné a výroby a skladování (**VS18**). Dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Plocha jsou vhodné i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je vymezena tak, aby bylo možné vybudovat místní komunikaci v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

VP20 – doplňuje prostor pro plochu **SO21**. Nachází se v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Součástí navržené plochy VP je již vybudovaná vodní nádrž. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

Plocha leží na z cca 1/2 na zemědělské půdě s III. třídou ochrany a z 1/2 na půdě s V. třídou ochrany.

SO21 – zastavitelná plocha vyplňuje prostor mezi zastavěnými částmi sídla Žďárské Chalupy. Plocha se nachází v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha vhodný způsobem uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. 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. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

Pouze velmi malá část plochy leží na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Zbylá část plochy leží na půdě s V. třídou ochrany.

VP22 – doplňuje prostor pro plochu **SO23**. Nachází se severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Součástí navržené plochy VP je již vybudovaná retenční nádrž. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Plocha byla rozšířena východně od plochy SO23 z důvodu, že zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem. Hlavní funkcí tohoto pásu je umístění ochranné a izolační zeleně.

Část plochy zabírá ostatní plocha a část leží na V. třídě ochrany.

SO23 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severovýchodní části sídla Žďárské Chalupy. 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. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895) zredukována o 10 m ve východní části a nahrazena plochou VP22. Plocha VP22 zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem. Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

VP24 – doplňuje prostor pro plochu **B25** a rozšiřuje stávající plochu VP. Nachází se v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

B25 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Žďárské Chalupy. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. 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. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je přidána z podnětu vlastníka. Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895) zredukována o 10 m v severní části a

nahrazena plochou VP30. Plocha VP30 zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

B26 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Medenice. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. 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. Plocha je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Celá plocha leží na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

B27 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v severní části sídla Medenice. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. 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. Plocha je přidána z podnětu vlastníka. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Většina plochy leží na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, zbylou část zabírají ostatní plochy.

VPz29 – nenavazuje na zastavěné území. Plocha je vymezena jako veřejná zeleň z důvodu zatraktivnění prostoru kolem památníku. Výhodou je i rozšíření veřejné zeleně pro umístění uličního mobiliáře a drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky).

Celá lokalita leží na ostatních plochách.

VP30 - doplňuje prostor pro plochu **B25**. Nachází se v severní části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu zajišťuje vhodné oddělení zastavitelných ploch od ploch volné krajiny s postupným přechodem. Hlavní funkcí tohoto pásu je umístění ochranné a izolační zeleně. Plocha byla vytvořena na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895). Plocha nahradila v severní části cca 10 m šířky plochu B25.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

SO31 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v centrální části sídla Žďárské Chalupy. 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. Plocha je vhodná pro výstavbu RD.

Plocha je přidána na základě připomínky obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUPI/2020/20871 po společném jednání.

Téměř celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Pouze velmi malá část leží na ostatní ploše.

SO32 - zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v centrální části sídla Žďárské Chalupy. 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. Z důvodu velikosti a kapacity přístupu na pozemek lze umístit max. 1 objekt pro bydlení. Slouží k dalšímu rozvoji sídla.

Plocha je přidána na základě připomínky obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUPI/2020/20871 po společném jednání.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

VP33 – doplňuje prostor pro plochu **SO32** a rozšiřuje stávající plochu VP. Nachází se v centrální části sídla Žďárské Chalupy. Plocha malého rozsahu slouží zejména k dopravní obsluze souvisejícího území. Slouží k dalšímu rozvoji sídla.

Celá lokalita se nachází na ostatní ploše.

OV34 – plocha je vymezena v severní části sídla Žďár u Protivína. Plocha je vymezena z důvodu realizace sportovního hřiště včetně zázemí. Plocha je také navržena z důvodu, jako náhrada za stávající plochu OV, která je po společném jednání vyjmuta. Plocha je přidána na základě připomínky obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUPI/2020/20871 po společném jednání. Důvodem vymezení nové plochy OV34 je vhodná poloha vzhledem k obytné zástavbě. Umístění plochy OV34 v severní části sídla nebude mít negativní dopad na obyvatele (zejména hluk).

Celá lokalita se nachází na III. třídě ochrany.

ZÁVĚREČNÉ SHRnutí

V návrhu ÚP Žďár byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných územích 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 navráceny 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.

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Odnětí PUPFL celkem v (ha)	Parcela číslo	Katastrální území
OV6	Občanská vybavenost	0,39	549	Žďár u Protivína
R28	Rekreace - zahrady	0,22	13/2	Nová Ves u Protivína
TI35	Technická infrastruktura	0,22	549	Žďár u Protivína

ZDŮVODNĚNÍ

OV6 – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. Plocha je vymezena z důvodu realizace víceúčelového hřiště včetně technického zázemí. Obec Žďár nemá jiné vhodné pozemky pro obdobné využití.

Vzhledem ke skutečnosti, že návrhová plocha OV6 je vymezena zejména kvůli sportovnímu využití je vhodné, aby tato plocha navazovala na přilehlou vodní plochu. Dále plocha technické infrastruktury TI35, na které se předpokládá umístění sběrného dvora, je vhodné umístit do míst, které nejsou příliš lukrativní a pohledově se příliš neuplatňují.

Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895, vč dodatku k tomuto stanovisku č.j. MUPI/2020/35268) zredukována o cca 1/3 %.

R28 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, v západní části obce Nová Ves u Protivína. Plocha vhodně vyplňuje přechod mezi urbánní částí území a volnou krajinou. Plocha je navržena z důvodu plánovaného pěstování vzrostlé zeleně soukromého investora.

TI35 – navazuje na zastavěné území, ve východní části sídla Žďár u Protivína. Plocha je vymezena z důvodu realizace sběrného dvora. Obec Žďár nemá jiné vhodné pozemky pro obdobné využití. Vzhledem ke skutečnosti, že návrhová plocha OV6 je vymezena zejména kvůli sportovnímu využití je vhodné, aby tato plocha navazovala na přilehlou vodní plochu. Dále plocha technické infrastruktury TI35, na které se předpokládá umístění sběrného dvora, je vhodné umístit do míst, které nejsou příliš lukrativní a pohledově se příliš neuplatňují. Plocha TI35 je vymezena východněji podél lesních pozemků i z důvodu navázání na plochy výroby a skladování, které mohou produkovat také negativní vliv.

Plocha byla na základě stanoviska odboru životního prostředí (č.j. MUPI/2020/24895, vč dodatku k tomuto stanovisku č.j. MUPI/2020/35268) zredukována o cca 1/3 % a z důvodu požadavku obce připomínka obce Žďár ze dne 01.06.2020 č.j. MUPI/2020/20871 upravena.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Žďár zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

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

Stavby hlavní musí být v odstupové vzdálenosti nejméně 25 m od kraje lesa a stavby vedlejší min. 10 m od kraje lesa.

Plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

Koridory dopravy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

DI1

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Poznámka pořizovatele: z důvodu stručnosti a přehlednosti vyhodnocení obsahuje níže uvedený text vždy zásadní význam (jádro problému) uplatněných námitek a připomínek. Úplné znění námitek a připomínek je součástí dokladové části pořízení ÚP Žďár.

1. Námitka Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4, jako oprávněného investora (uplatněna dne 17.06.2021, na úřadu územního plánování zaevidována pod č.j. MUI/2021/24719)

Správním územím města Žďár prochází stávající silnice I/20, včetně ochranného pásma. V roce 2016 byla vypracována technická studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2+1“, která prověřila úpravu stávající silnice I/20 včetně nových MÚK. Správní území obce je dotčeno úpravou stávající silnice I/20 a úpravou stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 (včetně přeložení části silnice III. třídy).

V té souvislosti požadujeme: Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny v blízkosti koridoru pro úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 (zejména plochy zemědělské – Z), požadujeme stanovit takové, aby umožňovaly v přípustném, resp. podmíněně přípustném využití umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury související s úpravou silnice I/20.

Odůvodnění:

Technické řešení úpravy stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 není v současné době výsledné a je předmětem dalších jednání. Z tohoto důvodu požadujeme zajistit, aby případné úpravy silnice I/20 a stavby související, které mohou v rámci další přípravy předmětnou stavbu podmínit, bylo možné umístit také mimo vymezený koridor DI pro hlavní stavbu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Námitka byla zamítnuta, jelikož návrh ÚP Žďár umožňuje svým koncepčním řešením realizaci záměru oprávněného investora, aniž by bylo nutné upravovat znění textové části návrhu ÚP Žďár.

Návrh ÚP Žďár vymezuje pro připravovaný záměr úpravy silnice I/20 a III/02028 koridor dopravní infrastruktury (DI1). V místě plánované úpravy stávající křižovatky ke koridoru DI1 přiléhají plochy zemědělské (Z) a plocha dopravní infrastruktury (DI). Pokud by záměr upravované křižovatky přesáhl i na uvedené plochy, lze záměr v těchto plochách realizovat.

ÚP Žďár v plochách zemědělských (Z) připouští, mimo jiné, umístění nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Z nastavené koncepce ÚP Žďár vyplývá, že pod nezbytnou dopravní infrastrukturu lze zahrnout i úpravu křižovatky silnice I/20 a III/02028 a související stavby.

V plochách dopravních (DI) jsou v přípustném využití plochy DI vyjmenovány, mimo jiné, silnice. Tudíž i v plochách DI je realizace záměru přípustná.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Poznámka pořizovatele: z důvodu stručnosti a přehlednosti obsahuje níže uvedený text vždy zásadní význam (jádro problému) uplatněných připomínek. Úplné znění je součástí dokladové části spisu.

I. Připomínky uplatněné v rámci společného jednání o návrhu ÚP Žďár:

1. připomínka ze dne 18.05.2020, zaevidována pod č.j. MUI/2020/18919

Žádost o posunutí plánované ČOV navrhované na pozemku p.č. 250/10 v kat. území Nová Ves u Protivína, a to směrem z kopce do severozápadního rohu pozemku p.č. 250/10.

Důvody pro požadovaný posun ČOV jsou následující. Plánovaná ČOV je umístěna příliš blízko obytné zástavbě. Umístění dále od zástavby by snížilo možné negativní dopady na obyvatele (zápach, hluk, činnosti související s provozem a údržbou ČOV). Navržené místo ČOV není vhodně zvolené ani s ohledem na nutnost zbudování příjezdové komunikace k této stavbě. Tato komunikace by zbytečně zabrala zemědělskou půdu, která je v současné době využívána k zemědělským účelům. Navrhované umístění

ČOV nerespektuje charakter svého okolí a umístění stavby ČOV bude zbytečně rušit výhled. V rámci pozemku p.č. 250/10 navrhujeme posunutí ČOV.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

Navrhované místo pro umístění ČOV bylo do návrhu pro společné jednání převzato z územního plánu obce Žďár. S ohledem na charakter území a morfologii terénu byl navrhovaný objekt ČOV posunut. Tato skutečnost byla patrná v následné dokumentaci, v návrhu ÚP Žďár pro veřejné projednání. Proti změně v umístění ČOV již nebyla uplatněna další výhrada.

2. připomínka ze dne 05.06.2020, zaevidována pod č.j. MUPI/2020/21672

Žádost o zahrnutí pozemků p.č. 422/2 a 422/3 v kat. území Nová Ves u Protivína do ploch smíšené obytné funkce. Na pozemku p.č. 422/3 plánují výstavbu objektu garáže, dílny a skladovacích prostor dle dřívějšího záměru. Tyto pozemky jsou v mém vlastnictví a jsou nedílnou součástí rodinného domu čp. 73. Přes pozemek p.č. 422/3 prochází příjezdová cesta k RD. Pozemky jsou oploceny a s RD tvoří jeden celek. Záměr byl již řešen v roce 2008 s orgánem ZPF, který dospěl k závěru, že tento záměr nevyžaduje udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

V návrhu ÚP Žďár pro společné jednání byly oba pozemky zahrnuty jako součást stávajících ploch přírodních (P) v nezastavěném území.

Vlastník pozemků však v průběhu společného jednání doložil, že oba pozemky jsou ve skutečnosti oploceny (na základě souhlasu stavebního úřadu v Protivíně z roku 2005) a jsou využívány jako součást pozemků přímo souvisejících se stávajícím rodinným domem čp. 73 umístěným na pozemku p.č.st. 91 v kat. území Žďár u Protivína.

V návrhu pro veřejné projednání tedy bylo skutečné využití pozemků zohledněno a pozemky zahrnuty do zastavěného území do ploch smíšených obytných

3. připomínka obce Žďár ze dne 25.06.2020, zaevidována pod č.j. MUPI/2020/24555

Obec Žďár požaduje zrušení ploch veřejných prostranství VP3 a VP7. Zároveň požaduje tyto plochy převést na plochy bydlení tak, aby zde mohly v budoucnu vzniknout jednotlivé příjezdové cesty ke stavebním parcelám. Tuto změnu žádáme po předchozím projednání na Dopravním inspektorátu PČR Písek s por. Grechem.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

V návrhu ÚP Žďár pro společné jednání byla návrhová plocha VP3 zahrnuta do zastavitelné plochy tvořené touto návrhovou plochou a návrhovou plochou bydlení B2. Tyto plochy byly do návrhu ÚP převzaty z původního ÚPO Žďár. V ploše VP3 se předpokládalo umístění obslužné komunikace s jedním dopravním napojením na komunikaci III/02028. Z navrhované komunikace měly být dopravně napojené jednotlivé pozemky v ploše B2. V rámci přípravy výstavby v této zastavitelné ploše však bylo prokázáno, že toto řešení neodsouhlasí PČR DI Písek.

Obdobného problému se obec obávala i u plochy VP7, která je vymezena ve spojitosti s plochou bydlení B8.

V návrhu pro veřejné projednání byly plochy VP3 a VP7 vypuštěny. A to s ohledem na postoj PČR DI Písek. A s ohledem na skutečnost, že velikost plochy B8 byla v návrhu pro veřejné jednání výrazně zredukována oproti návrhu pro společné jednání.

Pro úplnost: připomínka přímo souvisí s připomínkou č. 5.

4. připomínka Ředitelství silnic a dálnic České republiky (02.07.2020, zaevidována pod č.j. MUPI/2020/25552)

S návrhem ÚP Žďár souhlasíme za následujících podmínek: Plochu dopravní infrastruktury DI1 pro plánovanou úpravu silnice I/20 a úpravu stávající křižovatky silnice I/20 se silnicí III/02028 požadujeme nezařazovat jako zastavitelnou plochu ani jako plochu s rozdílným způsobem využití, ale jako koridor

vymezený pro umístění dopravní infrastruktury. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

Požadavek oprávněné investora byl vyhodnocen jako oprávněný a byl zohledněn při úpravě návrhu ÚP Žďár pro veřejné projednání.

5. připomínka ze dne 05.06.2020, zaevidována pod č.j. MUPI/2020/21672

Požadavek na zrušení plochy VP3 na pozemcích p.č. 395 a 396 v kat. území Žďár. Důvodem je prokázání, že navržené řešení není dle právních předpisů vhodné (konzultace s PČR DI, por. Grech) a umožnění dopravního napojení pozemků p.č. 400 a 401 přímo na silnici III. třídy.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

Připomínka přímo souvisí s připomínkou č. 3. Tudíž i vyhodnocení připomínky je shodné s vyhodnocením připomínky č. 3.

6. připomínka obce Žďár ze dne 01.06.2020, zaevidována pod č.j. MUPI/2020/20871

6.1 zahrnout pozemek p.č. 381/14 v kat. území Nová Ves u Protivína do ploch pro výstavbu rodinného domu.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

V návrhu ÚP Žďár pro společné jednání byl pozemek zahrnut jako součást stávajících ploch zemědělských v nezastavěném území. Na základě uplatněné připomínky byl požadavek prověřen z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území a v rámci zpracování návrhu ÚP Žďár pro veřejné projednání byl pozemek zahrnut do návrhové plochy smíšené obytné (zastavitelná plocha SO31). A to s ohledem na skutečnost, že předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěné území obce a je situovaný u stávající komunikace. Z urbanistického hlediska se jeví vymezení návrhové plochy jako vhodné. Pozemek je navíc situován do území, kde je nejméně kvalitní zemědělská půda (V. třída ochrany).

6.2 zahrnout část pozemku p.č. 358/9 v kat. území Nová Ves u Protivína do ploch pro výstavbu rodinného domu.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

V návrhu ÚP Žďár pro společné jednání byl pozemek zahrnut jako součást stávajících ploch zemědělských v nezastavěném území, pouze okrajová část byla zahrnuta jako součást zastavěného území do ploch smíšených obytných. Na základě uplatněné připomínky byl požadavek prověřen z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území a v rámci zpracování návrhu ÚP Žďár pro veřejné projednání byla část pozemku zahrnuta do návrhové plochy smíšené obytné (zastavitelná plocha SO32). A to s ohledem na skutečnost, že předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěné území obce a je situovaný u stávající komunikace. Z urbanistického hlediska se jeví vymezení návrhové plochy jako vhodné. Pozemek je navíc situován do území, kde je nejméně kvalitní zemědělská půda (V. třída ochrany). Plocha byla vymezena tak, aby nezasahovala do vzdálenosti 50 m od hranice lesa.

6.3 zrušit stávající plochu občanského vybavení vymezenou na části na p.č. 696 v kat. území Žďár u Protivína a jako náhradu ji vymezit na částech pozemků p.č. 453 a 451 v kat. území Žďár u Protivína.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje.

V návrhu ÚP Žďár pro společné jednání byly pozemky zahrnuty jako součást stávajících ploch zemědělských v nezastavěném území. Na základě uplatněné připomínky byl požadavek prověřen z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území a v rámci zpracování návrhu ÚP Žďár pro veřejné projednání byly části pozemků 453 a 451 zahrnuty do návrhové plochy občanského vybavení (zastavitelná

plocha OV34). Plocha je vymezena z důvodu plánované realizace sportovního hřiště včetně zázemí obcí Žďár. Plocha je také navržena z důvodu, jako náhrada za stávající plochu OV, která je po společném jednání vyjmuta (pozemek p.č. 696). Důvodem vymezení nové plochy OV34 je vhodná poloha vzhledem k obytné zástavbě. Umístění plochy OV34 v severní části sídla nebude mít negativní dopad na obyvatele (zejména hluk). Předmětné pozemky přímo navazují na zastavěné území obce. Z urbanistického hlediska se jeví vymezení návrhové plochy jako vhodné. Pozemek je navíc situován do území, kde je méně kvalitní zemědělská půda (III. třída ochrany).

6.4 zahrnout část pozemku p.č. 451/14 v kat. území Žďár u Protivína do ploch pro výstavbu rodinného domu

Vyhodnoceno:

Připomínce se nevyhovuje.

Pozemek je v návrhu ÚP Žďár pro veřejné projednání ponechán jako součást ploch zemědělských v nezastavěném území. Požadavek byl prověřen z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. Požadovaná plocha nenavazuje na zastavěné území a ani se k němu nijak nepřibližuje a z toho důvodu lze konstatovat, že by se v případě vymezení požadované zastavitelné plochy jednalo o nežádoucí a nevhodný zásah do volné krajiny.

6.5 zmenšit navrženou plochu občanského vybavení (OV6) vymezenou na pozemku p.č. 549 v kat. území Žďár u Protivína, a to o cca 1/3. Podél cesty v této ploše umožnit vznik sběrného dvora, též přibližně na 1/3. Zbytek ponechat jako plochu občanského vybavení.

Vyhodnoceno:

Připomínce se vyhovuje částečně.

Na základě uplatněné připomínky byl požadavek prověřen z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území a v rámci zpracování návrhu ÚP Žďár pro veřejné projednání byly návrhové plochy upraveny oproti požadavku rozdílně. Vzhledem ke skutečnosti, že návrhová plocha OV6 je vymezena zejména kvůli sportovnímu využití je vhodné, aby tato plocha navazovala na přilehlou vodní plochu. Dále plocha technické infrastruktury TI35, na které se předpokládá umístění sběrného dvora, je vhodné umístit do míst, které nejsou příliš lukrativní a pohledově se příliš neuplatňují.

II. Připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Žďár:

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

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

Odůvodnění ÚP Žďár obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 50 - 114

GRAFICKOU ČÁST

4. Koordinační výkres

1 : 5 000

5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 5 000

6. Výkres širších vztahů

1 : 50 000

POUČENÍ:

Proti územnímu plánu Žďár vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Mgr. Martina Manová
starostka

.....
Miloslav Man
místostarosta

UPOZORNĚNÍ:

Územní plán Žďár je uložen na Obecním úřadu Žďár, na Městském úřadu Protivín, odboru výstavby dopravy a ŽP, na Městském úřadu Písek, odboru výstavby a územního plánování, odd. územního plánování a památkové péče a na Krajském úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.