

## **Obec Zaboří**

# **V e ř e j n á   v y h l á š k a**

### **Opatření obecné povahy**

Zastupitelstvo obce Zaboří, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst.4 a § 55 odst.2 stavebního zákona, §13 a přílohy vyhlášky č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a §§ 10, 11 a 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) po provedeném řízení podle §§ 50 – 53 ve vazbě na § 55 stavebního zákona a podle §§ 171 – 174 správního řádu, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

**vydává**

### **změnu č.1 územního plánu obce Zaboří**

v souladu s § 54 stavebního zákona na základě usnesení č.10/ 2010 ze dne 15.9. 2010

## 1.1. Textová část

### **a) vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území se změnou č. 1 územního plánu obce Zaboří (dále též jen „změna“) nemění.

### **b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **Koncepce rozvoje území obce**

Koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

#### **Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se změnou nemění ani není dotčena.

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

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu se nemění. Dochází pouze k důležitým doplněním v návaznosti na stávající zastavěné plochy.

Plochy stávajícího využití jsou převzaty z původního územního plánu obce včetně jejich regulativů a podmínek jejich využití.

**Vymezení zastavitelných ploch**

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizaci, pozemní komunikace vyhovujících parametrů včetně případného chodníku, elektrické vedení.

označení plochy	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
Z1 (SOp-1, VP-1)	Zaboří na jih od zastavěného území obce	smíšené obytné podmíněné, veřejné prostranství	<ul style="list-style-type: none"> <li>- před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekty u pozemků v lokalitě Z1, bude zpracována územní studie,</li> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: vzdušné elektrické vedení VN včetně jeho ochranného pásma, podzemní komunikační vedení včetně jeho ochranného pásma, , ochranné pásmo silnice III. třídy a případné negativní vlivy z blízkého zemědělského areálu a navržené zastavitelné plochy výroby a skladování,</li> <li>- zohlednit další limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v blízké ploše výroby a skladování a zemědělského areálu a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví,</li> <li>- zohlednit výstupní limity,</li> <li>- část plochy přiléhající ke komunikaci III. třídy, která bude zasažena nadlimitním hlukem z jejího provozu, nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb.</li> </ul>	ANO územní studie	NE
Z2 (VS-1, ZO-1)	Zaboří na jih od obce pod plochou SOp-1	výroba a skladování, zeleň ochranná a izolační	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: okrajový průběh STL plynovodu včetně jeho ochranného pásma a podzemní komunikační vedení včetně jeho ochranného pásma,</li> <li>- zohlednit další limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zachovat stávající remízek a rozšířit ho jako izolační zeleň,</li> </ul>	NE	NE

Změna č.1 územního plánu obce Zaboří

označení plochy	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit a respektovat navazující nadregionální biokoridor Velká Kuš – Řežabinec,</li> <li>- zohlednit výstupní limity</li> </ul>		
Z3 (SO-2)	Záboří na jihovýchod od zastavěného území obce	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních je nutno zohlednit: pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti a případné negativní vlivy z blízkého zemědělského areálu a navržené zastavitelné plochy výroby a skladování,</li> <li>- zohlednit další limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místních komunikací,</li> <li>- zachovat stávající pozemní komunikaci,</li> <li>- zohlednit výstupní limity</li> </ul>	NE	NE
Z4 (SO-1)	Záboří na východ od zastavěného území obce	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místních komunikací,</li> <li>- zohlednit výstupní limity</li> </ul>	NE	NE
Z5 (SO-3)	Záboří na sever od zastavěného území obce	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- zohlednit výstupní limity</li> </ul>	NE	NE

### **Vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **Koncepce dopravní infrastruktury**

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena. V ploše SO-2 je nutno zachovat a respektovat zejména při umístování staveb a zařízení stávající pozemní komunikaci, která tuto plochu protíná.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v širších parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Garáže, odstavná a parkovací stání pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### **Koncepce technické infrastruktury**

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena. Plocha výroby a skladování, plocha smíšená obytná podmíněná a plochy smíšené obytné budou napojeny na stávající kanalizaci a vodovod Zaboří.

### **Koncepce občanského vybavení**

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

### **Koncepce ochrany obyvatelstva**

Koncepce ochrany obyvatelstva není změnou dotčena.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území změny se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce Zaboří se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené touto změnou.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou v řešeném území změny vymezeny monofunkční plochy pro ukrytí obyvatelstva. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. 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) 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.

- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obecního úřadu, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) 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 plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na pozemních komunikacích zejména III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně zejména v navazujících řízeních. Proto nejsou vymezeny samostatné monofunkční plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, 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).
- i) 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.
- j) zajištění varování a vyznění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

### **Koncepce veřejných prostranství**

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena. Je vymezena jedna nová plocha veřejného prostranství VP-1 související se zastavitelnou plochou smíšenou obytnou podmíněnou SOp-1.

### **Koncepce dalšího občanského vybavení**

Koncepce dalšího občanského vybavení není změnou dotčena.

**e) konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.**

**Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

**Územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen.

**Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny není změnou dotčena.

**Protierozní opatření**

Protierozní opatření nejsou změnou navržena.

**Ochrana před povodněmi**

Konkrétní protipovodňová opatření nejsou změnou navržena.

**Rekreace**

Rekreace není změnou dotčena.

**Dobývání nerostů**

Dobývání nerostů není změnou dotčeno.

**Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

## **Plochy smíšené obytné - SO**

**Charakteristika ploch**

Jedná se zejména o plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití včetně staveb rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy označeny kódem SO.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

**Hlavním využitím těchto ploch je bydlení** v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující hodnoty území.

## Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umístovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřijatelným,
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

## Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho

důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzión** a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

### Nepřípustné využití

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **stavby pro rodinnou rekreaci,**
  - **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy),
  - **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
  - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, musí být přizpůsobeny architektuře budov (zařazených jako hodnoty území) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen. Není stanoven koeficient zastavění pozemku ani maximální zastavěná plocha objektu pro bydlení.

# Plochy smíšené obytné podmíněné - SOp

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, kde hlavním využitím je bydlení, které jsou však potencionálně zasaženy negativními vlivy z ploch výroby a skladování (např. hluk, vibrace, prach). Vzhledem k této omezující skutečnosti jsou vymezeny jako podmíněné, kdy v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích je nutno prokázat splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví, např. stanovením průběhu izofony odpovídající přípustné ekvivalentní hladině akustického tlaku pro chráněný venkovní prostor staveb.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

Před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekty u pozemků v lokalitě Z1, bude zpracována územní studie, která bude řešit dopravní vstupy do území, napojení území Z1 na dopravní a technickou infrastrukturu, bude řešena problematika osazení nadzemních požárních hydrantů, bude stanoven regulativ, pro plochy přiléhající ke komunikaci III. Třídy, tak, aby plochy mající charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb nebyly zasaženy nadlimitním hlukem z této komunikace.

**Hlavním využitím těchto ploch je bydlení** v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

## Přípustné využití

- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),

## Podmíněně přípustné využití

- **bydlení pod podmínkou** prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví, před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekt bydlení u stavebních pozemků v lokalitě Z1, musí být prokázáno, že hluk z komunikace III. třídy nepřesahuje limitní hodnoty.
  - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
    - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro

- typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
- přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným,
  - **garáže, odstavná a parkovací stání pod podmínkou prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.
  - **drobná podnikatelská činnost pod podmínkou prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení) doplňuje venkovské bydlení, a to pouze za podmínek:
    - prokázání splnění hygienických limitů a bez možnosti vyhlášení ochranného pásma (jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným),
    - prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení),
  - **penzión pod podmínkou prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy** tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

### Nepřípustné využití

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (například velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy),
  - **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb**, mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
  - **dále např.** autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, musí být přizpůsobeny architektuře budov (zařazených jako hodnoty území) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží

není omezen. Není stanoven koeficient zastavění pozemku ani maximální zastavěná plocha objektu pro bydlení.

## Plochy výroby a skladování - VS

### Charakteristika ploch

Všechny plochy výroby a skladování jsou označeny kódem VS.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména izolační.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

**Hlavním využitím těchto ploch je umožnit výrobu, skladování a umístění zemědělských staveb** v souladu s přípustným využitím a to tak, aby toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenarušily životní prostředí a zdraví, a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně neobtěžovaly a neohrožovaly (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním), a nesnížily kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro bydlení).

### Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné),
    - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempřířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách smíšených obytných – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
  - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
  - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování

- např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu.

#### Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantina, prodejní stánek, závodní jídelna) pod podmínkou, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
  - **ubytování** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
  - **bydlení** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
  - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty územínapř. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciaální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těžkých organických látek a pachových látek, významné potenciaální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

Případné ochranné pásmo nesmí zasáhnout do ploch, kde je hlavním využitím bydlení. Je nutno minimalizovat negativní vlivy na plochy, kde je hlavním využitím bydlení,

## **Plochy veřejných prostranství - VP**

### **Charakteristika ploch**

Plochy veřejných prostranství jsou označeny kódem VP.

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

**Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření veřejného prostoru** přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy.**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

## Plochy zeleně ochranné a izolační - ZO

### Charakteristika ploch

Plochy zeleně ochranné a izolační jsou označeny kódem ZO.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

**Hlavním využitím těchto ploch je zajištění ochrany a odclonění ploch s rozdílným způsobem využití.**

### Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zeleně** – ochranná, izolační a doprovodná s upřednostněním původních druhů,

### Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel

## Plochy ostatní - Ost

### Charakteristika ploch

Plochy ostatní jsou označeny kódem Ost.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Zaboří.**

## Plochy orná půda - Or

### Charakteristika ploch

Plochy orná půda jsou označeny kódem Or.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Zaboří.**

# Plochy trvalé travní porosty – louky a pastviny - TTP

## Charakteristika ploch

Plochy trvalé travní porosty – louky a pastviny jsou označeny kódem TTP.

**Regulativy ploch a podmínky jejich využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Zaboří.**

## Výstupní limity

- navržený způsob využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem, zápachem apod.), může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby byly dodrženy platné hygienické limity z hlediska hluku, prachu, zápachu apod.,
- jsou stanoveny maximální hranice negativních vlivů ze všech provozů uvnitř ploch, ve kterých tyto negativní vlivy mohou vznikat (např. plochy výroby a skladování) – negativní vlivy z těchto ploch a to ani v součtu negativních vlivů z jednotlivých využití nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy s hlavním využitím bydlení zejména pak do ploch smíšených obytných. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, směrem do volné krajiny není omezena. V tomto případě se jedná zejména o negativní vlivy:
  - **plochy výroby a skladování,**

tzn. negativní vlivy ani žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout zejména do ploch smíšených obytných. Maximální hranice negativních vlivů vedou po vnější hraně nejbližších ploch, kde je hlavním využitím bydlení, tj. zejména ploch smíšených obytných.

- v rozvojových plochách, které mohou být zasaženy nadměrným hlukem, mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže,
- ochrana melioračních zařízení – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

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

**Veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

**Veřejně prospěšná opatření**

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

**Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

**Plochy pro asanaci**

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

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

**Veřejně prospěšné stavby**

Další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezeny.

**Veřejně prospěšná opatření**

Další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezeny.

**Veřejné prostranství**

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezeny.

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

Ve změně je vymezena zastavitelná plocha Z1 (SOp-1 + VP-1), kde změny prověří územní studie. Územní studie by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do roku 2040.

V územní studii bude řešena problematika napojení na vodovod včetně osazení nadzemními požárními hydranty.

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

Počet listů změny územního plánu obce 33

Počet výkresů k němu připojené grafické části 4

## **1.2. Grafická část**

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

# Odůvodnění změny územního plánu

## 2.1. Textová část

### **a) postup při pořízení změny**

Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo obce Zaboří o pořízení změny č. 1 územního plánu obce Zaboří (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Ing. Miroslava Augustina jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po projednávání bylo zadání schváleno Zastupitelstvem obce Zaboří dne 22. 1. 2010. Společné jednání o návrhu změny se konalo dne 1. 4. 2010. Následně bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dle § 51 stavebního zákona ze dne 8.7. 2010 pod č.j. *KUJCK 22968/2010 OREG/2*. Veřejné projednání návrhu proběhlo dne 10.9. 2010, následně byla změna územního plánu obce schválena v ZO dne 15.9. 2010.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

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

#### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR 2008**

Správní území obce Zaboří není v politice územního rozvoje ČR 2008 zahrnuto do žádné vymezené rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Řešené území změny neobsahuje plochy nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Území obce Zaboří není vymezenou specifickou oblastí. Návrh změny není v rozporu s politikou územního rozvoje ČR 2008.

#### **Územně plánovací dokumentace schválená krajem**

Řešené území změny je součástí řešeného území územním plánem velkého územního celku Písecko-Strakonicko, se kterým není změna v rozporu.

Krajský úřad – Jihočeský kraj v současné době pořizuje zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Správního území obce se dotýkají zejména nadregionální prvky územního systému ekologické stability (NBC 36 a NBK 116). Tyto prvky jsou zobrazeny v koordinačním výkrese. Řešení změny uvedené prvky respektuje.

#### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Návaznosti na sousední správní území jsou dodrženy. Řešené území změny se nachází uvnitř správního území obce a nevyvolává požadavky na řešení v územích sousedních obcí.

**c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Navrhovaná změna je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Při dodržení stanovených podmínek navržené lokality umožní rozvoj odpovídající stávajícím požadavkům.

**d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna je vypracována dle názoru pořizovatele v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů včetně dodržení členění změny dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (dále též jen "vyhláška č. 501/2006 Sb.). V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je ve změně vymezena plocha (zeleně ochranné a izolační) s jiným způsobem využití než je stanoveno v § 4 až § 19 této vyhlášky. Jelikož se jedná o případ, kdy je cílem vymežit vhodné funkční rozhraní mezi plochami s diametrálně rozdílným způsobem využití (plochy smíšené obytné podmíněné vs. výroba a skladování) pro jejich ochranu a odclonění, je zvolena tato možnost. Dále je využito možnosti podrobnějšího členění jednotlivých ploch, tzn. je vymezena plocha smíšená obytná podmíněná, kde podmínkou využití této plochy je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v blízké ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Při řešení návrhu změny byly ponechány plochy včetně jejich regulativů a podmínek využití dle stávajícího územního plánu obce Zaboří, a to plochy ostatní, orná půda a trvalé travní porosty – louky a pastviny. Vzhledem ke skutečnosti, že není nutno dokumentovat vazby na území sousedních obcí ani krajů či států není součástí odůvodnění změny výkres širších vztahů. Stejně tak není součástí změny výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jelikož změna nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace.

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

Na základě požadavku Krajského úřadu pro Jihočeský kraj, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, byly zmenšeny navrhované zastavitelné plochy Z1 a Z2 tak, aby nebyly v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k nynější velikosti zastavitelné plochy Z2 (VS-1 + ZO-1) došlo k vypuštění podmínky zpracování územní studie pro tuto plochu.

Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla bezrozporná. V průběhu pořizování nebyl řešen žádný rozpor.

Stanovisko HZS Jihočeského kraje, České Budějovice, pracoviště Strakonice z 1.4. 2010 o doplnění návrhu v souladu s § 20, vyhlášky 380/2002 Sb bylo splněno.

Požadavek KHS Jihočeského kraje, České Budějovice, pracoviště Strakonice, ze dne 1.4. 3010, při zpracování US na ploše Z1 stanovit regulativ, aby plocha přiléhající ke komunikaci III. tř. zasažena nadlimitním hlukem z provozu na komunikaci neměla charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb – byl splněn řešením návrhu změny. Požadavek řešení dopravních vstupů do plochy Z1 bude řešen při zpracování ÚS.

## **f) údaje o splnění zadání**

Zadání změny č.1 územního plánu bylo vypracováno v 10. měsíci r.2009 a schváleno dne 22.1. 2010. Návrh změny č.1 územního plánu je zpracován podle požadavků a přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

Požadavky ze zadání pro zpracování návrhu jsou do územního plánu zapracovány.

Zadání je řešením návrhu změny č.1 územního plánu obce plně respektováno a tedy stanovené požadavky jsou splněny.

### **Požadavky ze zadání a jejich splnění:**

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů **splněny**

Pro řešené území nevyplývají žádné podmínky z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky. Z hlediska vymezení oblastí se specifickými hodnotami a specifickými problémy (specifické oblasti). Řešené území se nenachází v žádné z vymezených oblastí. Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury. V řešeném územím není umístěn žádný koridor ani žádná plocha technické infrastruktury.

Řešené území změny je součástí řešeného území územním plánem velkého územního celku Písecko-Strakonicko, se kterým není změna v rozporu.

Současně pořizované Zásady územního rozvoje obsahují prvky, které se dotýkají správního území obce, zejména nadregionální prvky územního systému ekologické stability (NBC 36 a NBK 116). Tyto prvky jsou zobrazeny v koordinačním výkrese. Řešení změny uvedené prvky respektuje.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů byly respektovány změnou. Jedná se o následující limity:

- území s archeologickými nálezy,

- urbanisticky cenný prostor,
- architektonicky cenné stavby,
- zemědělské pozemky s II. třídou ochrany,
- uskutečněné investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – meliorace,
- významné krajinné prvky zejména vodní plochy a vodní toky,
- celé správní území náleží do vodního útvaru podzemních vod – krystalinikum v povodí Střední Vltavy,
- staré zátěže území a kontaminované plochy,
- ochranné pásmo elektrických stanic, ochranná pásma elektrizační soustavy,
- ochranná pásma vedení STL plynovodu,
- ochranná pásma komunikačních vedení – podzemního optického kabelu,
- ochranná pásma silnic III. třídy,
- pásmo hygienické ochrany zemědělského areálu,
- ÚSES – nadregionální biokoridor.
- v ÚPO je vymezeno zastavěné území.

c) Požadavky na rozvoj území obce.

Byla prověřena odůvodněnost jednotlivých návrhů změny v zadání s ohledem na řešení stávajícího územního plánu obce a byl posouzen jejich souladu s cíly a úkoly územního plánování. Na základě požadavku Krajského úřadu pro Jihočeský kraj, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, byly zmenšeny navrhované zastavitelné plochy Z1 a Z2 tak, aby nebyly v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k nynější velikosti zastavitelné plochy Z2 (VS-1 + ZO-1) došlo k vypuštění podmínky zpracování územní studie pro tuto plochu.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) Byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití za účelem stanovení územních podmínek pro bezkolizní a účelnou funkčnost celého území s vyloučením či omezením střetů a pro stanovení ochrany veřejných zájmů včetně chránění veřejných prostranství a veřejných komunikací.

Dále byly vymezeny plochy s rozlišením podle významu. Vymezení ploch bylo provedeno, s ohledem na charakter území, v souladu a s cíli územního plánování. Je respektována urbanistická struktura sídla a ta je vhodně doplněna tak, že je respektováno současné měřítko nejenom zastavěného a zastavitelného, ale celého území obce. Je zachován a posílen současný plynulý přechod zastavěného území do volné krajiny. Je zachována kompaktnost a celistvost sídla.

Jedním z cílů řešení územního plánu je podpořit hodnotu krajinného rázu řešeného území.

Pro novou zástavbu byly přednostně vybrány stávající proluky, nevyužité pozemky uvnitř sídla a dále pozemky podél komunikací na okrajích sídla.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury a požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území **byly splněny.**

Dopravní infrastruktura

Z hlediska požadavků na řešení veřejné infrastruktury bylo prověřeno především odpovídající dopravní napojení lokalit Z2 a Z3, Z4 a Z5 v souvislosti se změnou využití území k bydlení. Dopravní napojení plochy Z1 bude prověřeno zpracováním ÚS.

Technická infrastruktura

Z hlediska požadavků na řešení technické infrastruktury byla pro řešené území prověřena

možnost zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod ve vztahu k jednotlivým koncepcím.

Budoucí plochy pro bydlení, výrobu a skladování budou napojeny na stávající kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu Zaboří.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, byla splněny, protože **Řešením nebyly porušeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.**

Kulturní památky uvedené, ale také ostatní hodnotné stavby (drobná sakrální architektura) a prostory nejsou negativně dotčeny řešením změny č.1 územního plánu.

Změnou ÚP jsou zachovány přírodní hodnoty území, územního systému ekologické stability s navrženými skladebnými prvky ÚSES, včetně interakčních prvků je součástí ÚP.

Při umísťování zastavitelných ploch byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Návrhem nebyly porušeny vodohospodářské podmínky v území. Řešením změny č.1 ÚP nebyly narušeny současné civilizační hodnoty, ani ty civilizační hodnoty týkající se environmentálních hodnot.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nebyly uplatněny.

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

V území nejsou připuštěny činnosti vedoucí k nadlimitní hlukové zátěži.

Součástí změny ÚP jsou regulativa, která respektují podmínky ochrany před hlukovou zátěží a podmínky DO - Pro nově navrhované stavby, které mohou být zdrojem hluku, budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hyg. limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb, v chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném venkovním prostoru – bude stanoveno v dalším stupni ÚPD kdo a kdy prokáže dodržení výše uvedených limitů.

V ÚPD bylo prokázáno pro plochy navržené pro bydlení nebo jejich části, které mají charakter chráněného venkovního prostoru, nebo s možností výstavby objektů s chráněným venkovním prostorem které sousedí se zdroji hluku, že na nich nebudou překročeny hygienické limity hluku, zejména hluk z provozu komunikací III.třídy.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území **byly splněny**, jednalo se zejména :

Tabulka vyjadřující střety a zájmy:

číslo lokality	limity využití území a další limitující skutečnosti	problémy a střety
Z1/1	- nadzemní elektrické vedení VN včetně OP, - vedení STL plynovodu včetně OP,	- řešit střety s limity a dalšími limitujícími skutečnostmi, - problémem je blízkost architektonicky cenných staveb jako hodnot území –

Změna č.1 územního plánu obce Zaboří

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podzemní optický kabel včetně OP,</li> <li>- silnice III. třídy včetně OP,</li> <li>- PHO zemědělského areálu,</li> <li>- území s archeologickými nálezy,</li> <li>- BPEJ – II. třída ochrany</li> </ul>	<p>řešit návaznost lokality na tyto hodnoty,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- problémem je, že navrhovaná zastavitelná plocha navazuje na urbanisticky cenný prostor, který je hodnotou území – řešit návaznost na tento urbanisticky cenný prostor,</li> <li>- řešit problém střetu s PHO zemědělského areálu</li> </ul>
Z1/2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vedení STL plynovodu včetně OP,</li> <li>- podzemní optický kabel včetně OP,</li> <li>- PHO zemědělského areálu,</li> <li>- nadregionální biokoridor Velká Kuš – Řežabinec (Generel ÚSES 2007),</li> <li>- BPEJ – II. třída ochrany</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- řešit střety s limity a dalšími limitujícími skutečnostmi,</li> <li>- řešit problém střetu s PHO zemědělského areálu</li> </ul>
Z1/3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- trafostanice včetně OP,</li> <li>- nadzemní elektrické vedení VN včetně OP,</li> <li>- vodní útvar – VKP ze zákona,</li> <li>- silnice III. třídy včetně OP,</li> <li>- PHO zemědělského areálu,</li> <li>- území s archeologickými nálezy,</li> <li>- uskutečněné investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – meliorace,</li> <li>- BPEJ – II. třída ochrany</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- řešit střety s limity a dalšími limitujícími skutečnostmi,</li> <li>- řešit problém střetu s PHO zemědělského areálu,</li> <li>- problémem je, že navrhovaná zastavitelná plocha navazuje na urbanisticky cenný prostor, který je hodnotou území – řešit návaznost na tento urbanisticky cenný prostor</li> </ul>
Z1/4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- území s archeologickými nálezy,</li> <li>- staré zátěže území a kontaminované plochy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- řešit střety s limity a dalšími limitujícími skutečnostmi,</li> <li>- problémem je, že navrhovaná zastavitelná plocha navazuje na urbanisticky cenný prostor, který je hodnotou území – řešit návaznost na tento urbanisticky cenný prostor</li> </ul>

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose. **Z hlediska sídelní struktury oblasti nevyplývají pro navrhovaná řešení žádné úkoly.**

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií vzešly v průběhu pořizování ÚP - Pro lokalitu Z1 je územním plánem předepsáno zpracování územní studie před vydáním prvního územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v lokalitě. Plocha veřejného prostranství umístěna v řešené ploše. Vzhledem ke zmenšení a rozdělení zastavitelné plochy dle zadání v lokalitě Z1/3 na dvě

menší zastavitelné plochy Z3 a Z4, není nutné pro tuto lokalitu uložit podmínku zpracování územní studie.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, **vzhledem k velikosti a poloze řešeného území nebylo požadováno.**

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast **vzhledem k velikosti a poloze řešeného území nebylo požadováno.**

n) Koncept změny nebyl požadován.

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č.1 územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení **byly splněny. Zpracování konceptu nevyplývalo z projednávaného zadání. Z důvodu, že řešením změny nebyly dotčeny vztahy vyplývající z širších vztahů v území, nebyl zpracován výkres širších vztahů.**

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

Cílem řešení změny č.1 územního plánu obce je vytvořit předpoklad pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území s cílem uspokojit současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Celková koncepce řešení je postavena na vyváženém poměru řešení sídla a řešení nezastavěného území. Neboť správně obhospodařovaná venkovská krajina, která zde je uchována tak, jak se staletími vyvíjela, se stabilně umístěnými sídly, tvoří venkovský prostor, který je svou podstatou stabilizátorem širšího území v rámci regionu, republiky a Evropy.

Návrhem změny č.1 územního plánu obce jsou úměrně rozloženy plochy různorodých funkcí, to znamená, že je zde zastoupení ploch pro bydlení s možností služeb, výroby a podnikání v širším slova smyslu, návrh plochy veřejného prostranství, podporující výše zmíněnou soudržnost obyvatel i pro vyvážení nových zastavitelných ploch, v budoucnu zastavěných. V téměř ideálním poměru k plochám cílených na hospodářský rozvoj území, jsou navržené plochy ve stávajícím platném územním plánu obce v nezastavěném území v rámci koncepce uspořádání krajiny, směřované nejenom k posílení ekologické stability území, posílení retenční schopnosti území, posílení estetického vjemu území, Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo v rámci projednávání zadání změny č.1 územního plánu obce Zaboří požadováno.

Ve změně č. 1 se jedná o změnu územního plánu obce, která reaguje zejména na požadavky bydlení a výrobu a skladování. Všechny lokality navazují na stávající zastavěné území.

Zastavitelná plocha Z1 navazuje na zastavěné území jižně od sídla. Největší část této lokality zabírá plocha smíšená obytná podmíněná SOP-1, kde podmínkou využití plochy je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v blízké ploše výroby a skladování a zemědělského areálu a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Plochou prochází podzemní komunikační vedení a vzdušné elektrické vedení VN. Dalším limitem využití této plochy je ochranné pásmo silnice III. třídy. K této ploše SOP-1 je vymezena plocha veřejného prostranství VP-1, která splňuje ustanovení vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Plochou veřejného prostranství prochází vzdušné elektrické vedení VN, což je nutné při využití této plochy zohlednit. Vzhledem k výše uvedeným limitům využití území a k nutnosti komplexního řešení území je pro celou zastavitelnou plochu Z1 stanovena územní studie jako podmínka využití plochy. Územní studie by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, vstupy na jednotlivé pozemky. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do roku 2040. Zbývající část dle zadání lokality Z1/1 je ponechána ve způsobu využití dle stávajícího územního plánu obce, tj. orná půda, kde regulativy plochy a podmínky jejího využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Zaboří.

Zastavitelná plocha Z2 se nachází směrem na jih od plochy Z1. Převážná část této lokality je vymezena jako plocha výroby a skladování VS-1, která navazuje na stávající zemědělský areál na východ od plochy. V této ploše je nutno zohlednit okrajový průběh STL plynovodu a jeho ochranného pásma a podzemní komunikační vedení včetně jeho ochranného pásma. Dále je nutné zohlednit a respektovat navazující nadregionální biokoridor Velká Kuš – Řežabinec NBK 15. K ploše výroby a skladování je vymezena plocha zeleně ochranné a izolační ZO-1, která plní funkci ochrany a předcházení negativním vlivům z ploch s diametrálně rozdílným způsobem využití. Zbývající část dle zadání lokality Z1/2 je ponechána ve způsobu využití dle stávajícího územního plánu obce, tj. orná půda, kde regulativy plochy a podmínky jejího využití zůstávají shodné dle původního územního plánu obce Zaboří

Na rozhraní ploch Z1 a Z2 je stanovena maximální hranice negativních vlivů ze všech provozů uvnitř ploch, ve kterých tyto negativní vlivy mohou vznikat (plochy výroby a skladování). Negativní vlivy z těchto ploch a to ani v součtu negativních vlivů z jednotlivých využití nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy s hlavním využitím bydlení zejména pak do ploch smíšených obytných. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, směrem do volné krajiny není omezena. Maximální hranice negativních vlivů vede po vnější hraně nejbližších ploch, kde je hlavním využitím bydlení, tj. plochy smíšené obytné podmíněné.

Zastavitelná plocha Z3 a Z4 navazuje na zastavěné území východně od sídla. V těchto plochách jsou vymezeny plochy smíšené obytné SO-1 a SO-2, čímž bude docíleno obestavení stávajících komunikací. Zbývající část dle zadání lokality Z1/3 je ponechána ve způsobu využití dle stávajícího územního plánu obce (plochy ostatní, orná půda a trvalé travní porosty - louky a pastviny), kdy nad rámec možností území vzhledem k počtu protnutí plochy vzdušným elektrickým vedením VN a jeho ochranným pásmem, k ochrannému pásmu silnice III. třídy a k pozemkům zemědělského půdního fondu s vyšší třídou ochrany by bylo obtížné vymezit plochy zastavitelné pro bydlení.

Zastavitelná plocha Z5 navazuje na zastavěné území severně od sídla. Její převážná část je

vymezena jako plocha smíšená obytná SO-3. Vzhledem k výskytu staré ekologické zátěže je severní cíp dle zadání lokality Z1/4 vymezen jako plocha ostatní stávajícího využití, která je ponechána ze stávajícího územního plánu obce. I ve skutečnosti je plocha SO-2 v násypu a tudíž se ani nepředpokládá využití tohoto severního cípu pro bydlení.

Vzhledem k předpokládanému vývoji obyvatel a potřeb obce a vzhledem k tomu, že rozvoj obce je limitován ze všech stran územním systémem ekologické stability: nadregionálním biocentrem, nadregionálním biokoridorem a ochranným pásmem nadregionálního biokoridoru, považujeme navržené řešení změny (velikost a umístění zastavitelných ploch) za přijatelné.

Plochy stávajícího využití jsou převzaty z původního územního plánu obce včetně jejich regulativů a podmínek využití. Tato změna č. 1 územního plánu obce Zaboří mění regulativy pro plochy nově navrhované změnou, regulativy pro stávající plochy převzaté ze stávajícího územního plánu obce zůstávají nezměněny.

### **Odůvodnění plochy dle způsobu využití**

Bydlení (jako hlavní způsob využití)

Regulativy ploch smíšených obytných nabízí vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. Jak již je výše uvedeno regulativy ploch smíšených obytných nabízejí širší možnosti využití (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.). Toto využití je navrženo jako podmíněně přípustné a je nutno ho posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Pro plochy bydlení jako hlavní způsob využití je žádoucí, aby byly napojeny na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu Zaboří.

Pro plochy, kde hlavním využitím je bydlení, není stanoven koeficient zastavění pozemku ani maximální zastavěná plocha objektu pro bydlení. Dle názoru zpracovatele není důvod takto omezovat vlastníky pozemků a budoucí stavebníky i vzhledem k tomu, že v plochách smíšených obytných, kde hlavním využitím je bydlení, je možno realizovat i drobnou a nerušící podnikatelskou činnost, která by omezením zastavěnosti pozemku stěžovala stavebníkovi jeho podnikatelský záměr. Výroba a skladování

Využití by mělo odpovídat zachování hodnot území. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení.

Podmíněně přípustné využití "*obslužná zařízení a stavby pro ně*" znamená, že např. může se zřídit v této ploše závodní jídelna pro zaměstnance a do ní si mohou pro obědy chodit místní obyvatelé (např. důchodci s jídlonosiči), ale v žádném případě se nesmí jednat o restauraci, která bude mít reklamu u silnice, a nabízet možnosti stravování široké veřejnosti. Nepřípustným využitím "*skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.*" je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřípustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn. je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami.

Pro plochu výroby a skladování je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu.

Pro plochu výroby a skladování je žádoucí, aby byla napojena na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu Zaboří.

#### Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (mimo soukromých zahrad a předzahrádek) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umísťována pod zem. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

#### Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

## **h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený

orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyl uveden v zadání požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Plochy jsou pouze místního významu. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

**j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha)

Změna č.1 územního plánu obce Zaboří

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná půda	TTP	zahrada	PUPF L			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>SOp-1</b>	3,9381	3,3641	0,5345			3,8986	0,0000		73201	73204		73715		0,7197	2,2364		0,5461	NE
												76701					0,3964	
<b>SO-1</b>	1,2907	1,0818	0,2089			1,2907	0,0000		73201	75001				1,0539	0,0252			NE
									76401					0,2116				
<b>SO-2</b>	1,8334	0,8374	0,3723	0,4831		1,6928	0,0000		76401	75001				0,4209	0,1776			ANO - 0,1877
									73201	73204				0,8768	0,2175			
<b>SO-3</b>	0,1793	0,1259				0,1259	0,0285				73214	73716				0,0186	0,1073	NE
<b>VS-1</b>	1,0825	1,0825				1,0825	0,0000			73204	75004	73919		0,6064	0,0077	0,0015	NE	
										75001		73715		0,1899		0,2195		
												76701				0,0575		
<b>VP-1</b>	0,4401	0,1460	0,2772			0,4232	0,0000		73201	73204		76701		0,0119	0,1137		0,2976	NE
<b>ZO-1</b>	0,6531	0,6531				0,6531	0,0000		73201	73204		73919		0,0015	0,2141		0,0768	NE
												73715					0,3485	
<b>CELKEM</b>	<b>9,4172</b>	<b>7,2908</b>	<b>1,3929</b>	<b>0,4831</b>	<b>0,0000</b>	<b>9,1668</b>	<b>0,0285</b>							<b>3,2963</b>	<b>3,7808</b>	<b>0,0263</b>	<b>2,0512</b>	

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrada 0,4831 ha
- orná půda 7,2908 ha
- trvalý travní porost 1,3929 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 9,1668 ha.

využití ploch	zábor ZPF v ha	zábor půdního fondu v ha
smíšená obytná podmíněná	3,8986	3,9381
smíšená obytná	3,1094	3,3034
výroba a skladování	1,0825	1,0825
veřejné prostranství	0,4232	0,4401
zeleň ochranná a izolační	0,6531	0,6531

#### **Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (odvodňovací a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenou zastavitelnou plochou smíšenou obytnou SO-2. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit.

#### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území změnou se nenachází zemědělský areál.

#### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

SOp-1 – Jedná se o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou podmíněnou, která navazuje na stávající zastavěné území a zajišťuje rozvoj obce, který je úměrný k předpokládanému vývoji obyvatel. Plocha se nachází na zemědělských půdách se třídami ochrany II. – V. Z důvodu účelného využití této plochy bylo stanoveno pořízení územní studie, která prověří změny v území.

SO-1, SO-2 a SO-3 – Jde o zastavitelné plochy smíšené obytné, které byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území a odpovídají předpokládanému vývoji obyvatel. Plocha SO-2 se z poloviny nachází v zastavěném území, čímž dojde k zintenzivnění jeho využití. Plochy jsou vymezeny na zemědělských půdách II. – V. třídy ochrany. Dle zadání lokalita Z1/3, resp. její zbývající část po vymezení ploch SO-1 a SO-2 byla ponechána jako plochy zemědělské stávajícího využití s vyšší třídou ochrany půd.

VS-1 – Vymezená plocha výroby a skladování navazuje na stávající zemědělský areál a velikostí odpovídá potřebám obce. Větší část plochy se nachází na zemědělských půdách s nižší třídou ochrany. Z důvodu účelného využití této plochy a ochraně maximální hranice negativních vlivů z této plochy bylo stanoveno pořízení územní studie, která prověří změny

v území.

VP-1 – Jedná se o zastavitelnou plochu veřejného prostranství, která zajistí vytvoření veřejného prostoru přístupného veřejnosti. Vymezení plochy veřejného prostranství souvisí s vymezením plochy pro bydlení. Plocha VP-1 byla vymezena převážně na zemědělských půdách s nižší třídou ochrany.

ZO-1 – Plocha zeleně ochranné a izolační ZO-1 byla vymezena jako vhodné funkční rozhraní mezi plochami s diametrálně rozdílným způsobem využití. K vymezení této plochy přispěl již stávající remízek, který je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu hodnotným prvkem krajiny.

#### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Pozemky určené pro plnění funkcí lesa nejsou změnou dotčeny a plochy nezasahují ani do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

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

Počet listů odůvodnění změny územního plánu obce	15
Počet výkresů k němu připojené grafické části	2

## **2.2. Grafická část**

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

## **3. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek**

### **3.1. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

K návrhu Změny č.1 územní plánu obce Zaboří zveřejněného na úřední desce dne 10.8. 2010 nebyly uplatněny námitky.

### **3.2. Vyhodnocení připomínek**

K návrhu Změny č.1 územní plánu obce Zaboří zveřejněného na úřední desce dne 10.8. 2010 nebyly uplatněny žádné připomínky.

**Poučení o odvolání:**

Proti opatření obecné povahy nelze dle § 173, odst.2 správního řádu podat opravný prostředek

Ing. Jakub Founě  
místostarosta obce

Ing. Václav Kurz  
starosta obce

Příloha: grafická část Změny č.1 územního plánu obce Zaboří

Vyvěšeno: 15.12. 2010

Sejmuto: 31.12. 2010

Změna č.1 územního plánu obce Zaboří nabývá účinnosti 30.12. 2010