

Návrh Změny č. 1 územního plánu ZÁHOŘÍ

SROVNÁVACÍ TEXT s vyznačením změn příloha odůvodnění pro veřejné projednání

LEGENDA

původní text nový text ~~rušený text~~

Zpracovatel:

Relax M.A.A.T., s.r.o., IČ: 071 42 226

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:

Monika Juráčková

Prosinec 2019

Obsah

1.	Vymezení zastavěného území	5
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje její hodnot	6
2.1.	Přírodní hodnoty	6
2.2.	Kulturní hodnoty	6
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
3.1.	Urbanistická koncepce zastavěného území	8
3.1.1.	Urbanistická kompozice sídla Dolní Záhoří	8
3.1.2.	Urbanistická kompozice sídla Horní Záhoří	8
3.1.3.	Urbanistická kompozice sídla Jamný	8
3.1.4.	Urbanistická kompozice sídla Kašina Hora	8
3.1.5.	Urbanistická kompozice sídla Pazderna	8
3.1.6.	Urbanistická kompozice sídla Svatonice	8
3.2.	Vymezení zastavitelných ploch.....	9
3.3.	Vymezení ploch přestavby.....	16
3.4.	Vymezení systému sídelní zeleně	16
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	17
4.1.	Dopravní infrastruktura	17
4.1.1.	Koncepce silniční infrastruktury	17
4.1.2.	Koncepce železniční dopravy	18
4.1.3.	Místní komunikace	18
4.1.4.	Účelové komunikace	18
4.2.	Technická infrastruktura	19
4.2.1.	Koncepce zásobování vodou	19
4.2.2.	Koncepce odkanalizování	20
4.2.3.	Koncepce elektrické energie	20
4.2.4.	Koncepce zásobování plynem a teplem	20
4.2.5.	Odpadové hospodářství	20
4.3.	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	20
4.4.	Veřejná prostranství.....	21
4.5.	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	21

5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	23
5.1.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.....	23
5.2.	Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES	23
5.3.	Prostupnost krajiny.....	26
5.4.	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	26
5.5.	Rekreace.....	26
5.6.	Dobývání ložisek nerostných surovin.....	26
6.	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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	27
6.1.	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY	28
6.1.1.	BI – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské	28
6.1.2.	BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské	29
6.1.3.	BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem	30
6.1.4.	SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské	31
6.1.5.	RI – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	32
6.1.6.	OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	32
6.1.7.	OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení	33
6.1.8.	OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitovní kostel	34
6.1.9.	VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba	35
6.1.10.	VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl	36
6.1.11.	PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	37
6.1.12.	ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň	37
6.1.13.	ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená	38
6.1.14.	TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	38
6.1.15.	DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční	39
6.1.16.	DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace	39
6.1.17.	DSú – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace	40
6.1.18.	DZ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – železniční	40

6.2.	Plochy přírody a krajiny	41
6.2.1.	W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	41
6.2.2.	NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	41
6.2.3.	NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty	42
6.2.4.	NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa	43
6.2.5.	NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní	44
6.3.	Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území.....	45
6.3.1.	Ochrana lesa	45
6.3.2.	Hluková zátěž	45
6.3.3.	Dopravní napojení	45
6.3.4.	Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů	45
6.3.5.	Vzdušný prostor Ministerstva obrany ČR	45
6.3.6.	Plochy ÚSES	46
7.	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	48
7.1.	Vymezení veřejně prospěšných staveb.....	48
7.2.	Vymezení veřejně prospěšných opatření.....	49
7.3.	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	49
8.	Vymezení 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 případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	50
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	51
10.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	52
11.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	53
12.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	54
13.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	55

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 1. 6. 2016.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části územního plánu (dále jen „ÚP“) je zobrazeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese (výkresy N1, N2).

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje její hodnot

Hlavní důraz rozvoje je kladen pro sídlo Záhoří, které je správním centrem vlastního území. Významné rozvojové plochy jsou vymezeny také v sídle Jamný a Kašina Hora, které mají dobré dopravní návaznosti na sídlo Záhoří. Dominantními plochami jsou plochy bydlení.

Následující vymezené hodnoty jsou zobrazené v hlavním výkresu (N2).

2.1. Přírodní hodnoty

Územní plán konkrétně vymezuje tyto přírodní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota H1 Významný pohledový horizont prostorově oddělující 2 celky zástavby**
 - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že vymezené území je nezastavitelné a nejsou zde přípustné žádné výškové stavby.
- **Hodnota H2 Významná pohledová dominanta s plochami krajinné zeleně**
 - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že vymezené území je nezastavitelné a nejsou zde přípustné žádné výškové stavby.
- **Vyhlídkové body VB1, VB2**
 - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v pohledovém horizontu nejsou vymezeny žádné plochy, které by omezovaly dálkové pohledy a zároveň je zde přípustná stavba rozhledny (podmínky pro její stavbu jsou uvedeny v kap. 6.2).

2.2. Kulturní hodnoty

Územní plán vymezuje tyto kulturní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota jádrového území sídel Dolní Záhoří, Jamný, Kašina Hora, Svatonice – vymezená plochami BVo-S**
 - výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
 - tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
 - tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
 - tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Vysvětlení použitých pojmů

Jednopodlažní zástavba = zástavba jednoho nadzemního podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 3,5 metrů ke koruně okapové římsy.

Nízkopodlažní zástavba = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

Středněpodlažní zástavba = zástavba do 4 nadzemních podlaží a podkroví (ustupující podlaží), zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 10 metrů ke koruně okapové římsy.

Malé objemy, hmoty staveb = zástavba nízkopodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), zpravidla do 150 m² zastavěné plochy.

Středně velké objemy, hmoty staveb = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150–500 m² zastavěné plochy.

Velké objemy, hmoty staveb = zástavba středněpodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), a zpravidla nad 500 m² zastavěné plochy.

Jeden stavební soubor = uskupení budov, případně jedna budova, které tvoří zpravidla uzavřený dvorec.

Navržené komunikace = požadované komunikace pro využití dané plochy.

Uliční čára = myšlená liniová spojnice průčelních zdí staveb, zpravidla umístěných svým průčelím do jedné přímky. Pro požadovanou urbanistickou koncepci je dána již existujícími vazbami staveb v sousedství, pokud není stanoveno jinak.

Nepravidelné posazení = stavby, které zpravidla nesledují uliční čáru, nejsou vůči sobě ve vzájemném pravidelném uspořádání (například rovnoběžností) a stavby které jsou často usazeny na pozemek zcela asymetricky (nerovnoběžnost obvodových stěn s hranami pozemku).

Nepravidelná parcelace = taková parcelace, kde stavební pozemek není ani obdélníkem ani čtvercem. Svým polygonálním uspořádáním pak koresponduje s nepravidelnou parcelací okolní zástavby.

Venkovská zástavba = určuje jí zejména okolní ráz již existující zástavby z minulého a předminulého století. Jedná se vždy o stavby jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní), se sedlovými střechami /výjimečně pultovými či valbovými/, často tvořící dvorec, uliční řadu.

Dvorcová zástavba = soubor staveb, tvořící uzavřený areál.

3.1. Urbanistická koncepce zastavěného území

3.1.1. Urbanistická kompozice sídla Dolní Záhoří

Jádrová jednopodlažní, obdélná zástavba malých a středně velkých objemů s radiálním uspořádáním a převažující štítovou orientací bude respektována. Důležitá je ochrana takové urbanistické koncepce, dostavby lze řešit velmi omezeně. Významná je role vzrostlé návesní zeleně, mající podobu parkové. Možnosti staveb veřejného zájmu lze řešit velmi omezeně, zejména herního mobiliáře sportovních zařízení. Celistvé plochy sadů a zahrad se vzrostlou zelení budou v jádrové, hodnotné části sídla uchovány.

3.1.2. Urbanistická kompozice sídla Horní Záhoří

Zástavba samostatně stojících nízkopodlažních objektů malých a středně velkých objemů posazených na uliční čáře. V jádrové části území respektovány objekty středně velkých a velkých objemů nízkopodlažní.

3.1.3. Urbanistická kompozice sídla Jamný

Jádrová jednopodlažní, obdélná zástavba malých a středně velkých objemů s radiálním uspořádáním a převažující štítovou orientací posazenou na uliční čáře bude respektována. Velký podíl veřejné zeleně bude zachován, s minimalizací možností k možnému zahuštění zástavbou. Celistvé plochy sadů a zahrad se vzrostlou zelení budou v jádrové, hodnotné části sídla uchovány.

3.1.4. Urbanistická kompozice sídla Kašina Hora

V hodnotných plochách jsou přípustné středně velké a velké objemy staveb, nízkopodlažní a o obdélných, půdorysech, možná dvorcová uspořádání.

Pro plochy ostatní jsou přípustné stavby s nepravidelným posazením, nízkopodlažní o malých, či středně velkých objemech. Prostorná náves s převahou zelených ploch bude zachována, s minimalizací možností k možnému zahuštění. Klíčové je zachování role stavební čáry.

3.1.5. Urbanistická kompozice sídla Pazderna

Nesourodá urbanistická kompozice, kterou je přípustné dotvořit objekty o malých a středně velkých objemech.

3.1.6. Urbanistická kompozice sídla Svatonice

Poněkud nesourodý, spíše podélný, charakter sídla s nerovnoměrně rozmístěnými dvorcovými statky. Požadavky na zachování urbanistické struktury lze definovat volněji, možné je zahuštění, nerovnoměrnosti umístění domů spíše výhodou. Přípustné jsou malé a středně velké objemy staveb.

Respektování charakteru zástavby znamená, že novostavby, stavební úpravy a nástavby s přístavbami se co nejvíce přiblíží stávajícím charakterům, které jsou zde definovány.

Ostatní podmínky jsou dány kapitolou 2 a 6.

3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Pro níže uvedené zastavitelné plochy jsou případně upraveny podmínky využití nad rámec kapitol 2 a 6.

Katastrální území: HORNÍ ZÁHOŘÍ U PÍSKU

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.ZÁ.1	Plochy technické infrastruktury	TI-N	V okraj sídla Dolní Záhoří	- plocha pro ČOV - dopravní napojení z navržené účelové komunikace DSÚ-N4
Z.ZÁ.2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	SV okraj sídla Horní Záhoří	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N3 a ze stávajících místních komunikací DSm-S - minimální velikost stavební parcely 1000 m² - malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb
Z.ZÁ.3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N II DSm-N3	SV okraj sídla Horní Záhoří	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N3 - minimální velikost stavební parcely 1000 m² - malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb - nutné vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství v souladu s ust. § 7 vyhl. 501/2006
Z.ZÁ.4	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N	V okraj sídla Horní Záhoří	- pouze jedno dopravní napojení ze silnice I/29 přes navrženou místní komunikaci DSm-N4 - malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb - objekty posazené na uliční čáru
Z.ZÁ.5	Plochy občanského vybavení, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	OV-N DSm-N4	V okraj sídla Horní Záhoří	- středně velké a velké objemy nízkopodlažních staveb - pruh clonící zeleně při severním okraji plochy (ochrana navazujícího bydlení) - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech - pouze jedno dopravní napojení ze silnice I/29 přes navrženou místní komunikaci DSm-N4 – dopravní napojení na stávající I/29 je podmíněno zpracováním technické dokumentace respektující platné ČSN a jejich předložením a odsouhlasením správcem silnice

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.ZÁ.6	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	DS-N	V okraj sídla Horní Záhoří	- plocha pro úpravu stykové křižovatky silnice I/29 a II/183 - podmíněno zpracováním technické dokumentace respektující platné ČSN a jejich předložením a odsouhlasením správcem silnice - úprava křižovatky nebude investicí ŘSD ČR
Z.ZÁ.7	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	BI-N ZV-N	J okraj sídla Horní Záhoří	- jedno dopravní napojení ze stávající místní komunikace - malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb - objekty posazené na uliční čáru - v rámci plochy ZV-N vyřešit protihlukové úpravy vůči obchvatu Záhoří (koridor K.DI.3)
Z.ZÁ.8	Plochy občanského vybavení, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	OV-N ZV-N	Z okraj sídla Horní Záhoří	- plocha OV-N pro Muzeum sportovních vozů - na ploše ZV-N přípustné parkoviště - středně velké a velké objemy nízkopodlažních staveb - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.ZÁ.9	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	BV-N II ZV-N	Z okraj sídla Horní Záhoří	- dopravní napojení přes plochu veřejného prostranství z krajské silnice II/183 a III/0331 - malé objemy jednopodlažních staveb - minimální výměra stavební parcely 1000 m² - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.ZÁ.10	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS-N	Z okraj sídla Horní Záhoří	- dopravní napojení z krajské silnice III/0331 - malé a středně velké objemy nízkopodlažních staveb
Z.ZÁ.11	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N2	Z okraj sídla Dolní Záhoří	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N2 - malé objemy jednopodlažních staveb - obdélné půdorysy

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.ZÁ.12	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS-N	SZ okraj sídla Dolní Záhoří	- dopravní napojení ze stávající místní a účelové komunikace - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.ZÁ.13	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N1	Z okraj sídla Dolní Záhoří	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N1 - malé objemy jednopodlažních staveb obdélných půdorysů - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.ZÁ.14	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N	Z okraj sídla Dolní Záhoří	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N2

Katastrální území: JAMNÝ

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.JA.1	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	SV okraj sídla Jamný	- dopravní napojení ze stávající místní komunikace - malé objemy jednopodlažních staveb - minimální výměra stavební parcely 1000 m²
Z.JA.2	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS-N	SV okraj sídla Jamný	- dopravní napojení ze stávající místní komunikace - malé objemy jednopodlažních staveb
Z.JA.3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	V okraj sídla Jamný	- dopravní napojení z okolních ploch - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 1 RD
Z.JA.4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa	BV-N II	JZ okraj sídla Jamný	- dopravní napojení ze stávající místní komunikace - malé objemy jednopodlažních staveb - uliční čára, obdélné půdorysy

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.JA.5	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N8	Z okraj sídla Jamný	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N8 - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 2 RD
Z.JA.6	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	SZ okraj sídla Jamný	- dopravní napojení z okolních ploch - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 2 RD
Z.JA.7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	S okraj sídla Jamný	- dopravní napojení z okolních ploch - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 2 RD - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.JA.8	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	S okraj sídla Jamný	- dopravní napojení z krajské silnice III/1384 - malé objemy jednopodlažních staveb obdélných půdorysů - max. 2 RD - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.JA.9	Plochy výroby zemědělské	VZ-N	S od sídla Pazderna	- dopravní napojení z navržené účelové komunikace DSÚ-N11 - velké objemy jednopodlažních staveb - stavby fotovoltaické elektrárny přípustné pouze na střechách staveb - realizace možná při předchozím vyloučení významných vlivů umisťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.JA.10	Plochy výroby zemědělské	VZ-N	S od sídla Pazderna	- dopravní napojení z navržené účelové komunikace DSÚ-N11 - velké objemy jednopodlažních staveb - stavby fotovoltaické elektrárny přípustné pouze na střechách staveb - realizace možná při předchozím vyloučení významných vlivů umisťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu
Z.JA.12	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	Z okraj sídla Pazderna	- dopravní napojení ze stávající místní komunikace - max. 2 RD
Z.JA.13	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N ZS-N DSm-N13	J okraj sídla Pazderna	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N9 - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 4 RD - započítí výstavby nejdříve v návaznosti na zastavěné území sídla a pak pokračovat směrem do volné krajiny - výstupní limit „Ochrana lesa“ – viz kap. 6.3.1.

Katastrální území: KAŠINA HORA

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.KA.1	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N II DSm-N6	S okraj sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N6 - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 2 RD
Z.KA.2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N II DSm-N7	V okraj sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N7 - malé objemy jednopodlažních staveb - minimální výměra stavební parcely 1000 m²

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.KA.3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N7	V okraj sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N7 nebo z krajské silnice III/1384 - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 1 RD 2 RD - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.KA.4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	JV okraj sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z krajské silnice III/1384 - malé objemy jednopodlažních staveb - minimální výměra stavební parcely 1000 m²
Z.KA.5	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N	JZ okraj sídla Jamný	- dopravní napojení z krajské silnice III/1384 a z plochy P.KA.1 - středně velké objemy staveb - realizace možná při předchozím vyloučení významných vlivů umisťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu
Z.KA.6	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N DSm-N5	Z okraj sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N5 a z okolních ploch bydlení - středně velké objemy jednopodlažních staveb - minimální výměra stavební parcely 1500 m²
Z.KA.7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	SZ část sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z okolních ploch bydlení - malé objemy jednopodlažních staveb
Z.KA.8	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	JV okraj sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z krajské silnice III/1384 - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 2 RD - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.KA.9	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS-N	SV od sídla Jamný, lokalita Na babách	- dopravní napojení z okolních ploch

Katastrální území: SVATONICE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z.SVA.1	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N	V od sídla Svatonice, sila	- dopravní napojení z krajské silnice III/0331 - středně velké a velké objemy staveb - realizace možná při předchozím vyloučení významných vlivů umisťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu
Z.SVA.2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa	BV-N II	S okraj sídla Svatonice	- dopravní napojení z okolních ploch bydlení nebo ze stávající účelové komunikace - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 1 RD
Z.SVA.3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N	SV okraj sídla Svatonice	- dopravní napojení ze stávající účelové komunikace nebo plochy veřejného prostranství - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 1 RD
Z.SVA.4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa	BV-N II	SV okraj sídla Svatonice	- dopravní napojení z okolních ploch bydlení nebo ze stávající účelové komunikace - malé objemy jednopodlažních staveb - max. 2 RD
Z.SVA.5	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	BV-N ZS-N	Z část sídla Svatonice	- dopravní napojení z krajské silnice III/0331 - malé objemy jednopodlažních staveb obdělých půdorysů - max. 4 RD - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech
Z.SVA.6	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS-N	SV okraj sídla Jamný	- dopravní napojení ze stávající místní komunikace - malé objemy jednopodlažních staveb

3.3. Vymezení ploch přestavby

Pro níže uvedené plochy přestavby jsou případně upraveny podmínky využití kapitol 2 a 6.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
P.ZÁ.1	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N	V část sídla Dolní Záhoří	- dopravní napojení z krajské silnice III/0331 - středně velké a velké objemy staveb - při krajské komunikaci umístěné stavby malých objemů - realizace možná při předchozím vyloučení významných vlivů umisťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu
P.ZÁ.2	Plochy smíšené obytné – venkovské	SV-N	JV část sídla Dolní Záhoří	- dopravní napojení z krajské silnice II/138 - středně velké objemy staveb
P.JA.1	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N	V část sídla Jamný	- dopravní napojení ze stávající místní komunikace - středně velké a velké objemy staveb - realizace možná při předchozím vyloučení významných vlivů umisťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu
P.KA.1	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N	J část sídla Kašina Hora	- dopravní napojení z okolních ploch - středně velké a velké objemy staveb - realizace možná při předchozím vyloučení významných vlivů umisťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu

3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV) a plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídla, odcloňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.1. Dopravní infrastruktura

ÚP vymezuje tyto koridory dopravní infrastruktury:

K.DI.1

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
K.DI.1 K.DI.2	Úprava silnice I/29 – narovnání stávajících serpentín, vč. souvisejících staveb	J od sídla Svatonice, koridor vymezen v šíři 100 m	- koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití - do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je v koridoru nepřipustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně staveb souvisejících)
K.DI.3 K.DI.4 K.DI.5 K.DI.6	Silnice I/29 – obchvat Záhoří vč. souvisejících staveb	J od sídla Horní Záhoří, koridor vymezen v šíři 200 m	- do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura – za splnění podmínky odsouhlasení majetkového správce silnice I/29 - po realizaci předmětné dopravní infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem
K.DI.7 K.DI.8	Silnice I/29 – homogenizace stávající silnice vč. souvisejících staveb	J od sídla Jamný, koridor vymezen v šíři 100 m	- v místě křížení koridoru s prvky ÚSES musí být zachována prostupnost pro migraci fauny a flóry, u prvků ÚSES nesmí být narušena funkčnost - přírodě blízké zachování průchodnosti vodních toků - pro koridor K.DI.1 a K.DI.2 – v rámci přípravy stavby zajistit dostatečnou prostupnost mostu pro živočichy a také zachování prostupnosti a funkčnosti LBC 174 U Vlků

4.1.1. Koncepce silniční infrastruktury

ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury určené pro úpravy na silnici I/29 – koridory K.DI.1, K.DI.2 pro úpravu trasy silnice v souvislosti s narovnáním stávajících serpentín v prostoru u kamenolomu, koridory K.DI.3–K.DI.6 pro obchvat sídla Záhoří a koridory K.DI.7, K.DI.8 pro homogenizaci stávající silnice.

ÚP vymezuje plochu Z.ZÁ.6 (DS–N) pro úpravu stykové křižovatky silnic I/29 a II/183. Optimálním řešením této křižovatky je kolmé křížení silnice I/29 a II/138 na jižní straně, resp. DSm–N4 na severní straně.

ÚP umožňuje řešit nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) stávajících silnic.

Napojení navržených lokalit na silnice III. třídy řešit pokud možno pomocí stávajících sjezdů, které jsou v souladu s příslušnými předpisy.

V dalším stupni ÚPD je nutné prokázat dopravní napojení u ploch, pro které je navrhováno dopravní napojení z okolních ploch, ke kterým je navrhována nově místní či veřejná účelová komunikace.

4.1.2. Koncepce železniční dopravy

Stávající železniční trať je zachována a nedoznává v ÚP změn.

4.1.3. Místní komunikace

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-S, DSm-N). Úseky místních komunikací v sobě mohou obsahovat i plochy veřejných prostranství.

Navržená komunikace	Plocha	Účel
DSm-N1	Z.ZÁ.13	obsluha zastavitelné plochy Z.ZÁ.13
DSm-N2	Z.ZÁ.11	obsluha zastavitelné plochy Z.ZÁ.11
DSm-N3	Z.ZÁ.3	obsluha zastavitelné plochy Z.ZÁ.3
DSm-N4	Z.ZÁ.5	obsluha zastavitelné plochy Z.ZÁ.5, Z.ZÁ.4 V dalších stupních řízení platí pro komunikaci DSm-N4 podmínka projednání a odsouhlasení připojení na silnici I/29. Bez odsouhlasení ŘSD ČR nebude možné připojení na silnici I/29 umožněno.
DSm-N5	Z.KA.6	obsluha zastavitelné plochy Z.KA.6
DSm-N6	Z.KA.1	obsluha zastavitelné plochy Z.KA.1
DSm-N7	Z.KA.2 Z.KA.3	obsluha zastavitelné plochy Z.KA.2, Z.KA.3
DSm-N8	Z.JA.5	obsluha zastavitelné plochy Z.JA.5
DSm-N9	Z.JA.13	obsluha zastavitelné plochy Z.JA.13

4.1.4. Účelové komunikace

ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DSÚ-S, DSÚ-N).

Navržená komunikace	Účel
DSÚ-N 1	propojení dvou stávajících účelových komunikací severně od sídla Svatonice, lok. Na kopaninách
DSÚ-N 2	propojení dvou stávajících účelových komunikací severně od sídla Svatonice

Navržená komunikace	Účel
DSÚ-N 3	obsluha vodních nádrží a zemědělských pozemků SZ od sídla Dolní Záhoří
DSÚ-N 4	obsluha navržené ČOV Záhoří na SV okraji sídla Dolní Záhoří
DSÚ-N 5	propojení sídel Horní Záhoří a Kašina Hora, obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Horní Záhoří
DSÚ-N 6	propojení sídel Kašina Hora a Jamný, obsluha zemědělských pozemků JV od sídla Kašina Hora
DSÚ-N 7	obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Kašina Hora
DSÚ-N 8	propojení dvou stávajících účelových komunikací SV od sídla Kašina Hora, napojení lokality Mlačina
DSÚ-N 9	obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Jamný
DSÚ-N 10	obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Pazderna
DSÚ-N 11	obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Pazderna, dopravní napojení plochy Z.JA.9, Z.JA.10
DSÚ-N 12	propojení dvou stávajících účelových komunikací východně od sídla Pazderna, obsluha zemědělských pozemků
DSÚ-N 13	propojení sídel Jamný a Pazderna, obsluha zemědělských pozemků J od sídla Jamný – v rámci přípravy stavby zajistit zachování prostupnosti pro migraci fauny a flóry v místě křížení plochy s LBK 196

Odstavná a parkovací stání budou řešena přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.

Podmínky využití nebrání vymezení ploch dopravní infrastruktury i na jiných plochách, než dopravní infrastruktury.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Koncepce zásobování vodou

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

V sídlech Dolní a Horní Záhoří, Kašina Hora, Jamný se pro všechny zastavitelné plochy požaduje napojení na existující centrální vodovod.

Pro ostatní plochy zastavěného i zastavitelného území je přípustný individuální způsob zásobování vodou (studny, vrty).

4.2.2. Koncepce odkanalizování

Stávající kanalizace v sídle Záhoří bude sloužit jako dešťová kanalizace, nově se vybuduje oddílná splašková kanalizace.

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

V sídle Dolní Záhoří je vymezena plocha **Z.ŽÁ.1** pro stavbu čistírny odpadních vod. Do této ČOV bude svedena splašková kanalizace stávajících i nově navržených zastavitelných ploch v sídle Horní a Dolní Záhoří.

Jižní část sídla Horní Záhoří bude řešena prostřednictvím přečerpávací stanice.

V sídlech Svatonice, Kašina Hora, Jamný a Pazderna je přípustný individuální způsob likvidace splaškových odpadních vod (jímky, domovní ČOV) do doby realizace centrálních záchytných jímek, ze kterých budou odpadní vody odváženy na ČOV v Dolním Záhoří.

4.2.3. Koncepce elektrické energie

ÚP vymezuje konkrétně 1 novou trafostanici (TS-N) s napájecím vedením VN 22 kV v rámci plochy **Z.ŽÁ.3**. Jejich umístění má pouze doporučující charakter, při realizaci trafostanic a napájecích vedení lze jejich přesnou polohu změnit.

ÚP vybudování jiných trafostanic a napájecích vedení nevyklučuje, je to umožněno v rámci přípustného využití všech funkčních ploch.

4.2.4. Koncepce zásobování plynem a teplem

V sídlech Dolní a Horní Záhoří budou zastavitelné plochy napojeny na zemní plyn s výjimkou případů, kdy napojení bude zjevně neekonomické.

4.2.5. Odpadové hospodářství

Na plochách občanského vybavení (vyjma ploch kostela, úřadu, obchodů), technické infrastruktury a plochách výroby je možné řešit odpadové hospodářství sběrného dvora. Stávající svoz domovních odpadů zůstává ÚP nedotčen, s odvozem na skládku mimo správní území a minimální frekvencí 1x týdně.

4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce je tvořena stávajícími plochami občanského vybavení a nově vymezenými plochami v rámci rozvojových území. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost.

ÚP konkrétně vymezuje tyto navržené plochy občanského vybavení:

Plocha	Navržené funkční využití	Umístění
Z.ŽÁ.10	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N)	Z okraj sídla Horní Záhoří
Z.ŽÁ.5	Plochy občanského vybavení (OV-N)	V okraj sídla Horní Záhoří
Z.ŽÁ.8	Plochy občanského vybavení (OV-N)	Z okraj sídla Horní Záhoří

Plocha	Navržené funkční využití	Umístění
Z.JA.2	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N)	SV okraj sídla Jamný
Z.SVA.6	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N)	Z okraj sídla Svatonice

4.4. Veřejná prostranství

Koncepce je tvořena stávajícími plochami veřejných prostranství. Pro zastavitelné plochy jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro veřejná prostranství. Pro významné rozvojové plochy je plocha veřejných prostranství stanovena taxativně ve výkresové části, je tedy podmínkou. Cílem je nejen vymezení ploch pro pobytové a rekreační funkce, posílení ekologické stability a snížení prašnosti. Dalším cílem je také případné odclonění ploch bydlení vůči plochám výroby či dopravy plochami zeleně.

Plocha	Navržené funkční využití	Umístění
Z.ZÁ.7	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)	J okraj sídla Horní Záhoří
Z.ZÁ.8	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)	Z okraj sídla Horní Záhoří
Z.ZÁ.9	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)	Z okraj sídla Horní Záhoří
Z.ZÁ.14	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)	Z okraj sídla Dolní Záhoří

4.5. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V aktivních zónách nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy.

Zóny havarijního plánování

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

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení povodňového nebo 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 úřad obce ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla, 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.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v podsklepených (ale i nadzemních) částech obytných domů.

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje úřad obce. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu, školy).

Individuální únik obyvatel ze sídel v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě a to všemi směry.

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 areálu školy. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci územní plán navrhuje na plochách školy.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se mohou nacházet nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

Pokud by např. v důsledku mimořádné události došlo k jejich výskytu v území a vyvstala potřeba jejich přechodného uskladnění, je disponibilní plochou pro tento účel plocha výrobního areálu v Kašíně Hoře P.KA.1.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- silniční havárie (místa vzájemných křížení s místními komunikacemi)
- letecká havárie
- kontaminace podzemních vod převážně biologickými látkami (areály zemědělských farem)
- povodeň
- železniční havárie
- požár sil

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

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

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

5.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití

Krajinné plochy jsou členěny do 5 typů funkčních ploch (plochy vodní, zemědělské – orná půda, zemědělské – trvalé travní porosty, lesní, smíšené nezastavěného území – přírodní). V ploše krajiny jsou navrženy protierozní opatření pro posílení retenčních schopností krajiny a krajinná opatření pro podporu prvků ÚSES.

V krajině je možné umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby a zařízení, které jsou uvedeny v přípustných a podmíněně přípustných využitích ploch v kap. 6.2

5.2. Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje plochy pro prvky ÚSES, pro které stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

V grafickém vyjádření územního plánu jsou prvky ÚSES vyjádřeny jako překryvné plochy. Tyto plochy ÚSES jsou tudíž nadřazené vůči ostatním plochám využití, které překrývají – jsou výstupním limitem.

Biocentra

číslo	název	typ	rozloha v řešeném území	kat. území
RBC 4017	Svatonický vrch	Regionální biocentrum	2,01 ha	Horní Záhoří u Písku
LBC 143	Struhy	Lokální biocentrum	0,78 ha	Kašina Hora, pokračuje v k.ú. Vlastec
LBC 149	Vlastecký rybník	Lokální biocentrum	5,28 ha	Horní Záhoří u Písku
LBC 151	Plesníky	Lokální biocentrum	5,85 ha	Kašina Hora
LBC 161	Na mokřínách	Lokální biocentrum	3,57 ha	Horní Záhoří u Písku, Kašina Hora
LBC 162	Na pahorku	Lokální biocentrum	0,98 ha	Svatonice, pokračuje v k.ú. Vrcovice
LBC 163	U nádraží	Lokální biocentrum – vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 176	4,84 ha	Svatonice

číslo	název	typ	rozloha v řešeném území	kat. území
LBC 168	U Záduší	Lokální biocentrum – vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 176	2,63 ha	Svatonice
LBC 169	Na dílech	Lokální biocentrum	4,50 ha	Jamný
LBC 172	Sýkorka	Lokální biocentrum – vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 176	5,16 ha	Svatonice
LBC 174	U Vlků	Lokální biocentrum	2,19 ha	Svatonice
LBC 177	U studánek	Lokální biocentrum	0,90 ha	Jamný, pokračuje v k.ú. Chrastiny
LBC 179	Na Lomech	Lokální biocentrum – vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 176	3,75 ha	Svatonice

Biokoridory

číslo	název	typ	délka v řešeném území	kat. území
NRBK 176	Dědovické stráně – K60	Nadregionální bio-koridor	3705 m	Svatonice
LBK 175	U železniční stanice Vlastec	Lokální biokoridor	6 m	Kašina Hora, pokračuje v k.ú. Vlastec
LBK 179	Nad rybníkem	Lokální biokoridor	670 m	Horní Záhoří u Písku, pokračuje v k.ú. Vlastec
LBK 180	Křenecký potok	Lokální biokoridor	1289 m 662 m	Horní Záhoří u Písku, Kašina Hora, pokračuje v k.ú. Vlastec
LBK 184	V slunačích	Lokální biokoridor	577 m	Kašina Hora, pokračuje v k.ú. Vlastec
LBK 187	Zálesí	Lokální biokoridor	276 m	Kašina Hora, pokračuje v k.ú. Temešvár
LBK 191	Kašina Hora	Lokální biokoridor	1141 m	Kašina Hora
LBK 196	Jamný	Lokální biokoridor	1393 m	Horní Záhoří u Písku, Jamný
LBK 200	U Hajnice	Lokální biokoridor	615 m	Svatonice
LBK 208	U Záduší	Lokální biokoridor	717 m	Svatonice
LBK 210	Sloupovna	Lokální biokoridor – nefunkční	1111 m	Jamný, pokračuje v k.ú. Temešvár
LBK 214	Pazderna	Lokální biokoridor	1676 m	Jamný, pokračuje v k.ú. Temešvár

číslo	název	typ	délka v řešeném území	kat. území
LBK 219	Staré Lázně	Lokální biokoridor	408 m	Svatonice, pokračuje v k.ú. Vrcovice
LBK 220	Slavná hora	Lokální biokoridor	274 m	Jamný, pokračuje v k.ú. Temešvár, Dobešice
LBK 225	Pod Sloupovnou	Lokální biokoridor	575 m	Jamný, pokračuje v k.ú. Temešvár

Interakční prvky

číslo	typ	délka v řešeném území	kat. území
IP 625	Interakční prvek – částečně nefunkční	189 m 328 m	Horní Záhoří u Písku
IP 627	Interakční prvek – částečně nefunkční	695 m	Horní Záhoří u Písku
IP 628	Interakční prvek – navržený k založení	1002 m	Horní Záhoří u Písku
IP 629	Interakční prvek – částečně nefunkční	506 m	Horní Záhoří u Písku
IP 630	Interakční prvek – částečně nefunkční	274 m	Horní Záhoří u Písku
IP 631	Interakční prvek – navržený k založení	725 m	Horní Záhoří u Písku
IP 632	Interakční prvek – navržený k založení	763 m	Horní Záhoří u Písku, Kašina Hora
IP 633	Interakční prvek – částečně nefunkční	1426 m	Kašina Hora
IP 634	Interakční prvek – navržený k založení	242 m	Kašina Hora
IP 635	Interakční prvek – funkční	300 m	Kašina Hora
IP 636	Interakční prvek – navržený k založení	1850 m	Kašina Hora
IP 637	Interakční prvek – navržený k založení	622 m	Jamný
IP 638	Interakční prvek – navržený k založení	858 m	Jamný
IP 639	Interakční prvek – částečně nefunkční	422 m	Jamný
IP 640	Interakční prvek – navržený k založení	507 m	Jamný
IP 641	Interakční prvek – navržený k založení	760 m	Jamný, pokračuje v k.ú. Temešvár, Dobešice
IP 643	Interakční prvek – navržený k založení	295 m	Horní Záhoří u Písku, pokračuje v k.ú. Chrastiny
IP 648	Interakční prvek – navržený k založení	357 m	Horní Záhoří u Písku , pokračuje v k.ú. Chrastiny
IP 649	Interakční prvek – navržený k založení	545 m	Svatonice

5.3. Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině. Stávající cestní síť je doplněna plochami nových úseků účelových komunikací (viz kap. 4.1.3).

5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Je vymezena řada krajinných opatření, které fungují jako opatření pro zmírnění odtokových poměrů a zvýšení retenčních schopností krajiny. Jde o návrh především ploch smíšených nezastavěného území NSp-N a vodních ploch W-N. Téměř bez výjimky jsou tyto plochy vymezeny v údolních nivách, často jsou vázány na prvky ÚSES.

5.5. Rekreaace

Koncepce rekreace pro apartmánové, penzionové a hotelové bydlení počítá s využitím funkcí v rámci ploch bydlení a občanské vybavenosti. Samostatné rekreační enklávy vymezovány nejsou. Plochy zemědělské půdy jsou doplněny systémem cestní sítě pro cyklo, pěší, jsou vymezeny plochy smíšené přírodní pro zvýšení atraktivity krajiny a biologické rozmanitosti.

5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

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

Pro jednotlivé funkční plochy jsou nad rámec kapitoly 6 stanoveny podmínky v kapitolách 2 a 3 této textové části, které v případě odlišnosti mají přednost.

Podmínky využití koridorů technické infrastruktury vymezených překryvnou vrstvou, uvedené v kapitole 4, jsou nadřazené podmínkám využití ploch uvedeným v kapitole 6.

Pro všechny funkční plochy jsou nepřípustné nadmístní záměry, které naplňují atributy nadmístnosti uvedené v ZÚR, není-li v podmínkách využití těchto ploch uvedeno jinak.

Pro všechny funkční plochy je nepřípustné umísťovat větrné a fotovoltaické elektrárny, u FTE je přípustné pouze umístění na střechách staveb.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic I., II. a III. třídy.

6.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

6.1.1. BI – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské

BI-S, BI-N

BI-S

BI-N

Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- bytové domy
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
 - stavby a zařízení pro turistiku a agroturistiku
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.2. BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské

BV-S, BV-N, BV-N II

BV-S

BV-N

BV-N II

Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- bytové domy
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
 - stavby a zařízení pro turistiku a agroturistiku
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 12 metrů

6.1.3. BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem

BVo-S

BVo-S

Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s chovatelskými a pěstitelskými funkcemi, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
 - stavby a zařízení pro turistiku a agroturistiku
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina hřebene střechy nepřekročí 12 metrů
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba

dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci

- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí

6.1.4. SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské

SV-N

SV-N

Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s chovatelskými a pěstitelskými funkcemi, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- bytové domy
- stavby pro ubytování, penziony
- nerušící drobná výroba a služby místního významu (např. truhlárna, klempířská provozovna, apod.)
- stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro turistiku a agroturistiku
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravy osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením):
 - stavby se zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
 - agrofarmy
 - stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.5. RI – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**RI-S****RI-S****Převažující využití:**

- objekty určené pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.6. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**OV-S****OV-S, OV-N****OV-N****Převažující využití:**

- stavby a zařízení občanského vybavení

Přípustné využití:

- stavby a zařízení péče o děti, školská a vzdělávací zařízení
- stavby a zařízení pro tělovýchovu
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely

- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení pro zdravotnictví
- stavby výstavní haly, muzea
- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- byty správců zařízení, sociální byty, malometrážní byty
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
 - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
 - stavby a zařízení nerušící výroby (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
 - sklady do 150 m² zastavěné plochy
 - sběrné dvory

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 4 nadzemní podlaží (Horní Záhoří)
- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemních podlaží (ostatní sídla)

6.1.7. OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení

OS-S, OS-N

Převažující využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

OS-S

OS-N

Přípustné využití:

- plavecké bazény a aqvaparky
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 300 m² zastavěné plochy
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem (např. herní prvky, umělecká díla, altány, apod.)

- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, dílny apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch občanského vybavení:
 - byty majitelů a správců zařízení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemních podlaží

6.1.8. OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitovní kostel

OH-S

OH-S

Převažující využití:

- stavby a pozemky související s pohřebnictvím
- stavby a zařízení pro církevní účely

Přípustné využití:

- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- doplňkové stavby občanské vybavenosti
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- přízemní stavby občanské vybavenosti do 200 m² zastavěné plochy

6.1.9. VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

VZ-S, VZ-N

VZ-S

VZ-N

Převažující využití:

- zemědělská výroba

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – chov hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – pěstování a zpracování
- agrofarmy
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení velkoobchodu
- stavby a zařízení maloobchodu
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)
- sběrné dvory
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí zemědělské výroby a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
 - lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby apod.)
 - byty majitelů a správců zařízení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 12 metrů (u technologií není výška stanovena)
- pro zastavitelné plochy je realizace možná pouze při předchozím vyloučení významných vlivů umísťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidí (v postupech podle zákona o posuzování vlivů nebo v řízeních podle jednotlivých složkových zákonů)

6.1.10. VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl

VL-S, VL-N

VL-S

VL-N

Převažující využití:

- nerušící výroba a skladování (nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – pěstování a zpracování
- agrofarmy
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy
- stavby a zařízení velkoobchodu
- stavby a zařízení maloobchodu
- sběrné dvory
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování a které v případě bydlení a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
 - stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby apod.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 15 metrů s výjimkou technologických celků
- pro zastavitelné plochy a plochy přestavby je realizace možná pouze při předchozím vyloučení významných vlivů umísťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu (v postupech podle zákona o posuzování vlivů nebo v řízeních podle jednotlivých složkových zákonů)

6.1.11. PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV-S

PV-S

Převažující využití:

- veřejná prostranství – náměstí, návsi, ulice, apod.

Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 50 m² zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení, prodejny spotřebního zboží, apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

6.1.12. ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň

ZV-S

ZV-S, ZV-N

ZV-N

Převažující využití:

- veřejný prostor s převahou zeleně

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty
- plochy okrasné a rekreační zeleně
- rekreační a pobytová louka
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- vodní plochy, retenční nádrže
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 30 m² zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení apod.)
- nezbytná technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

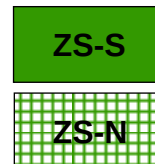
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

6.1.13. ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená

ZS-S, ZS-N



Převažující využití:

- zeleň v zástavbě pro individuální využití

Přípustné využití:

- sady
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- protipovodňové stavby jako technické stavby (stěny, apod.)
- hřiště do zastavěné plochy 100 m²
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

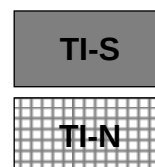
- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- max. 1 nadzemní podlaží

6.1.14. TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI-S, TI-N



Převažující využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- vodovod, vrty, studny, jímky, vodojemy, akumulární nádrže, úpravny vody, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kalové a sedimentační nádrže
- elektrické vedení, rozvodny, transformovny, trafostanice a stavby s nimi související
- plynovod, regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související
- komunikační zařízení
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu
- veřejná, ochranná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.15. DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční**DS-S, DS-N****DS-S****DS-N****Převažující využití:**

- silnice I., II. a III. třídy

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- cyklostezky
- chodníky
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- garáže, parkoviště
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.16. DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace**DSm-S, DSm-N****DSm-S****DSm-N****Převažující využití:**

- místní komunikace pro dopravu nadmístní a místní

Přípustné využití:

- chodníky
- cyklostezky
- účelové komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.17. DSú – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – účelové komunikace**DSú-S, DSú-N****DSú-S****Převažující využití:**

- účelové komunikace pro dopravu místní

DSú-N**Přípustné využití:**

- chodníky
- cyklostezky
- místní komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.1.18. DZ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – železniční**DZ-S****DZ-S****Převažující využití:**

- pozemky, stavby a zařízení pro provoz železniční dopravy

Přípustné využití:

- železniční dráha a stavby s ní související
- železniční zastávky
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- depa strojů, montážní dílny, provozy garáží
- jiné drážní objekty a objekty služeb sloužící uživatelům dráhy
- stávající byty, původní byty správců a zaměstnanců (pouze modernizace, rekonstrukce a opravy)
- skladové a výrobní prostory, které nekolidují s provozem dráhy (pro plochu nádraží)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

6.2. Plochy přírody a krajiny

V okruhu vymezených vyhlídkových bodů do vzdálenosti poloměru 30 metrů je přípustné umístění stavby rozhledny do 20 m² zastavěné plochy a 20 metru výšky.

6.2.1. W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W-S, W-N

W-S

W-N

Převažující využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- biologické rybníky jako součást čištění odpadních vod
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady
- nezbytná technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu s charakterem území vodního toku
 - zařízení pro rybníkářskou činnost
 - plochy smíšené nezastavěného území, trvalé travní porosty, lesy
 - nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
 - rekreační vybavení vodní plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

6.2.2. NZo – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

NZo-S

NZo-S

Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní obhospodařování orné půdy

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- plochy smíšené nezastavěného území (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umísťované mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů a výše nejmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů

6.2.3. NZt – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty

NZt-S, NZt-N

NZt-S

NZt-N

Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

Přípustné využití:

- pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování

- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití (splnitelné současně):

- realizované v pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše – přednostně umísťované mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy)
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
 - rekreační vybavení travní plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou výslovně uvedeny v podmínkách převažujícího, přípustného a podmíněně přípustného využití, včetně těžby nerostů a výše nejmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

6.2.4. NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa

NL-S, NL-N

NL-S

NL-N

Převažující využití:

- plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- mobiliář lesoparku (lavičky, altány, dětské hřiště, informační tabule, jezírka, studánky ...)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím, včetně

těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství

- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody nepřekročí 6 metrů

6.2.5. NSp - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - přírodní

NSp-S, NSp-N

NSp-S

NSp-N

Převažující využití:

- plochy přírodě přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)
- trvalé travní porosty
- lesy
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
 - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
 - sady
 - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů a výše nejmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství
- stavby ve volné krajině, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů apod.)

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výška staveb a zařízení pro hospodaření na těchto plochách nepřekročí 6 metrů

6.3. Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území

6.3.1. Ochrana lesa

Stavby hlavní (např. rodinné a bytové domy, průmyslové a rekreační objekty, stavby občanské vybavenosti apod.) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 25 metrů od okraje lesního pozemku.

Umístění staveb vedlejších (např. ČOV, doplňkové stavby, zahradní domky, pergoly, garáže, zpevněné plochy a oplocení) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 10 metrů od okraje lesního pozemku.

6.3.2. Hluková zátěž

V ochranných pásmech silnic a dráhy a v plochách ležících v těsné vazbě silnic a dráhy vykazující hlukovou zátěž musí být pro dotčené zastavitelné plochy vyřešena bezpečná napojení a protihluková opatření. Ve vymezených plochách, umožňujících bydlení či jiná zařízení a objekty, pro něž jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů. Hlukové limity je nutno dodržet i ve vnitřním prostoru staveb a to dle konkrétního využití plochy.

6.3.3. Dopravní napojení

Napojení navržených lokalit na silnice III. třídy řešit pokud možno pomocí stávajících sjezdů, které jsou v souladu s příslušnými předpisy.

V dalším stupni ÚPD je nutné prokázat dopravní napojení u ploch, pro které je navrhováno dopravní napojení z okolních ploch, ke kterým je navrhována nově místní či veřejná účelová komunikace.

6.3.4. Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy technické infrastruktury, plochy výroby a skladování) bude na hranici vlastního pozemku, pokud není přímo vyznačena v grafické části územního plánu. Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení.

Pro navrženou čistírnu odpadních vod v sídle Dolní Záhoří (Z.ZÁ.1) a pro plochy zemědělské výroby VZ-N (Z.JA.9, Z.JA.10) mezi sídly Jamný a Pazderna je v hlavním výkrese konkrétně vymezena hranice negativních vlivů. V rámci této hranice není možné povolovat stavby pro bydlení, pakliže nedojde v rámci jejich výstavby k adekvátním úpravám. Vyhlášené pásmo nesmí v budoucnu tuto hranici negativních vlivů překročit tam, kde jsou jím dotčeny zastavěné a zastavitelné plochy. Ochrana území platí do doby vyhlášení ochranného pásma dle skutečné zátěže.

6.3.5. Vzdušný prostor Ministerstva obrany ČR

Celé správní území je situováno ve vzdušném prostoru MO ČR.

Ve správním území Záhoří lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 50 metrů nad terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, totéž platí pro stavby přesahující 100 metrů nad terénem a 150 metrů nad terénem.

6.3.6. Plochy ÚSES

Jedná se o překryvné funkce, které mají přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití.

Využití ploch BIOCENTER

Převažující využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)

Přípustné využití:

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatrávnění apod.)
- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné využití:

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

Využití ploch BLOKORIDORŮ

Převažující využití:

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

Přípustné využití:

- současné využití

- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatrávňování apod.)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

Podmíněně přípustné využití:

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu

Nepřípustné využití:

- umístování nových staveb, neprůchodného oplocení či ohrazení kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (musí být ale vždy zprůchodněny)
- změny funkčního 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, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněně přípustných

Využití ploch INTERAKČNÍCH PRVKŮ

Převažující využití:

- trvalé travní porosty, sady, remízy, izolační a doprovodná zeleň, liniová stromořadí

Přípustné využití:

- současné využití

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti interakčního prvku
- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na interakční prvky a v co nejmenším rozsahu

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly funkčnost
- rušivé činnosti, jako je např. těžba nerostných surovin, apod.

7. 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

7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb

• Dopravní a technická infrastruktura

kód a číslo VPS	název	kat. území
VDt1	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N1)	Horní Záhoří u Písku
VDt2	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N2)	Horní Záhoří u Písku
VDt3	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N3)	Horní Záhoří u Písku
VDt4	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N4)	Horní Záhoří u Písku
VDt5	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N5)	Kašina Hora
VDt6	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N6)	Kašina Hora
VDt7	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N7)	Kašina Hora
VDt8	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N8)	Jamný
VDt9	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N9)	Jamný

• Dopravní infrastruktura

kód a číslo VPS	název	kat. území
VD1 VD2	Úprava silnice I/29 – narovnání stávajících serpentín vč. souvisejících staveb (K.DI.1, K.DI.2)	Svatonice
VD3 VD4 VD5 VD6	Silnice I/29 – obchvat Záhoří vč. souvisejících staveb (K.DI.3 – K.DI.6)	Svatonice, Horní Záhoří u Písku
VD7 VD8	Silnice I/29 – homogenizace stávající silnice vč. souvisejících staveb (K.DI.7, K.DI.8)	Horní Záhoří u Písku, Jamný
VD9	Úprava stykové křižovatky silnice I/29 a II/183 (DS-N, Z.ZÁ.6)	Horní Záhoří u Písku

- Technická infrastruktura

kód a číslo VPS	název	kať. území
VT1	Čistírna odpadních vod Dolní Záhoří vč. souvisejících staveb (TI-N, Z.ZÁ.1)	Horní Záhoří u Písku

7.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření

- Opatření k podpoře nefunkčních prvků ÚSES

kód a číslo VPO	název prvku ÚSES	kať. území
VU1	Lokální biokoridor LBK 210 Sloupovna – nefunkční	Jamný

7.3. Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

8. Vymezení 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 případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

• Veřejná prostranství

kód a číslo VP	název	výpis parcelních čísel	kat. území	předkupní právo bude vloženo ve prospěch
PP1	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV-N)	30/4, 30/1, 30/8, 30/2, 30/5, 291/2, 995/1	Horní Záhoří u Písku	Obec Záhoří
PP2	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV-N)	128/1, 111/13, 111/12	Horní Záhoří u Písku	Obec Záhoří
PP3	Plocha veřejné zeleně, zahrnující parkové úpravy, komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV-N)	946/13, 934/1	Horní Záhoří u Písku	Obec Záhoří

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Územní studie ÚS1

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS1** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z.ZÁ.2** a **Z.ZÁ.3** s funkčním využitím **BV-N**, **BV-N II**, **DSm-N** (bydlení v rodinných domech – venkovské, místní komunikace).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 6 let od vydání územního plánu.

Územní studie prověří nad rámec výroku zejména tyto požadavky:

- nepravidelná struktura parcelace
- dopravní napojení ze stávající a navržené místní komunikace
- malé objemy jednopodlažních staveb
- minimální výměra stavební parcely 1000 m²
- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství v souladu s ust. § 7 vyhl. 501/2006 (v součtu celkem min. cca 1900 m²)
- je nutné prokázat dopravní napojení u ploch, pro které je navrhováno dopravní napojení z okolních ploch, ke kterým je navrhována nově místní či veřejná účelová komunikace

11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Návrh

Není-li uvedeno jinak, jsou zastavitelné plochy realizovatelné v etapě návrhu (I. etapa), tedy kdykoli v době platnosti tohoto územního plánu.

II. etapa

zastavitelná plocha	funkční využití	umístění	podmínka využití
Z.ZÁ.3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N II)	SV okraj sídla Horní Záhoří	zastavitelná až po vyčerpání 70% disponibilních ploch v ploše Z.ZÁ.2
Z.ZÁ.9	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N II)	Z okraj sídla Horní Záhoří	zastavitelná až po vyčerpání 70% disponibilních ploch v ploše Z.ZÁ.3
Z.JA.5	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N II)	JZ okraj sídla Jamný	zastavitelná až po vyčerpání 70% disponibilních zastavitelných ploch pro bydlení v sídle v I. etapě
Z.KA.1	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N II)	S okraj sídla Kašina Hora	zastavitelná až po vyčerpání 70% disponibilních zastavitelných ploch pro bydlení v sídle v I. etapě
Z.KA.2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N II)	V okraj sídla Kašina Hora	zastavitelná až po vyčerpání 70% disponibilních zastavitelných ploch pro bydlení v sídle v I. etapě
Z.SVA.2	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N II)	S okraj sídla Svatonice	zastavitelná až po vyčerpání 70% disponibilních zastavitelných ploch pro bydlení v sídle v I. etapě
Z.SVA.4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N II)	SV okraj sídla Svatonice	zastavitelná až po vyčerpání 70% disponibilních zastavitelných ploch pro bydlení v sídle v I. etapě

„Vyčerpáním“ se míní okamžik nabytí účinnosti územního rozhodnutí (pokud se nevydává, tak jeho ekvivalentu) na stavby, pro které je I. etapa určena, nikoliv až kolaudace těchto staveb.

12. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

- Stavba školy – centrum Horní Záhoří
- Stavba motorestu – centrum Horní Záhoří

13. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část ÚP Záhoří obsahuje 55 stran formátu A4.

Grafická část ÚP Záhoří obsahuje 3 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000