

příloha odůvodnění

změny č. 1 územního plánu Zahájí

srovnávací text

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	4
B.1 Koncepce rozvoje území obce	4
B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	4
B.2.1) Kulturní hodnoty	4
B.2.2) Přírodní hodnoty.....	6
B.2.3) Civilizační hodnoty	6
C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	7
C.1) Urbanistická koncepce	7
C.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	8
C.3) Vymezení ploch přestavby	8
C.4) Systém sídelní zeleně	9
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ.....	9
D.1) Dopravní infrastruktura.....	9
D.2) Technická infrastruktura.....	10
D.2.1) Zásobování elektrickou energií	10
D.2.2) Telekomunikace, radiokomunikace	11
D.2.3) Zásobování plynem	11
D.2.4) Zásobování pitnou vodou.....	11
D.2.5) Odkanalizování	11
D.3) Nakládání s odpady.....	12
D.4) Občanské vybavení	12
D.5) Požadavky obrany a bezpečnosti státu.....	12
D.6) Požární ochrana.....	12
E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ.....	13
E.1) Koncepce uspořádání krajiny	13
E.2) Územní systém ekologické stability	13
E.3) Prostupnost krajiny	15
E.4) Ochrana nerostných surovin	15
E.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření	15
F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	16
G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	24
G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	24

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	24
H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRASTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	24
I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	24
J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	24
K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	25
L) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	25
M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	25

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 15. srpna 2017. Zastavěná území jsou vymezena ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu.

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 Koncepce rozvoje území obce

hlavní cíle rozvoje:

Návrh urbanistické koncepce zabezpečující dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území, s důrazem na zachování dominantní obytné a rekreační funkce území.

- vytvoření podmínek pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel – uspokojování potřeb obyvatel návrhem ploch pro bydlení a vytváření nových pracovních příležitostí
- vytvoření podmínek pro sociální soudržnost obyvatel
- uchování urbanistických a architektonických hodnot obce
- uchování hodnot krajinného rázu
- uchování klidného a zdravého prostředí pro bydlení a rekreaci
- vytvoření podmínek pro zlepšení stavu dopravní a technické infrastruktury – návrh ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury

B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Územní plán zachovává a rozvíjí všechny hodnoty území – zejména kulturní a přírodní. Hlavní hodnoty území jsou vyznačeny v grafické části odůvodnění (č. II.1 - koordinační výkres).

B.2.1) Kulturní hodnoty

nemovitě kulturní památky:

označení ve výkrese	číslo rejstříku	památky	umístění
H1	31502 /3-611 24447 /3-611	kostel Zvěstování Panny Marie fara	na návsi
H2	13961 /3-612	boží muka	Směr Dříteň- při cestě směr Olešník

ochrana:

- dbát na kvalitu a soulad řešení nové zástavby v okolí nemovitých kulturních památek, nepovolovat výrazově nebo funkčně konkurenční územní zásahy
- modernizace stávajících objektů v okolí, případně dostavba proluk je možná, musí respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu, respektovat charakter a výškovou hladinu stávající zástavby. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem (hmotou)
- chráněny musí být dálkové pohledy nemovitě kulturní památky – nové záměry v exponovaných polohách musí prokázat vhodnost řešení zákresy do fotografických panoramat.

hodnotné urbanistické prostory

Jedinečnými urbanistickými hodnotami sídla jsou vymezeny návesní prostory . (hranice hodnotných urbanistických prostorů je vyznačena v grafické části odůvodnění - výkres č. II.1 Koordinační výkres).

Region lidové architektury Zlivsko

H3 - hlavní náves v centru sídla

H4 - návesní prostor směr Olešník

H7 - návesní prostor u zemědělského družstva

H8 - návesní prostor v nové zástavbě

H9 - lokalita pro pietní místo

H10 – místo významné události

ochrana:

Tyto urbanistické a architektonické hodnoty, které v kontextu s přírodními prvky svým harmonickým měřítkem a vztahy v krajině spoluvytvářejí identitu obce a svébytný krajinný ráz, musí být chráněny před negativními vlivy a zásahy.

Nová výstavba a přiměřeně přístavby a přestavby v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci vyznačeného urbanisticky hodnotného prostoru musí respektovat základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- respektovat hladinu stávající okolní zástavby
- respektovat původní urbanistické znaky sídla (situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby)
- respektovat krajinné měřítko, původní hmoty a architekturu tradiční vesnické zástavby (klasických usedlostí)

významné stavební dominanty:

- kostel na návsi v Zahájí včetně fary

ochrana:

Zachovat, respektovat okolí – nepřipustit záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich působení v prostoru

objekty drobné sakrální architektury - pomníky, kříže, boží muka

ochrana:

Zachovat, respektovat bezprostřední okolí – nepřipustit záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich estetické působení v prostoru sídla nebo krajiny, chránit doprovodnou zeleň – solitérní stromy

významné vyhlídkové body:

Místa dálkových pohledů, vyhlídkové body, pohledové směry na krajinné scenérie

- lokalita Proti Třešni

ochrana:

Respektovat, nepovolit žádné zásahy, které by je mohly narušit

území s archeologickými nálezy

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy III. stupně, historické jádro sídla je územím s archeologickými nálezy II. stupně, v lokalitě Blana je území s archeologickými nálezy I. stupně.

ochrana:

- Při přípravě výkopových prací - !! v lokalitě Blana je zároveň dobývací prostor !! - je nutno se spojit s příslušným archeologickým pracovištěm Památkového ústavu, který specifikuje případný rozsah archeologické pomoci.
- Má-li se provádět stavební činnost (zástavba nebo rekonstrukce jednotlivých historických objektů) na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů

B.2.2) Přírodní hodnoty

V celém řešeném území se nacházejí významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy. Zahájský potok a rybníky – Jsou vymezeny tyto hodnoty:

H5 - prostor u rybníka za farou

H6 - prostor kaskády rybníků na západní straně zástavby

H11 -přírodní památka Blana

Hodnotou je ochrana nerostného bohatství – tedy za podmínky kvalitní následné rekultivaci je to i zachování možnosti těžby – dle ZÚR jč. Kraje je zde územní rezerva pro těžbu ÚR2= Dobývací prostor Blana, dále je zde ložiskové území pro dobývání žáruvzdorných jíílů. Do řešeného území zasahuje i poddolované území po těžbě rud.

- respektovat stávající hodnotnou zeleň
- pro nové výsadby používat místně typickou druhovou skladbu (běžné druhy listnatých stromů a keřů)
- respektovat tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně
- chránit vegetační prvky krajiny – aleje, doprovodnou a břehovou zeleň
- obnovit základní síť polních cest s doprovodnými alejemi
- nezvyšovat plochy orné půdy na úkor trvale zatravněných ploch, především na svažitých pozemcích, v potočních a říčních nivách

Plán územního systému ekologické stability je vyznačen ve výkrese č. I.2. Veškeré známé a závazné jevy jsou respektovány. Specifikace a návrh opatření územního systému ekologické stability (USES) – viz tabulky a podmínky využití pro plochy ÚSES.

B.2.3) Civilizační hodnoty

Civilizační hodnoty představují vybavení obce veřejnou infrastrukturou:

dopravní a technická infrastruktura

- silnice III. třídy
- cyklistické a turistické trasy
- elektrické rozvody a zařízení
- komunikační vedení
- vodovodní systém
- kanalizace
- plyn STL

ochrana:

Využít dle možností stávající technickou a dopravní infrastrukturu, propojit, doplnit chybějící trasy, modernizovat. Udržovat historickou cestní síť, doplnit dle možností alejemi.

občanská vybavenost

- základní občanská vybavenost lokálního významu

ochrana:

Využívat, modernizovat, rekonstruovat případně nahradit stávající objekty občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost ve veřejném zájmu.

Doplnit nové objekty občanského vybavení na stávajících vyznačených plochách.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1) Urbanistická koncepce

Správní území obce se skládá z 1 katastrálních území: k.ú. Zahájí. Zástavba je soustředěna do sídla Zahájí, jedinou samotou je plocha u těžebny Řídká Blana . Rekreační oblasti (chatové kolonie) se zde nenacházejí, ani nejsou nově navrženy.

Navržená koncepce územního plánu zachovává a podporuje dosavadní charakter sídla, tj. především bydlení venkovského charakteru, v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí. Vymezuje kulturní a přírodní hodnoty území a stanovuje podmínky jejich ochrany a rozvoje.

- územní plán upřednostňuje rozvoj nové zástavby v prolukách (Z4) a v návaznosti na zastavěné území (Z3) – za dodržení podmínek prostorového uspořádání, stanovených s ohledem na zachování hodnot tradiční venkovské zástavby - tj. přizpůsobení objemu staveb, výškové hladiny
- územní plán navrhuje rozvoj ploch pro bydlení, stabilizaci ploch pro občanskou vybavenost a výrobu a skladování - s cílem podpořit přiměřený nárůst počtu obyvatel, zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva a zajistit ještě dále zlepšit zázemí služeb občanské vybavenosti a tím zlepšit možnosti pracovních příležitostí
- územní plán zahrnuje do podmínek pro plochy bydlení i možnost provozovat drobnou řemeslnou výrobu a služby - s cílem rozšířit možnosti způsobu využití stávajících objektů jak pro bydlení, tak pro drobné podnikatelské aktivity. Pro rozvoj **bydlení** se navrhuje plochy: Z3 a Z4
- územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro **technickou infrastrukturu pro umístění centrální čistírny odpadních vod Z6** na jihozápadním okraji – s cílem zkvalitnit čištění odpadních vod a dále pro možné zvýšení kapacity je navrženo rozšíření areálu stávající plochy Ti = plocha Z5 pro skládkování.
- severně, východně a jižně od sídla jsou navržena **protipovodňová opatření** pro záchyt a svedení dešťových přívalových vod.
- pro lepší retenci dešťových vod jsou navrženy směrem do krajiny zelené pásy **veřejné prostranství – veřejná zeleň**
- bývalý areál zemědělské výroby je stabilizován jako plochy pro výrobu a skladování – pozemky zemědělských staveb, další rozvoj se nenavrhuje, je zde vymezena maximální hranice negativních vlivů vzhledem ke stávající i navrhované ploše bydlení.
- pro zlepšení dopravního propojení je navržena přeložka silnice III/10579 mimo zastavěnou část sídla.
- nová zástavba, přestavby a dostavby stávajících objektů musí respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu, respektovat charakter a výškovou hladinu stávající zástavby. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, materiálovou skladbou či barevností.
- Plocha těžby a ochrana ložiska nerostných surovin a následné využívání vytěžených ploch pro skládku musí být v souladu s následnou rekultivací a ochranou archeologické zóny a ochranou přírodní památky Blana.

C.2) Vymezení zastavitelných ploch

pořad. číslo plochy (i.č.)	způsob využití	lokality		podmínky využití
k.ú. ZAHÁJÍ				
Z1, Z2	B Bydlení	– plochy byly zrušeny – převedeny na územní rezervu ÚR3		
Z3	B Bydlení	východní okraj		<ul style="list-style-type: none"> - prověření územní studií - podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F - obsluha území – místní komunikací – v nově zastavitelné ploše rozšíření profilu veřejného prostranství na požadované parametry - podmínkou pro zástavbu je vybudování protipovodňových opatření VR02 a vybudování Trafostanice T5 - podmínkou pro zástavbu je plocha Pz v souladu s §7 odst.2 vyhl. 501/2009 - kapacita cca 25 RD - Podmínkou je výstavba centrální ČOV. Do doby než bude realizována ČOV, lze povolit pouze zástavbu přiléhající k zastavěnému území obce (cca 10 RD opatřené ČOV nebo jímkou na vyvážení domů – v závislosti na zpracování studie
	Pz veřejné prostranství - veřejná zeleň			<ul style="list-style-type: none"> - založení plochy Pz – veřejného prostranství - veřejné zeleně jižně a ve středu plochy v souladu s §7 vyhlášky 501/2006 a její novelou z r.2009
Z4	využito			-
Z5	TI Technická infrastruktura	Řídká Blana		<ul style="list-style-type: none"> - plocha pro technické zázemí obce (rozšíření stávající skladky na vytěžené ploše dobývacího prostoru s následující rekultivací) - obsluha území – z místní komunikace
Z6	TI Technická infrastruktura	jihozápad		<ul style="list-style-type: none"> - plocha pro technické zázemí obce (ČOV) - obsluha území – z místní komunikace
Z8	využito			-
Z9	B Bydlení	východní okraj		<ul style="list-style-type: none"> - kapacita cca 1 RD - prověřit problematiku povodní - při jižní hranici bude uvnitř plochy zachován volný pás veřejného prostranství v šíři minimálně 8 m - přípustné jsou maximálně dvě nadzemní podlaží bez obytného podkroví anebo jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím

C.3) Vymezení ploch přestavby

Nejsou vymezeny.

C.4) Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň je tvořena především zelení zahrad, kterou doplňují plochy Pz (veřejného prostranství - veřejné zeleně). Územní plán navrhuje:

- v souladu s §7 vyhlášky 501/2006 a její novelou z r.2009 v lokalitě bydlení Z3
- Pro lepší retenci dešťových vod jsou navrženy směrem do krajiny zelené pásy veřejného prostranství – veřejná zeleň

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.1) Dopravní infrastruktura

silnice III.třídy

Respektovat **plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava - Ds**, zajišťující průchodnost a obsluhu základního dopravního systému řešeným územím:

Územím procházejí silnice III. třídy: **III/10579** ve směru Hluboká n. Vlt – Olešník. V severní části je na obchvat silnice III/10579 na hranici katastrálního (řešeného) území napojen obchvat silnice III/12227 směrem Dívčice. ze sousedního katastrálního území. V souvislosti s rekultivací odkaliště bývalého závodu MAPE Mydlovary je doprava na silnici III/10579 největším zdrojem znečištění. V blízkosti silnice na průtahu sídlem (i mimo ochranná pásma) budou splněny hlukové hygienické limity (opatření nebudou hrazena z prostředků správce komunikace)

- Mimo zastavěné území obce je **navržena plocha koridoru přeložky po západním okraji sídla** (= veřejně prospěšná stavba VD 01). Koridor je v jižní části zúžen dle vyhledávací studie. V souvislosti s tímto řešením je navrženo nové dopravní napojení silnice III/12228, stávající severní část této silnice III. třídy bude následně zrušena. V severní části je na obchvat na hranici katastrálního (řešeného) území napojen obchvat ze sousedního katastrálního území - z obytné zóny v Mydlovarech - viz širší vztahy.

Konkrétní řešení křižovatek na celém obchvatu je nutno dořešit v následné podrobnější dokumentaci. V místě současné křižovatky je ponechána větší plocha pro dopravu – je nutno dořešit zároveň i křížení LBK -podchod pro migraci živočichů, včetně rozšíření přemostění stávajícího potoka.

- respektovány jsou ochranná pásma

místní a účelové komunikace

Jsou respektovány místní a účelové komunikace v rámci **ploch veřejných prostranství – PV** a **ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava - Ds**, sloužící pro obsluhu stabilizovaných a rozvojových lokalit a umožnit vznik nových komunikací v těchto plochách.

Možnost vzniku dalších komunikací, včetně obnovy historických cest, je zajištěna stanovením přípustných podmínek využití pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. F).

- Napojení nových lokalit bude projednáno se správcem komunikace
- v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace. Na severovýchodním okraji Zahájí bude vstříčná křižovatka místní komunikace do lokality Z3, Z8 a dále do ÚR3 (+ oboustranný chodník, neboť se jedná o páteřní přístupy do obytné lokality).

pěší trasy

Na celém území je nutné udržovat a obnovovat pěší propojení a umožnit vznik nových.

cyklotrasy, cyklostezky

Respektovat stávající cyklotrasy v rámci **plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava - Ds** a **plochy veřejných prostranství – Pv** a umožnit vznik nových cyklotras a cyklostezek v těchto plochách. Po ploše zrušené železniční vlečky (směr Mydlovary) je navrženo nové propojení cyklotras. Možnost vzniku dalších cyklotras a cyklostezek je zajištěna stanovením přípustných podmínek využití pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. F)

U ploch zemědělských –orná půda a trvalý travní porost je (jako přípustné využití) umožněno vést cyklotrasy, neboť je účelné cestní síť využít nejen k účelům obsluhy území a obhospodařování krajiny.

garážování, parkování a odstavování vozidel

- nepovolit stavbu objektu, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu a nároky na parkování a odstavování vozidel pokryty beze zbytku na vlastním pozemku a to již přímo jako součást stavby (rodinný dům – minimálně 2 stání)
- u nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru (i v rámci přestavby) je nutno, aby byl zabezpečen potřebný počet parkovacích stání pro zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích a to přímo jako součást stavby těchto zařízení
- garáže nebo přístřešky pro automobily nezřizovat na pozemcích, které jsou součástí návěsných prostorů
- nákladní doprava – odstavné plochy budou uvnitř areálů, nikoliv na veřejných prostranstvích

D.2) Technická infrastruktura

D.2.1) Zásobování elektrickou energií

Stávající 4 trafostanice zásobují celou obec, vyhovují současné spotřebě elektrické energie, jsou v dobrém technickém stavu a mají dostatečný výkon pro pokrytí stávajících odběrů a mají rezervu výkonu. Rovněž odbočky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu.

Protože by v některých lokalitách sídel mohlo dojít v budoucnu k podpětí, navrhuje se všechny stávající trafostanice posílit, případně je ve stávajícím ochranném pásmu nahradit za nové, včetně posílení stávajících sítí NN. S ohledem na další rozvoj sídla- v případě, že TS nevyhovují, jsou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS do 400kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média. Plynofikace je provedena, přesto je nutno počítat i s určitým podílem elektrického vytápění a s nárůstem stávajících odběrů el. energie na el. vytápění.

Pro navržené zastavitelné plochy bydlení se navrhuje:

- na severovýchodě obce navržena plocha pro novou **TS T5**, včetně koridoru přípojky VN. Lokalita „Z3“

Napojení ze stávající trafostanice TS-T1 a TS-T3 – ty v případě potřeby budou posíleny o novou trafostanici TS-T5 – betonová sloupová do 400kVA.

- posílení stávající TS v obci

Lokalita „Z4, Z5, Z6“

Napojení ze stávající trafostanice TS-T3 a TS-T2.

U nové výstavby bude prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Zokruhování rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Pro nové vedení bude přednostně využít prostor veřejného prostranství. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí a transformačních stanic v souladu s příslušnými normami.

S výstavbou, případně rekonstrukcí TS, a pokládkou NN kabelů se budou řešit i rozvody veřejného osvětlení a telefonu.

energetická koncepce

V sídle Zahájí je provedena celková plynofikace. Nové rozvojové plochy budou dle ekonomických možností případně napojeny na stávající místní rozvody.

Obec bude vytápěna všemi dostupnými médii. Elektrické vytápění není plošně uvažováno, pouze jako doplněk k ostatním médiím. Elektrina (případně kombinace s ostatními médii) se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a podnikatelské technologické procesy.

Využití obnovitelných zdrojů energie - území má potenciál ve využití těchto zdrojů biomasy: odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Doporučuje se stávající kotle

kombinovat se spalováním odpadního dřeva, řepky, slámy a sena. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel a solárních kolektorů (pouze v rozsahu pro vlastní potřebu).

D.2.2) Telekomunikace, radiokomunikace

Obec má provedenou kabelizaci telekomunikační sítě, pro nově urbanizované plochy bude nutno provést její doplnění.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, které je nutno respektovat. Radiokomunikační zařízení jsou respektována - je respektováno komunikační vedení, nová se nenavrhují.

D.2.3) Zásobování plynem

Obec Zahájí je plynofikována. Nové rozvojové plochy budou dle ekonomických možností případně napojeny na stávající místní rozvody.

D.2.4) Zásobování pitnou vodou

Obec je a zůstane napojena na vodovod Zliv - Olešník – Dříteň – Purkarec.

Zásobování obce Zahájí pitnou vodou je vyhovující. Nové vodovodní řady jsou navrhovány v rámci výhledové zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Z důvodu ztrát ve vodovodní síti se navrhuje její postupná rekonstrukce.

Nové vodovodní řady jsou navrhovány v rámci navržené zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Předpokládá se postupná rekonstrukce stávající vodovodní sítě.

Zdrojem požární vody je vodovod pro veřejnou potřebu a místní vodní plochy. Řešení zásobování pitnou vodou je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

D.2.5) Odkanalizování

Odpadní vody

Veškerá stávající zástavba i zástavba v navržených zastavitelných plochách musí být postupně napojena na veřejnou kanalizaci a čistírny odpadních vod. Výjimkou je samota Řídká Blana, kde bude likvidace odpadních vod řešena individuálně.

V obci Zahájí se navrhuje dostavba stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům, výstavba nové kanalizace v rámci navrhované zástavby a rekonstrukce stávající kanalizace. Dále se navrhuje podchycení stávajících výústí (stávající tři výústě gravitační jednotné kanalizace jihovýchodně pod obcí budou svedeny na nově navrženou ČOV) vč. odlehčení a výstavba nové ČOV na pravém břehu bezejmenného přítoku Mydlovarského potoka jihozápadně pod obcí. Okolo ČOV bude stanoveno pásmo ochrany prostředí.

Do doby výstavby centrální ČOV je možno řešit likvidaci odpadních vod individuálně s upřednostněním domovních.

Podmínkou pro plochu Z3 je výstavba centrální ČOV. Do doby než bude realizována ČOV, lze povolit pouze zástavbu přiléhající k zastavěnému území obce (cca 10 RD opatřených ČOV nebo jímkou na vyvážení – v závislosti na zpracování územní studie).

Dešťové vody

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

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

V rámci protipovodňových opatření se navrhuje zachycení srážkových vod ze svahu severovýchodně nad obcí a jejich převedení mimo zastavěnou část obce s napojením do stávajících vodotečí – záchytné stoky = veřejně prospěšné stavby VR01, VR02

Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod, pokud se neplánuje jejich jiné využití. Musí být řešeno:

1. přednostně jejich **vsakování**, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení,
2. není-li možné vsakování, jejich **zadržování** a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení,
3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich **regulované vypouštění** do jednotné kanalizace

D.3) Nakládání s odpady

Nové stavby musí mít vyřešené nezávadné nakládání s odpady dle platných zákonů.

Směsný komunální odpad a odděleně sbíraný obalový odpad vyříděný z komunálního odpadu (plasty nápojové kartony, papír a sklo) bude řešen v rámci centrálního svozu odpadů zajišťovaného oprávněnou organizací.

Odvoz pevného domovního odpadu je zajišťován odbornou firmou. V této koncepci bude obec pokračovat i nadále.

Ve správním území obce se nachází v lokalitě Řídká Blana – stávající zařízení na zneškodňování odpadu (skládku tuhého domovního odpadu). Její areál je navržen k rozšíření – lokalita Z5.

D.4) Občanské vybavení

Základní občanská vybavenost veřejného charakteru je v obci stabilizována. Nová plocha OV (občanské vybavení – veřejná infrastruktura) se nenavrhuje

Případná potřeba realizace dalších staveb občanské vybavenosti je umožněna v rámci ploch pro bydlení, v souladu se stanovenými podmínkami využití těchto ploch.

D.5) Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Obrana státu

Ve správním území obce se nenacházejí vojenské účelové plochy, ani žádné objekty a zařízení ve vlastnictví ČR – Ministerstva obrany. Dále viz odůvodnění

D.6) Požární ochrana

Je stanoveno dodržování platných požárních předpisů. Cílem je ochránit obyvatelstvo a jeho majetek. Dále viz odůvodnění

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

E.1) Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je patrná v grafické části (výkres č.1.2). Na základě vyhodnocení krajiny je nezastavěné území v územním plánu vymezeno plochami s rozdílným způsobem využití:

- **plochy vodní a vodohospodářské - Vv**

Nové plochy se nenavrhují.

- **plochy zemědělské – orná půda - Zo**

Nové plochy se nenavrhují.

- **plochy zemědělské – trvalý travní porost - Zt**

Navrhují se plochy břehových částí protipovodňových záchytných stok

- **plochy lesní - L**

Nové plochy se nenavrhují.

- **plochy smíšené nezastavěného území – N**

Nové plochy se nenavrhují.

- ÚP stanovuje podmínky pro činnosti hlavní, přípustné, podmíněné a nepřipustné v jednotlivých plochách – viz kap. F.

- ÚP vymezuje přírodní hodnoty území a stanovuje zásady ochrany – viz kap. B.

E.2) Územní systém ekologické stability

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

Při rozhodování o způsobu využití ploch zahrnutých do skladebných částí ÚSES je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. V případě přeložky silnice (Z7) bude v dalších stupních ÚPD, případně PD řešen střet s průchodností krajiny, tzn. podrobné vyřešení podchodů pro migraci živočichů.

Výstavba ČOV v ploše Z6 nesmí omezit stabilizační funkci LBK Zahájský potok v krajině.

Kontinuita systému a konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, nesmí být narušeny. Skladebné části ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) v řešeném území je stabilizován, založení nových skladebných prvků se nenavrhuje. Je vyznačen v grafické části hranicí, která má překryvnou funkci - je vymezena na plochách: lesních - NL, smíšených nezastavěného území – NS, vodních a vodohospodářských – Vv, (výkres č.1.2).

biocentra

podmínky pro využití ploch biocenter

hlavní využití:

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

přípustné využití:

- 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:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra

nepřípustné využití:

- změny způsobu 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 způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností přípustných a podmíněně přípustných.

biokoridory**podmínky pro využití ploch biokoridorů****hlavní 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.),

přípustné využití:

- jiné (např. rekreační plochy přirozeného charakteru, stávající stavby pro rodinnou rekreaci), jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů,

podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu,

nepřípustné činnosti:

- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, intenzivní hospodaření apod., mimo činností přípustných a podmíněně přípustných.

REGIONÁLNÍ A NADREGIONÁLNÍ SYSTÉM: v řešeném území nejsou vymezeny

LOKÁLNÍ BOKORIDORY:

LBK0362	Zahájský potok
LBK0364	Mydlovarský potok
LBK031	Návesný a blanský rybník

LOKÁLNÍ BIOCENTRA:

LBC0225	U hřiště
---------	----------

Lokální biocentrum u hřiště bylo mírně zmenšeno o plochu pro plánovanou přeložku silnice III/10579 na Olešník - na výměru cca 9,18ha. Pro průchodnost krajiny bude v místě křižovatky v podrobnější dokumentaci silnice navržen podchod pro migraci živočichů, včetně rozšíření přemostění stávajícího potoka.

interakční prvky

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky. Interakční prvky jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu.

INTERAKČNÍ PRVKY

IP0626	U Zahájí
IP0834	Proti třešni

Cílová charakteristika krajiny

Jde o **typ krajiny polní a lesopolní** – zásady pro využívání krajiny stanovené ZÚR jsou respektovány. Návrh řešení územního plánu nemění charakteristiku typu krajiny. Vegetační prvky (interakční prvky- aleje, břehová zeleň) jsou zachovány. V návrhu územního plánu nejsou vymezeny plochy a koridory, které by nějakým způsobem narušily malebnost krajiny v území, nevhodné polohy (mokřady, erozní svahy, nivy) jsou ponechány jako plochy N (smíšené nezastavěného území) – dále viz podmínky využití kap.f.

E.3) Prostupnost krajiny

Dopravní prostupnost krajiny – stabilizovat a doplňovat síť místních a účelových komunikací: polních a lesních cest, pěších tras a cyklotras, které zajišťují prostupnost krajiny, dostupnost všech místních částí a sousedních sídel (viz kap. D) – koncepce dopravní infrastruktury).

Inženýrské sítě jsou propojeny a navazují na sousedící katastrální území.

Navržený ÚSES zajišťuje prostupnost územím pro drobné živočichy, je propojen na sousedící katastrální území. LBC u hřiště bylo zmenšeno, v podrobnější dokumentaci přeložky silnice bude navržen podchod pro migraci živočichů, včetně rozšíření přemostění stávajícího potoka.

E.4) Ochrana nerostných surovin

Územní plán zajistí ochranu chráněných ložisek nerostných surovin.

V řešeném území, jižně od obce Zahájí, se nachází chráněné ložisko jílu a žáruvzdorných jílu.

V návrhu ÚP jsou vyznačeny hranice dobývacího prostoru „Blana“ - pro dobývání výhradního ložiska žáruvzdorných jílu.

Do řešeného území zasahuje i poddolované území po těžbě rud.

Stará ekologická zátěž je v lese -severovýchodně od prostoru těžby.

V souladu s nadřazenou dokumentací je vyznačena ÚR2 Těžba – územní rezerva pro těžbu.

Uvedené ložisko nerostných surovin je územním plánem respektováno.

Uvedené poddolované území je územním plánem respektováno.

Stará ekologická zátěž je návrhem ÚP respektována.

Ložisko nerostných surovin, územní rezerva pro těžbu i dobývací prostor zasahuje na plochu přírodní památky Blana a na území s archeologickými nálezy 1. kategorie

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Regionální surovinová politika Jihoceského kraje je s touto koncepcí ÚP v souladu.

Na již vytěžené ploše dobývacího prostoru je navržena rozvojová plocha Z5 pro technické zázemí obce – jde o rozšíření stávající skladky s následující rekultivací dle plánu rekultivací dobývacího prostoru.

E.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

V řešeném území není vyhlášeno záplavové území, sídlo Zahájí je však ohrožováno přívalovými vodami z přilehlých svahů. Navrhují se opatření ke zvýšení retenčních schopností území a snižování ohrožení území povodněmi – viz veřejně prospěšné stavby VR01 a VR02 (záchytné příkopy na severní a jihovýchodní straně od sídla).

podmínky pro celé řešené území:

- udržovat stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň
- dle možností provádět krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy, provádět revitalizaci toků a rybníků
- v blízkosti toků a melioračních stok (do 8 m od břehové čáry) je přípustné zřízení staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh)
- před zahájením výstavby v zastavitelných plochách, které jsou navrženy na plochách s plošným odvodněním pozemků (meliorované plochy), je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho funkčnost

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Celé území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití:

B	PLOCHY BYDLENÍ
Ov	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
Os	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – sport a tělovýchova
Pv	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Pz	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň
Sbp	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - bydlení a podnikání
Ds	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava
Ti	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Vz	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – pozemky zemědělských staveb
Vv	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
Zo	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - orná
Zt	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalý travní porost
Zs	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – soukromá zeleň
L	PLOCHY LESNÍ
N	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
NT	PLOCHY TĚŽBY

Pro všechny plochy s rozdílným využitím platí:

- Respektována budou ochranná pásma veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí, objektů dopravní a technické infrastruktury, veškeré limity.
- V blízkosti toků a melioračních stok (8 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh).
- Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- Před zahájením výstavby v zastavitelných plochách dotčených investicemi do půdy je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho funkčnost: Pokud je plocha odvodněna (= jsou zde provedené meliorace), budou tyto meliorace při zastavění nahrazeny tak, aby nedošlo k přerušení systému meliorací a bylo zajištěno náhradní svedení přívalových dešťových vod.
- Samotná výstavba jednotlivých objektů v zastavitelných plochách nesmí být zahájena před vybudováním souvisejících inženýrských sítí a dopravní infrastruktury.
- Pro zastavitelné plochy navržené ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa dodržovat podmínky využití území - min.vzdálenost od hrany lesa pro umístění staveb (objekty umisťovat min. 30m od hranice lesa)
- V plochách nezastavěného území (Vv, Zo, Zt, Zs, L, N), na kterých je vymezen ÚSES platí přednostně podmínky ÚSES.
- Navrhované využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem, zápachem) a v prostoru s nadlimitním hlukem, může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a budou eliminovat všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby splnily platné legislativní podmínky. Tato opatření hradí investor. V plochách OP a v navržené maximální hranici negativních vlivů je podmíněně přípustné „umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku, prachu či zápachu v chráněných vnitřních i venkovních prostorech“.
- V nezastavěném území lze realizovat pouze stavby související s obhospodařováním krajiny, technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu

B Bydlení**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech izolovaných, případně dvojdomech
- zahrady u rodinných domů

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 1100 m².
- ochranná a izolační zeleň

pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše:

- související dopravní a technická infrastruktura
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení do výměry 500 m² podlahové plochy:
 - stravovací služby, ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- maloobchodní služby do výměry 1000 m²
- chov domácího zvířectva – samozásobovacího charakteru, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky
- drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení - pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, stavby pro výrobu, fotovoltaické a větrné elektrárny (s výjimkou osazení fotovoltaických panelů na střeších RD)

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**pro celé řešené území**

- Podmínkou pro plochu Z3 je výstavba centrální ČOV. Do doby než bude realizována ČOV, lze povolit pouze zástavbu přiléhající k zastavěnému území obce (cca 10 RD opatřených ČOV nebo jímkou na vyvážení – v závislosti na zpracování studie)
- pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy) – tzn.1 NP +- podkroví, (místo podkroví lze navrhnou 1ustupující podlaží); v centrální části 2NP- nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu – tyto podmínky využití se nevztahují na zastavitelnou plochu Z9
- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 30% plochy pozemku
- minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku
- minimální velikost nového pozemku pro RD je 700m²

Konkrétní podmínky pro plochy změn - viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap. C) textové části.

Ov OBČANSKÉ VYBAVENÍ**Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro školství, vzdělávání a výchovu, vědu, výzkum, sociální služby a péči o rodinu, zdravotnictví, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, komerci

Přípustné využití:

- kulturní stavby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- technická infrastruktura
- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- drobná parková architektura
- zeleň parková, plochy pro oddech
- ochranná a izolační zeleň
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

Podmíněně přípustné využití:

- byt majitele, správce – za podmínky splnění hygienických limitů

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití

podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- musí být přístupné z veřejné komunikace
- Max.1 NP +- podkroví, (místo podkroví lze navrhnou 1ustupující podlaží); v centrální části 2NP +- podkroví (místo podkroví lze navrhnou 1ustupující podlaží) - nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu

V případě přestavby musí být respektovány podmínky ochrany hodnot (viz kap.B)

Nové objekty či přestavby nesmí převyšovat okolní zástavbu

Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport a tělovýchova**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště

Přípustné využití:

- stavby sloužící jako zázemí pro sportovní aktivity – sklady sportovních potřeb, zařízení pro údržbu areálu, šatny, toalety
- plochy zeleně – veřejné, ochranné a izolační
- nezbytná technická a dopravní vybavenost
- liniové sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí, případně na sousední plochy obytné zástavby, překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

V případě přestavby musí být respektovány podmínky ochrany hodnot (viz kap.B)

Nové objekty či přestavby nesmí převyšovat okolní zástavbu

Sbp PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - bydlení a podnikání

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím

Přípustné využití:

- občanské vybavení, stavby pro agroturistiku, drobná ubytovací zařízení - penziony
- nerušící výrobní činnosti, řemeslné dílny, služby a zemědělská činnost
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- chovatelské a pěstitelské zázemí
- veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně, místní a účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 1100 m².
- nezbytná související technická vybavenost
- liniové sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky snižují kvalitu prostředí v této ploše, narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: výroba průmyslového charakteru, stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, asanační služby, fotovoltaické a větrné elektrárny apod.,

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- minimálně 2 stání na vlastním pozemku
- Max.1 NP +- podkroví, (místo podkroví lze navrhnou 1ustupující podlaží); v centrální části 2NP +- podkroví (místo podkroví lze navrhnou 1ustupující podlaží) - nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu

Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- návsi, místní a účelové komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, tržiště, chodníky a další prostranství přístupná bez omezení

Přípustné využití:

- parky, veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.)
- prvky drobné architektury, dětská hřiště
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň

Pz VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň**Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně, parky

Přípustné využití:

- pěší, cyklistické stezky
- hřiště
- vodní plochy
- prvky drobné architektury
- plochy ochranné a izolační zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro provoz obce - za předpokladu, že budou citlivě začleněny do těchto ploch

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nespojující s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň

Ds DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční**Hlavní využití:**

- pozemky silnic a místních komunikací včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
- odstavné a parkovací plochy
- cyklotrasy a cyklostezky

Přípustné využití:

- chodníky
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň, aleje
- ÚSES

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nespojující s hlavním a přípustným využitím

Ti TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury
- zařízení na sítích technické infrastruktury

Přípustné využití:

- plochy související dopravní infrastruktury
- plochy ochranné a izolační zeleně
- sběrné dvory, sběrná místa tříděného odpadu

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nespojující s hlavním a přípustným využitím

Vz VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – pozemky zemědělských staveb**Hlavní využití:**

- stavby výroby a přidružené drobné výroby včetně skladovacích zařízení
- stavby výroby v zemědělství - zemědělská výroba rostlinná a živočišná včetně skladovacích zařízení
- skladování

Přípustné využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně
- nezbytná technická a dopravní vybavenost
- liniové sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu zemědělské výroby jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí vyhlášené PHO (pásmo hygienické ochrany), případně územním plánem stanovenou maximální hranici negativních vlivů zemědělského areálu, provoz nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení (smíšené obytné plochy)
- zřízení služebního bytu – při splnění hygienických limitů

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti (včetně související dopravní obsluhy), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami, zejména stavby a zařízení pro těžbu, těžké strojírenství, chemii, stavby s vysokými nároky na dopravní obsluhu, logistická centra, větrné elektrárny
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Neumísťovat výškově nepřiměřené stavby (nové nežádoucí dominanty) na místech, kde by se nevhodně pohledově uplatňovaly a narušily tak krajinný ráz. Negativní vlivy areálů eliminovat výsadbou pásu izolační zeleně po obvodu.

Zs PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - soukromá zeleň**Hlavní využití:**

- plochy zeleně, obvykle oplocené (zejména sady a zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch)

Přípustné využití:

- drobné zahradní stavby: objekty pro uložení zahradnických potřeb a výpěstků, fóliovníky, skleníky, altány, pergoly,
- vodní plochy, bazény
- nezbytné liniové sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby na plochách předzahrádek, které jsou součástí návěsných prostranství
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména: objekty pro bydlení nebo rekreaci, všechny druhy výrobních činností a zařízení vč. opravárenství a dopravních služeb, skladování (mimo materiálu pro údržbu zahrady), parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, fotovoltaické a větrné elektrárny

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Pozemek musí mít min 80% volných (nezastavěných) ploch

Vv PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- činnosti a stavby vedoucí ke stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodních ploch, obnově a zkvalitnění břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability
- zařízení pro chov ryb
- protipovodňová opatření

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející a neslučitelné s hlavním využitím

Zo PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu – orná půda

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace nezbytné pro obsluhu území
- cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro pěší, hipostezky
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury
- izolační a doprovodná zeleň
- protipovodňová a protierozní opatření
- retenční opatření
- revitalizace vodních ploch a toků

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny způsobu využití na lesní pozemky – nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany
- zakládání vodních ploch – do rozlohy 2 000 m², nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití: zejména fotovoltaické a větrné elektrárny, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podél vodních toků a jiných vodních útvarů je nutné zachovat břehové porosty a tam, kde se břehové porosty nenacházejí, zachovat ochranný pás nezorněné půdy v šířce nejméně 2 m od břehové čáry.

Zt PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalý travní porost

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu – trvalý travní porost

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace nezbytné pro obsluhu území
- cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro pěší, hipostezky
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury
- izolační a doprovodná zeleň
- protipovodňová a protierozní opatření
- retenční opatření
- revitalizace vodních ploch a toků

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny způsobu využití na lesní pozemky – nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany
- zakládání vodních ploch – do rozlohy 2 000 m², nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany
- pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí
- ohrazení pastevních areálů – za podmínky zachování průchodnosti krajiny
- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na půdu ornou – pouze za podmínky, že se nejedná o plochu v záplavovém území a o svažité pozemky ohrožené vodní erozí nebo plochy přírodě blízkých ekosystémů) - za splnění všech zákonných podmínek

Nepřípustné využití:

- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na ornou půdu v ploše záplavového území
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití, zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podél vodních toků a jiných vodních útvarů je nutné zachovat břehové porosty a tam, kde se břehové porosty nenacházejí, zachovat ochranný pás nezorněné půdy v šířce nejméně 2 m od břehové čáry.

L PLOCHY LESNÍ**Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy
- účelové cesty, pěší a cyklistické cesty, hipostezky

Podmíněně přípustné využití:

- zřizování vodních ploch - do 2 000 m², nejedná-li se o lesy ochranné

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, výstavba objektů rodinné rekreace (chaty), tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

N PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**Hlavní využití:**

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů: plochy břehových partií vodních ploch a vodotečí, plochy v území ohroženém vodní erozí, plochy biokoridorů a biocenter, plochy interakčních prvků, louky, ostatní plochy, náletový porost, vzrostlá zeleň, aleje, remízy, meze

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející a neslučitelné s přípustným využitím, zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, výstavba objektů rodinné rekreace (chaty), tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

NT PLOCHY TĚŽBY**Hlavní využití:**

- pozemky pro těžbu

Přípustné využití:

- stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- dle plánu rekultivací - po vytěžení následné zalesnění, vodní plochy, veřejná zeleň, zatravnění, krovové sportoviště pokud nenaruší plochy bydlení hlukem,

Nepřípustné využití:

- činnosti, které by mohli ztížit nebo znemožnit dobývání.
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit****označení:**

V = využívá se pouze institut vyvlastnění

D - dopravní infrastruktura	
označení	popis
VD 01	přeložka silnice III/10579
T - technická infrastruktura	
označení	popis
VT 01	čistírna odpadních vod
VT 02	dostavba kanalizace
VT 03	Trafostanice T5 včetně připojení

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

R - opatření ke zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení území povodněmi	
označení	popis
VR 01	sever – záchytný příkop
VR 02	jihovýchod – záchytný příkop

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRASTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nevymezují se.

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Byly vymezeny územní rezervy pro bydlení – ÚR1 na východním okraji zastavěného území, ÚR3 na severním okraji zastavěného území. Obě územní rezervy pro rozvoj bydlení je nutno prověřit zejména s ohledem na využívání již vymezených zastavitelných ploch, intenzitu využití zastavěného území a ve vztahu k ostatním zájmům a záměrům v území.

Plocha územní rezervy – „ÚR2 Těžba“ Blana je vymezena pro prověření možnosti těžby jílu a jílu žáruvzdorných. Tento záměr je nutno prověřit zejména ve vztahu k ostatním zájmům a záměrům v území.

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována pro plochu:

Z3 - plochy pro bydlení

V této ploše nelze zahájit jakoukoliv stavební činnost (včetně terénních úprav) do doby projednání územní studie s dotčenými orgány a v zastupitelstvu. Povinnost prověření těchto lokalit územní studií platí po celou dobu platnosti ÚP.

L) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

V případě stavebních úprav kulturních památek a staveb v okolí vymezených hodnot, které mají vliv na vzhled objektu, je nutné, aby architektonickou část projektové dokumentace zpracoval autorizovaný architekt.

M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

1. Textová část územního plánu Zahájí obsahuje 25 stran
2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem tři výkresy:

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