

# ÚZEMNÍ PLÁN

# DOLNÍ ŽĎÁR

VČETNĚ MÍSTNÍ ČÁSTI HORNÍ LHOTA

**projektant:** Ing. arch. Zuzana Hudcová  
Na Hradbách 52/I  
377 01 Jindřichův Hradec

**pořizovatel:** Městský úřad Jindřichův Hradec  
odbor výstavby a územního plánování  
377 22 Jindřichův Hradec

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal:  
**Zastupitelstvo obce Dolní Žďár**

Číslo jednací: VÚP 66417/2010/Pb

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Jméno a příjmení: **Ivana Příbylová**

Funkce: **referent Městského úřadu, odboru výstavby a územního plánování, Jindřichův Hradec**

Podpis:

Otisk úředního razítka

## **I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI**

a.	Vymezení zastavěného území	3
b.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c.	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d.	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	7
e.	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 nerostů a podobně	9
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	11
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	15
h.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	15
i.	Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení územní studie	16
j.	Stanovení pořadí změn v území-etapizace	16
k.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	16

### **GRAFICKÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI – PŘÍLOHA Č.1**

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

## **II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **A.TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

1.	Postup při pořízení změny	17
2.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	18
3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	19
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	19
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	19
6.	Vyhodnocení splnění zadání	20
7.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	20
8.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	24
9.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
10.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	25
11.	Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	27
12.	Vyřazení připomínek	31

### **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ – PŘÍLOHA Č.2**

OD1	Koordinační výkres 1 : 5 000
OD2	Koordinační výkres-detail 1 : 2 880
OD3	Výkres širších vztahů 1 : 25 000
OD4	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL 1 : 5 000

# Obec

## DOLNÍ ŽĎÁR

Č.j.: VÚP 66417/2010/Pb

V Dolním Žďáru dne:

Zastupitelstvo obce Dolní Žďár, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) ve spojení s ustanovením § 188 odst. 2 stavebního zákona

**v y d á v á**

### Územní plán DOLNÍ ŽĎÁR :

1. Textová část územního plánu, skládající se z obsahu níže uvedených kapitol v rozsahu 16 stran textu:

#### I. TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU VÝROKOVÉ ČÁSTI

##### a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo pro potřeby územního plánu stanoveno zpracovatelem územního plánu k 1.5.2007. Zastavěné území je vyznačeno v grafické části ve výkresech 1, 2 ÚP.

##### b. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Cílovým stavem řešeného území je rovnováha mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území. Navržená koncepce navazuje na funkce, které jsou v území již zastoupeny: bydlení, drobná výroba, služby související s rekreací, zemědělství. Funkce bydlení je návrhem stabilizována a dále rozvíjena. Zajištění zaměstnanosti je z větší míry vázáno na blízkost města J.Hradec, v řešeném území jsou proto navrženy pouze plochy pro drobnou výrobu a služby, místní pracovní příležitosti mohou poskytovat i různé formy služeb pro tzv.měkkou turistiku, ve spojení s agroturistikou, ekofarmami apod. Není navržen masový rozvoj cestovního ruchu formou hromadného ubytování (tj. více než 100 lůžek), v souladu s koncepcí ochrany přírodních hodnot území.

##### *Hodnoty kulturní, architektonické a urbanistické.*

##### **Dolní Žďár a Horní Lhota**

**H 1** Urbanistická a architektonická hodnota: Obě sídla jsou obcemi ulicového typu s charakteristickou tradiční zástavbou vyznačující se vesnickými statky – zemědělskými usedlostmi, je zde zachována ukázka tradiční vesnické architektury a urbanismu.

##### **Dolní Žďár**

**H 2** Urbanistická a architektonická hodnota: Charakteristická tradiční zástavba - jedná se o území po pravé straně komunikace III. třídy do D. Žďáru (objekt mlýna včetně staveb okolo něj, dále za mostem zástavba na pravém břehu řeky Nežárky až k pensionu Sigma.

**H 3** Jednotlivé objekty: Objekt bývalého mlýna před mostem vpravo

**H 4** Jednotlivé objekty: Charakteristická zemědělská usedlost č.p. 35

**H 5** Jednotlivé objekty: Kaple Sv.Terezie a její bezprostřední okolí.

##### **Horní Lhota**

**H 6** Urbanistická a architektonická hodnota: Charakteristická tradiční zástavba-zástavba vlevo za mostem po obou stranách silnice.

**H 7** Panoramatický pohled na údolí Nežárky a na obě sídla od západu ( od vysílače)

**H 8** Panoramatický pohled na údolí Nežárky a na Horní Lhotu od východu (z kom. I.třídy)

**H 9** Panoramatický pohled na Dolní Žďár od východu ( z komunikace I.tř.)

### **Ochrana hodnot**

Hodnota **H 1**: Celková urbanistická a architektonická hodnota sídel je chráněna pomocí regulativů pro plochy SO-v a V jak v zastavěném území, tak i v plochách zastavitelných.

Hodnoty uvedené pod označením **H 2, H 6** (jedná se o souvislé větší plochy, vyznačené v grafické části) jsou plochy architektonicky a urbanisticky cenné. V těchto plochách rekonstrukce, přestavby a přístavby musí respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované tradiční zástavby, tj. dodržení charakteristického půdorysu, výšky hřebene, tvaru a sklonu střechy (sedlové střechy, převažující sklon 38 až 45 st.), které odpovídají tradiční zástavbě.

U staveb s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní (např. garáž, dílna, sklad a pod.) preferovat spojení se stavbou hlavní do jednoho stavebního celku (využívat tradiční půdorysné uspořádání do tvaru U nebo L).

Další rozvoj v těchto plochách zajistit využíváním stávajících stodol a hospodářských stavení formou rekonstrukce nebo přestavby.

Pro jednotlivé rekonstrukce, přestavby a přístavby staveb uvedených pod **H 3, H 4, H 5** platí výše uvedené, navíc je nutné zachování tradičních detailů staveb, které jsou typické pro oblast Jindřichohradecka. Do bezprostředního okolí těchto staveb neumisťovat stavby pro reklamu apod., technickou infrastrukturu umisťovat vždy s ohledem na zvýšenou hodnotu prostoru.

Hodnoty **H 7, H 8, H 9**: Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby nenarušovaly uvedené hodnoty, tj. panoramatické pohledy a výhledy. V grafické části je vymezena plocha nevhodná k zastavění východně od D.Žďáru směrem ke komunikaci I.třídy pro zachování nenarušeného panoramatického pohledu na obec s dominantou kaple sv. Terezie.

Veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz (např. výběrem vhodných místně obvyklých stromů a keřů, s vyloučením exotických druhů dřevin).

### ***Hodnoty přírodní***

V řešeném území se jedná o tok řeky Nežárky, dále o plochy ÚSES a 2 ekologicky významné segmenty.

### **Ochrana hodnot**

**H 10** Vodní tok - řeka Nežárka (VKP ze zákona), plochy **ÚSES**

Ochrana přírodních hodnot **H 10** a ploch **ÚSES** v řešeném území je navržena formou regulativů příslušných ploch (vodní plochy, plochy ÚSES, částečně funkční prvky ÚSES jsou navrženy k založení)

**2 ekologicky významné segmenty** EVS 1 (U Lhotského rybníka) a EVS 2 (Skalní výchoz nad Děvínem) - plochy navrženy jako ekologicky významné ojedinělé biotopy v antropogenní krajině.

Ochrana těchto přírodních prvků spočívá v nepřipustnosti zalesnění a v provádění opatření proti ruderalizaci a sukcesi včetně zákazu hnojení v bezprostředním okolí a užívání pesticidů.

### ***Hodnoty civilizační***

Pro obec je významná poloha při komunikaci I/34, která znamená výhodné dopravní napojení na centrum osídlení J.Hradec, Třeboň, případně České Budějovice. Hodnoty civilizační v řešeném území dále představuje realizované technické vybavení obce, t. j. vodovod a napojení obce na elektrickou energii.

### **Ochrana hodnot**

Nesnižovat stávající úroveň technické infrastruktury a zajistit její další rozvoj.

## **c. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce vychází ze stanoveného cíle rozvoje, jímž je rovnováha mezi rozvojem a uchováním hodnot území. Pro rozvoj obce je důležité vhodné vymezení zastavitelných ploch a jejich rozsah s ohledem na zachování svébytného charakteru obce.

### ***Základní urbanistická koncepce:***

1. Rozvoj obce a rozvoj jednotlivých funkcí jsou stanoveny proporčně tak, aby se zachoval svébytný charakter a vzhled obce (viz Zdůvodnění ÚP).
2. Plochy zastavitelné jsou v obou místních částech zásadně situovány v návaznosti na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

3. Zastavěné území stávajících sídel bylo navrženo jako smíšené obytné venkovské (SO-v). Regulativy umožňují nejen bydlení venkovského charakteru, ale i využívání staveb pro drobnou podnikatelskou činnost a služby.
4. Nově navržené zastavitelné plochy jsou rovněž navrženy jako plochy smíšené obytné venkovské (SO-v).
5. Jednotlivé malé zastavitelné plochy SO-v byly vymezeny tak, aby nezahušťovaly stávající zástavbu nadměrně z důvodu zachování charakteru venkovské funkce zástavby, která musí umožňovat nejen čisté bydlení, ale i zapojení drobného chovu zvířat, různých drobných služeb a výroby v rámci regulace. Toto smíšené využití je podmínkou pro možnost rozvoje pracovních příležitostí obyvatel v rámci obce.
6. Větší souvislá zastavitelná plocha navržená pro bydlení (v Horní Lhotě – jihozápad – lokalita 2.1.) je situována mimo prostory architektonicky a urbanisticky cenné, aby nedošlo k jejich znehodnocení a stavebníkům byla umožněna větší variabilita architektonického řešení staveb. Je umístěna tak, aby nerušila panoramatické pohledy na obec z komunikace I.třídy. Plocha musí být řešena jako celek koncepcí, stanovenou územní studií.
7. Plochy mezi navrhovanou přeložkou komunikace I. třídy J. Hradec - Č. Budějovice a zastavěným územím obce jsou navrženy pro rozvoj výroby (Horní Lhota) a služeb (např. pro motoristy - Dolní Žďár).
8. Součástí urbanistické koncepce je ochrana hodnot území (viz kap. b.)  
Ochrana hodnot území je navržena formou regulativů pro plochy SO-v (viz kap.f.), a dále stanovením architektonicky a urbanisticky cenných ploch a objektů (viz ochrana hodnot) a ploch nevhodných k zastavění (plochy rozhledu). Pro nové bytové jednotky preferovat rekonstrukce nebo přestavby hospodářských částí statků pro obytné účely při zachování stávajících proporcí objektu (půdorys, výška hřebene, sklon střechy), umísťovat stavby na pozemku dle schématu vesnické zástavby (půdorys do U nebo L v jednom stavebním celku, situování v souladu s umístěním sousedních staveb). Toto platí jak pro zastavěné území, tak i pro plochy zastavitelné.
9. Individuální rekreace (formou chat) nebude rozvíjena, jsou nepřípustné nové objekty RI.
10. Stavby pro reklamu umísťovat vždy s ohledem na ochranu krajinného rázu a ochranu hodnot urbanistických a architektonických (umístění, rozměry a barevnost nesmí rušit uvedené hodnoty).

#### Vymezení zastavitelných ploch

kód plochy	funkce	katastrální území	způsob využití	územní podmínky
L1.1	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L1.2	OV	Dolní Žďár	plochy občanského vybavení	viz etapizace
L1.3	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L1.4	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L1.5	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L1.6	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L1.7	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L1.8.	RS	Dolní Žďár	plochy rekreace-sport	
L1.9	tech.vyb.	Dolní Žďár	plocha pro sběrný dvůr tříd. odpadu	
L1.10	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L1.11	SO-v	Dolní Žďár	plochy smíšené obytné venkovské	
L2.1	SO-v	Horní Lhota	plochy smíšené obytné venkovské	plochu prověřit územní studií
L2.2	SO-v	Horní Lhota	plochy smíšené obytné venkovské	viz etapizace

L2.3	V	Horní Lhota	plochy pro výrobu	
L2.4	RS	Horní Lhota	plocha pro hřiště včetně síd.zeleně	
L2.5	SO-v	Horní Lhota	plochy smíšené obytné venkovské	
T 1	tech.vyb.	Horní Lhota	plocha pro ČOV	
T 3	tech.vyb.	Dolní Žďár	trafostanice	
D 1	doprava	Dolní Žďár a Horní Lhota	přeložka kom. I / 34 vč.připojení místních částí	řešit střety s techn.infr včetně vod zdrojů a OP
D 2	doprava	Dolní Žďár a Horní Lhota	rozšíření komunikace vč.chodníku mezi míst.částmi	
D3*	doprava	D.Lhota	komun. k obec.lesu	

\* D3 je v zastavěném území

### **Popis navržených lokalit**

#### **Dolní Žďár**

**Lokalita L1.1:** Plocha SO-v, plochy smíšené obytné venkovské ve východní části Žďáru, dopravní napojení výhradně z místní komunikace (vyloučeno napojení ze silnice I/34). Dále viz výstupní limity – ochrana proti hluku.

**Lokalita L1.2:** Plocha pro občanské vybavení komerčního charakteru vymezená v návaznosti na komunikaci I / 34. Dále viz kap.j. – etapizace. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.

**Lokalita L1.3:** Plocha SO-v, plochy smíšené obytné venkovské ve východní části Žďáru, dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Dopravní napojení ze stávající komunikace.

**Lokalita L1.4.:** Plocha SO-v, plochy smíšené obytné venkovské v severní části Žďáru, dopravní napojení ze stávající místní komunikace.

**Lokalita L1.5. a L1.6.:** Plocha SO-v, plochy smíšené obytné venkovské v severní části Žďáru, dopravní napojení ze stávající místní komunikace.

**Lokalita L1.7.:** Lokalita ve střední části Žďáru, východně od ploch výroby, plocha smíšená obytná venkovská. Napojení ze stávající komunikace.

**Lokalita L1.8:** Plocha rekreace - sport určená pro sportovní zázemí stávajícího penzionu: hřiště, dětské hřiště, zeleň včetně související ochranné zeleně apod. Přístupné z objektu penzionu.

**Lokalita L1.9:** Plocha pro technické vybavení obce – sběrný dvůr komunálního odpadu. Přístup ze stávající místní komunikace.

**Lokalita L1.10.:** Plocha SO-v, plochy smíšené obytné venkovské v jižní části Žďáru, dopravní napojení ze stávající místní komunikace (humenní cesta).

**Lokalita L1.11.:** Plocha SO-v, plochy smíšené obytné venkovské v jižní části Žďáru, dopravní napojení ze stávající místní komunikace.

**Lokalita T 3:** část plochy je plocha pro trafostanici.

#### **Horní Lhota**

**Lokalita L2.1:** Plocha SO-v na okraji H. Lhoty, plochy smíšené obytné venkovské. Součástí plochy je navržené veřejné prostranství a rovněž plocha přestavby P2 (plocha nevyužívaného zemědělského areálu). Územní podmínka: územní studie.

**Lokalita L2.2:** Plocha SO-v. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Územní podmínka viz etapizace, kap.j.

**Lokalita L2.3:** Plocha pro výrobu drobného charakteru (např. truhlářská nebo zámečnická výroba apod.). Napojení ze stávající místní komunikace.

**Lokalita L2.4:** Plocha pro sport ve formě hřiště v jižní části obce u cesty na Lásenici. Dopravní napojení z místní komunikace.

**Lokalita L2.5:** Plocha SO-v, plochy smíšené obytné venkovské v jižní části Lhoty. Napojení ze stávající komunikace

**Lokalita T 1:** Plocha pro čistírnu odpadních vod včetně dopravního napojení. Navrženo v jižní části Horní Lhoty u řeky Nežárky.

**Lokalita D 1:** Plocha pro přeložku komunikace I / 34 včetně ploch pro připojení místních částí a ochranná protihluková opatření včetně ochranné zeleně.

**Lokalita D 2:** Plocha pro rozšíření komunikace včetně chodníku mezi místními částmi Dolní Žďár a Horní Lhota

**Etapizace** výstavby je stanovena v kap.j.

#### ***Plochy nevhodné k zástavbě***

Současně byly vytipovány plochy nevhodné k zástavbě.

- plocha východně od D. Žďáru mezi komunikací I.třídy a řekou Nežárkou
- plocha mezi zástavbou ve Lhotě a Nežárkou v záplavovém území řeky Nežárky ( t.zn. plochy rozlivu, které nesmí být omezovány a zastavovány, ani zvyšován terén).

#### ***Plochy přestavby***

V řešeném území byly vymezeny dvě plochy přestavby. Plocha P1 v Dolním Žďáru, navržena změna z ploch výroby na plochy občanského vybavení a plocha P2 ve Lhotě – z ploch výroby na plochy smíšené obytné venkovské.

#### ***Systém sídelní zeleně.***

Sídelní zeleň je v současné době zastoupená převážně zelení na soukromých pozemcích.

Sídelní zeleň je součástí navrženého veřejného prostranství u kaple Sv. Terezie v centrální části Dolního Žďáru (využití plochy je navrženo pro sídelní zeleň, posezení, hřiště, kulturní využití - akce v souvislosti s kaplí atd). Je nutné navrhnout zeleň a ostatní vybavení s ohledem na vyhlášené záplavové území Nežárky (viz. Zásady pro plochy záplavového území-str.11, kap e.- Koncepte uspořádání krajiny).

V navržené lokalitě 2.1.v Horní Lhotě je navrženo veřejné prostranství, kde bude sídelní zeleň konkrétně řešena v územní studii.

### **d. Koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

#### ***Koncepte dopravní infrastruktury***

##### **Silniční síť**

- **Silnice I.třídy – I/34** – jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury proměnné šíře pro přeložku komunikace I.třídy – I/34. Tento koridor zahrnuje i plochy dopravy nutné k řešení dopravního napojení jednotlivých sídel (Horní Lhota, Dolní Žďár a Malíkov nad Nežárkou). Tyto plochy dopravy jsou navrženy včetně budoucího OP komunikace I.třídy, včetně případných protihlukových opatření i umístění ochranné zeleně, včetně terénních úprav (zářezy a násypy), křižovatek apod.

Plochy dopravy jsou vymezeny zpravidla podél obou stran a včetně stávající komunikace I/34. Pouze v místech, kde se stávající komunikace I/34 přibližuje k zastavěnému území, jsou plochy vymezeny jednostranně od stávající komunikace a zastavěného území. Plochy dopravy nezasahují do zastavěného území u samoty u rybníka Dlouhý u Bašty.

V navazujících řízeních je nutné řešit konkrétní způsob dopravního napojení jednotlivých sídel, řešit střet s dálkovým telekomunikačním kabelem, s procházejícím vzdušným vedením el. energie, s hlavním vodovodním řadem, střet s ÚSES-RBC 1 a ochranným pásmem vodních zdrojů i zdrojů samotných.

- **Místní komunikace**

**Dolní Žďár** – napojení tohoto sídla je řešeno v návrhu ploch dopravní infrastruktury pro přeložku I/34.

**Horní Lhota** – napojení tohoto sídla je řešeno v návrhu ploch dopravní infrastruktury pro přeložku I/34. (D1) Jsou navrženy plochy dopravy pro rozšíření místní komunikace od ploch dopravní infrastruktury pro přeložku. Rovněž jsou navrženy plochy pro rekonstrukci mostu přes Nežárku.

Podél komunikace spojující sídla Dolní Žďár s Horní Lhotou jsou navrženy plochy dopravy pro úpravu komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami včetně jednostranného chodníku (D2)

Dále je navržena místní komunikace ve Lhotě, zajišťující přístup k obecnímu lesu (D3)

Vymezené zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících komunikací. V zastavitelných plochách je možné navrhnout nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

### **Koncepce vodního hospodářství**

- **Zásobování vodou** z vodovodního řadu J.Hradec-Hamr je plně vyhovující i pro nárůst spotřeby v nově navržených plochách. Změny se nenavrhují.

- **Kanalizace**

V jižním okraji sídla Horní Lhota je navržena plocha pro ČOV společná pro obě sídla. Jsou navrženy plochy hlavního kanalizačního řadu přes řeku Nežárku (viz grafická část návrhu - výkres. č. 1,2,3,4) k sídlu H. Lhota. Hlavní kanalizační řad propojující obě sídla bude veden převážně v komunikaci spojující obě sídla. Je navrženo OP ČOV, maximální hranice negativního vlivu navržené ČOV – hranice, kterou nesmí ochranné pásmo překročit. Hranice je vyznačena v grafické části dokumentace. V ochranném pásmu není možno umisťovat stavby s výjimkou staveb technického a dopravního vybavení a protipovodňových opatření.

Do doby realizace společné ČOV bude prováděno čištění odpadních vod formou jímek na vyvážení nebo domovních ČOV, které lze napojit k trvale zvodněné vodoteči.

Dešťové vody budou likvidovány podle polohy objektu buď odvedením do vodního toku nebo individuálně vsakováním na pozemku.

### **Koncepce zásobování elektrickou energií**

Obě sídla v řešeném území jsou elektrifikována. Navrhuje se doplnění ploch technické infrastruktury TS a přípojek VN ze stávajících VN rozvodů.

Umístění navržených TS a přípojek VN je součástí grafické části ÚP.

**Dolní Žďár** Lokalita 1.1, 1.2,1.3: Bude zásobována ze stávající TS.

Lokalita 1.4-1.11: Bude zásobována částečně ze stávající TS. Dále navržena plocha pro novou TS a přípojku VN ze stávajícího VN rozvodu

**Horní Lhota** Lokalita 2.1: Navržena plocha pro novou TS a přípojku VN ze stávajícího VN rozvodu

Lokalita 2.2: Bude zásobována ze stávající TS.

Ostatní lokality jsou zásobeny ze stávajících trafostanic.

### **Koncepce zásobování plynem**

V obci není zaveden plyn, ani se nenavrhuje.

### **Celková koncepce vytápění, obnovitelné zdroje energie**

Celková koncepce vytápění je závislá na místních využitelných zdrojích. Je navržena kombinace vytápění elektřinou a pevnými palivy, plyn není k dispozici.

V území bude využíváno mimo jiné alternativních zdrojů energie ve formě využití biomasy, tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

### **Nakládání s odpady**

Stávající systém nakládání s odpady zůstane zachován. Navrhuje se plocha pro sběrný dvůr tříděného odpadu v Dolním Žďáru. Nenavrhují se plochy pro podnikání a výrobu, které by vyžadovaly ukládání nebezpečných látek. Nenavrhují se plochy skládek komunálního odpadu.

V plochách, kde je požadováno prověření územní studií bude v podrobnějším stupni řešeno umístění plochy pro tříděný komunální odpad.

### **Plochy pro občanské vybavení**

Plocha pro občanské vybavení (lokalita 1.2.) je navržena v Dolním Žďáru v návaznosti na komunikaci I/34. Jedná se o plochu pro vybavení typu motorest, restaurace, služby, autoservis apod. (v souvislosti s provozem na komunikaci). Dále je navržena pro občanské vybavení stávající plocha pro výrobu v Dolním Žďáru, vpravo za mostem přes Nežárku – plocha přestavby **P1**.

### **Plochy veřejných prostranství**

1. Plocha veřejného prostranství je navržena v Dolním Žďáru. Jedná se o plochu mezi místní komunikací a řekou Nežárkou, jejíž součástí je kaple Sv.Terezie. Prostranství bude poskytovat možnost pořádání kulturních, sportovních akcí, odpočinek, možnost shromáždění občanů apod. Část plochy je v záplavovém území řeky Nežárky. Vybavení je nutné navrhovat s ohledem na Zásady stanovené pro plochy záplavového území (viz. str. 11)
2. Plocha veřejného prostranství je navržena ve Lhotě, v lokalitě 2.1. - pro plochy smíšené obytné venkovské, větší než 2 ha.

## **Civilní ochrana**

### **Požadavky CO**

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a. ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní  
V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b. zón havarijního plánování  
Správní území obce Dolní Žďár se nenachází v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události  
Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku MU v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování  
Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v tomto stávajícím objektu: Pension Sigma, Dolní Žďár
- e. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci  
Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.
- f. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí.  
Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace  
Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na komunikacích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci.  
Záhraboviště není v řešeném území obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území  
Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov-staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).
- i. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií  
Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j. Zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení  
Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanů cestou OÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

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

### **Celková koncepce uspořádání krajiny**

Cílovým stavem je rovnováha mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území. Území je členěno zejména na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a plochy přírodní, chráněné např. v rámci ÚSES. Současné formy využívání území jsou v souladu s harmonickým rozvojem s důrazem na obytnou a rekreační

funkci území. Zastoupení zeleně a zemědělské půdy je vyvážené, změny zemědělské půdy na PUPFL a drobné vodní plochy jsou možné v rámci podmínek stanovených regulativy funkčních ploch. Zalesňování je možné v rámci podmínek stanovených regulativy funkčních ploch. Přednostně umožnit zalesňovat ty plochy, jejichž zalesněním dojde ke scelení ploch PUPFL. S výjimkou drobných ploch nezalesňovat plochy ZPF s třídou ochrany I.a II. Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ZPF a PUPFL je součástí Zdůvodnění ÚP, kap.e.

Není přípustné povolovat jakoukoliv zástavbu ve volné krajině s výjimkou zřizování účelových staveb seníků, včelínů a přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř.

### **Rekreační využití krajiny**

Podmínkou pro rekreační využití krajiny (cyklistika, pěší turistika) je zachování prostupnosti krajiny formou sítí stávajících polních a lesních cest a jejich oprava a údržba. Nelze snižovat prostupnost krajiny rušením stávající sítě cest nebo omezování prostupnosti např. formou velkoplošných oplocených pastvin pro dobytek apod.

### **Koncepce ÚSES**

Kostrou územního systému ekologické stability je soustava vodních toků v území - základ tvoří řeka Nežárka a její dva bezejmenné přítoky. Na ně navazují soustavy rybníků.

#### **Regionální úroveň:**

- Regionální biokoridor **RBK** (části **RBK 1-2 a RBK 2-3**) vymezený v nivě řeky Nežárky a procházející celým řešeným územím zhruba severojižním směrem - funkční – mokrá i suchá cesta, vložena 2 lokální biocentra
- Regionální biocentrum **RBC 1** U lip v jižní části území funkční – mokrá cesta (vodní tok, rybníky, louky, les, lada)

#### **Lokální úroveň:**

- **LBC 2** vložené do RBK – funkční – mokrá i suchá cesta (vodní tok, louky, lada, vodní plocha, les)
- **LBC 3** vložené do RBK – funkční – mokrá i suchá cesta (vodní tok, louka, les, lada)
- **LBC 4** Lhotské rybníky – funkční – mokrá i suchá cesta (vodní tok, les, vodní plocha, lada)
- **LBK 2 – 4** Lhotský potok – funkční – mokrá i suchá cesta (vodní tok, les, louka, lada)
- **LBK 4 – x** Lhotský potok – funkční – mokrá i suchá cesta (vodní tok, les, louka, lada)
- **IP 1** interakční prvek – funkční – suchá cesta (lada)
- **IP 2** interakční prvek – funkční – mokrá i suchá cesta (les, vodní plochy, vodní tok, louka, ostatní plochy)

### **Koncepce uspořádání krajiny s ohledem na vyhlášené záplavové území**

#### **Protipovodňová opatření**

Ochrana proti záplavám spočívá v umožnění maximálního rozlivu vody do vhodných ploch, nezasahování do průtočného profilu násypy a stavbami, zhoršujícími průtok a odtokové poměry.

Koncepce uspořádání krajiny a sídla respektuje proto vyhlášené záplavové území řeky Nežárky včetně aktivní zóny jako nezastavitelné (je vyznačeno v koordinačním výkresu). V ploše záplavového území nejsou navrženy žádné rozvojové plochy určené k zastavění. Zasahují sem pouze navržené plochy veřejného prostranství v Dolním Žďáru a plocha pro sport v Horní Lhotě, kde nesmí být realizovány žádné stavby (viz níže Zásady pro plochy záplavového území).

#### **Zásady pro plochy záplavového území včetně aktivní zóny:**

V ploše záplavového území nesmí být zřizovány žádné nové stavby ani žádné skládky, drobné stavby, oplocení apod. Důsledné dodržení nezastavitelnosti ploch v záplavovém území je podmínkou pro ochranu zastavěného území, s výjimkou případných staveb a terénních úprav protipovodňových opatření. Pro stávající stavby v ZÚ platí, že u nich nebudou povolovány přístavby ani samostatně stojící drobné stavby.

V záplavovém území nesmí být prováděny změny zemědělské půdy z luk na ornou půdu, ve stávajících plochách zem. půdy v záplavovém území udržovat trvalé travní porosty.

#### **Protierozní opatření.**

Protierozní opatření je navrženo v Horní Lhotě. Nad plochou navrženou pro zástavbu SO-v lok. 2.1. je orná půda ve svahu. Stávající plochy náletové zeleně doplnit a využít jako protierozní opatření proti splachu půdy. V rámci zemědělské půdy regulativy rovněž umožňují realizaci protierozních opatření.

#### **Plochy pro dobývání nerostů**

Nejsou v řešeném území zastoupeny ani se nenavrhují.

- f. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).  
Výstupní limity.**

### ***Plochy smíšené obytné venkovské SO-v***

**Hlavní využití:** Bydlení včetně zázemí zahrad

**Přípustné využití:** Zázemí pro stavby hlavní, např. chov domácího zvířectva v omezené míře koně, kozy apod., dále garáže, domácí dílny apod., občanské vybavení (správa, zdravotnictví, školství apod.), občanské vybavení podnikatelského charakteru typu drobných služeb (prodej potravin a drobného zboží, restaurace, pension, zemědělství v drobném měřítku, plochy pro nerušící výrobu v drobném měřítku (např. výroba potravin, krejčovství, zahradnictví apod., výroba typu truhlářství pouze tam, kde lze zajistit podmínku ochrany okolí před hlukem-např. u plochy v izolované poloze), související dopravní a technická infrastruktura včetně zřízení ploch pro tříděný odpad, dále sídelní zeleň, veřejné prostranství, plochy a stavby protipovodňových opatření.

**Nepřípustné využití:** Jakékoli stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí v souvisejících plochách hlukem, prachem, zvýšenou dopravní zátěží apod. nad přípustnou hranici.

**Regulace:** Jedná se o zastavěné území i plochy zastavitelné. Veškeré stavby musí být podřízeny ochraně krajinného rázu. Musí být v souladu s převažující tradiční zástavbou svojí hmotou, výškou a proporcemi. Tvar a sklon střechy: střecha sedlová, sklon 38-45 st. Preferovat spojení stavby hlavní a staveb s doplňkovou funkcí do jednoho stavebního celku, omezit samostatné drobné stavby na nezbytné minimum.

Výšková regulace jedno nadzemní podlaží + podkroví. Prostorová regulace: umisťovat stavby na pozemku vždy s ohledem na bezprostřední okolí. Tyto zásady platí jak pro zastavěné území, tak i zastavitelné plochy.

V zastavitelných plochách zástavba nesmí být nadměrně zahuštěná, tj. s minimálními plochami parcel, parcelace musí umožňovat dostatečné plochy pro zázemí zahrad.

**Regulace pro vymezené plochy architektonicky a urbanisticky cenné: viz ochrana hodnot H2 a H6.**

### ***Plochy rekreace individuální RI***

**Hlavní využití:** Stavby pro individuální rekreaci včetně zázemí zahrad

**Přípustné využití:** Související technické vybavení

**Nepřípustné využití:** Jakékoliv stavby a změny staveb snižující kvalitu prostředí a neslučitelné s rekreační funkcí. Nové objekty RI nejsou přípustné.

**Regulace:** Jedná se o stávající stabilizované stavby-objekty v izolované poloze.

Rekonstrukce a dostavby musí být řešeny jako přístavba hlavního objektu, nikoli samostatně stojící objekt, plocha max. 25% prvně zkolaudované zastavěné plochy. Nové objekty RI nejsou přípustné. Výšková regulace jedno nadzemní podlaží+podkroví.

### ***Plochy rekreace sport – RS***

**Hlavní využití:** Hřiště, sportoviště

**Přípustné využití:** Nezbytné vybavení (sociální zařízení, klubovna), zeleň, technické vybavení, liniové vedení technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:** Jiné než hlavní a přípustné využití.

**Regulace:** Jakékoliv stavby výše uvedené v minimálním nezbytném rozsahu. Musí být v souladu s ochranou krajinného rázu, formou odpovídající vesnickému prostředí.

Výšková regulace: pouze přízemní stavby

### ***Plochy občanského vybavení OV***

**Hlavní využití:** Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, církevní stavby, stavby pro ochranu obyvatelstva, včetně sídelní zeleně. Dále stavby pro maloobchodní prodej, ubytování a stravování, pension apod., včetně sídelní zeleně.

**Přípustné využití:** Související veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, parkovací plochy, byty v nezbytném rozsahu (v souvislosti s hlavní funkcí)

**Nepřípustné využití:** Jiné než uvedené hlavní a přípustné.

**Regulace:** Stavby v souladu s ochranou krajinného rázu a ochranou architektonických a urbanistických hodnot území. Zajistit soulad hmotového řešení stavby s okolní zástavbou Regulace výšky: nepřevyšuje sousední zástavbu počtem podlaží a hřebenem střechy.

### ***Plochy veřejných prostranství VP***

**Přípustné využití:** Prostranství k pěší dopravě a shromažďování obyvatel, veřejně přístupné, související s dopravním systémem obce, včetně sídelní zeleně, drobné architektury (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, dětská hřiště, informační zařízení a vybavení apod.)

**Podmíněné využití:** Nezbytná technická a dopravní infrastruktura jen pokud neomezí funkci přípustnou, plochy a stavby protipovodňových opatření.

**Nepřípustné využití:** Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného přípustného a podmíněného využití.

### ***Plochy dopravní infrastruktury D***

**Hlavní využití:** Doprava motoristická i pěší, parkoviště, chodníky pro pěší, pěší a polní cesty, plochy čekáren hromadné dopravy, ochranná zeleň.

**Přípustné využití:** Technická infrastruktura neomezující hlavní funkci, sídelní zeleň liniového charakteru neomezující a neohrožující funkci hlavní

**Nepřípustné využití:** Jiné než hlavní a přípustné využití.

### ***Plochy technické infrastruktury T***

**Hlavní využití:** Technická infrastruktura, tj. vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení jako vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (T-SD-sběrný dvůr), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, vysílače apod.

**Přípustné využití:** Plochy pro související dopravní infrastrukturu

**Nepřípustné využití:** Jiné než hlavní a přípustné využití

**Regulace:** Stavby, které nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí (hluk, prach, zápach apod.)

V územním plánu je navržena maximální hranice negativního vlivu ČOV – hranice, kterou nesmí v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo překročit.

### ***Plochy výroby a skladování V (včetně areálů zemědělské výroby)***

**Hlavní využití:** Stavby a zařízení pro výrobu a skladování (např. výroba potravin, výroba oděvů, zámečnictví, truhlářství, tesařství, stavební výroba-klempířství, včetně prodeje apod.) a plochy pro zemědělské stavby a zařízení včetně chovu zvířectva

**Přípustné využití:** Související dopravní a technická infrastruktura včetně parkovacích ploch, plochy zeleně, ochranná zeleň,

**Podmíněně přípustné využití:** služební bydlení v nezbytném rozsahu, ojediněle bydlení, služby, ubytování (pension, ekofarma apod.) za podmínky - viz výstupní limity kap. f)

**Nepřípustné využití:** Takové, které vyžaduje stavby neodpovídající krajinnému rázu (např. tvarem, výškou, hmotou apod.) nebo ohrožující zdravé životní prostředí.

#### **Regulace:**

1. Stavby, které nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí (hluk, prach, zápach apod.) nad přípustnou míru. V územním plánu je navržena maximální hranice negativního vlivu všech areálů výroby, jak stávajících, tak i navržených (viz grafická část-hlavní výkres a detail sídla) – hranice, kterou nesmí v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo překročit.

2. Stavby v souladu s ochranou krajinného rázu. Zajistit soulad hmotového řešení stavby s okolní zástavbou dodržením rozměrů, zejména výšky stavby v souladu s okolními stavbami. Stavby pro výrobu budou mít jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu výrazně nepřevyšující sousední stavby. Dále zajistit dostatečnou plochu pro ochrannou zeleň na vlastním pozemku majitele, včetně ochranné zeleně, která zajistí potřebné zapojení sídla do krajiny (vysoká zeleň po vnějším obvodu areálu, jedná-li se o okraj zastavěného území nebo plochy zastavitelné).

### ***Plochy vodní a vodohospodářské***

**Hlavní využití:** Vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití.

**Přípustné využití:** Nezhoršující životní prostředí a životní podmínky, neomezující hlavní funkci

**Nepřípustné využití:** Jakékoliv využití, zhoršující výše uvedené podmínky nad stanovenou hranici

### ***Plochy zemědělské***

**Hlavní využití:** Hospodaření na zemědělské půdě

**Přípustné využití:** Změny kultur v rámci zemědělských pozemků, zařízení a opatření pro zemědělství, umístění sítí dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu včetně účelových komunikací pro obsluhu území, zřizování účelových staveb seníků, zřizování přístřešků pro chovaná zvířata a zvěř a včelínů formou lehkých přístřešků, plochy a stavby protipovodňových, protierozních a revitalizačních opatření.

**Podmíněné využití:** Změny na lesní půdě (PUPFL) nebo vodní plochy, pokud se nejedná o plochy I. třídy ochrany ZPF a dále při splnění zákonných podmínek,

**Nepřípustné využití:** Jakákoliv zařízení a zejména stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněného využití.

### ***Plochy lesní (PUPFL)***

**Hlavní využití:** Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.

**Přípustné využití:** Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních.

**Podmíněně přípustné:** Pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy), výstavba malých vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní.

**Nepřípustné využití:** Všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci,...)

### ***Plochy přírodní základní (plochy přírodní - nelesní zeleň, neplodná půda apod.):***

**Hlavní využití:** Plní funkci ekologicky a krajinářsky významné roztroušené nelesní zeleně v krajině. Jedná se o stávající přírodní plochy mimo zastavěná území nezařazené do ZPF nebo PUPFL, skalnaté, zamokřené apod.

**Přípustné využití:** Stávající, dále liniová vedení technické infrastruktury, plochy a stavby protipovodňových opatření, zřizování účelových staveb seníků, přístřešky pro zvěř a včelíny formou lehkých přístřešků.

**Nepřípustné využití:** Jakékoliv zásahy snižující retenční schopnost krajiny (např. meliorace a převedení na ornou půdu, apod.)

**Regulace:** V případě, kdy se jedná o plochy ÚSES, potom platí regulace pro plochy ÚSES.

### ***Plochy přírodní – ÚSES***

#### **Biocentra**

**Přípustné:** Je současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené ÚP, využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

**Podmíněné:** Jsou, a to jen ve výjimečných případech, nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.

**Nepřípustné:** Jsou 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), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé

činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněné.

### **Biokoridory**

**Přípustné:** Je současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené ÚP, dále 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 přírodního charakteru, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných biokoridorů.

**Podmíněné:** Je funkční využití pouze nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.

**Nepřípustné:** Jsou 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), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

### **Interakční prvky**

Platí regulace jako pro plochy přírodní – základní. V daném území se jedná převážně o aleje podél komunikací, významný krajinný prvek. Při umístování souběžné liniové technické infrastruktury zajistit dostatečnou vzdálenost zajišťující ochranu kořenového systému stromů.

### **Ekologicky významné segmenty**

Platí regulace jako pro plochy přírodní – ÚSES – biocentra.

Na plochy PUPFL, které se nachází v plochách přírodních platí i regulativy platné pro plochy PUPFL.

### ***Plochy přírodní – ochranná zeleň OZ***

**Hlavní využití:** Izolační a ochranná zeleň většinou pásového charakteru jako ochrana proti splavování půdy, hluku a prašnosti, zápachu apod.

**Přípustné využití:** Terénní úpravy a stavby protihlukových stěn, technická infrastruktura a pěší komunikace v rozsahu neomezujícím hlavní funkci

**Nepřípustné využití:** Jiné než uvedené

### ***Plochy koridorů dopravní a technické infrastruktury***

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby dopravní a technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení sítí dopravní a technické infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití.

### ***Výstupní limity***

1. navržené funkční využití ploch hlavní, přípustné, nepřípustné a podmíněné
2. plocha určená k prověření urbanistickou studií
3. vymezené plochy architektonicky a urbanisticky cenné
4. plochy nevhodné k zástavbě
5. plochy protierozních opatření
6. prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
7. neumísťovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch PUPFL
8. navržené funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem apod.) u komunikací I. až III. tříd může být realizováno tehdy, bude-li prokázáno v dalších navazujících řízeních, že nejsou překročeny hygienické limity hluku ve venkovním chráněném prostoru. V případě, že budou tyto hygienické limity překročeny, musí být realizována taková opatření, která dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru zajistí.
9. Navržená maximální hranice negativního vlivu zemědělských areálů, výrobních areálů (stávajících i navržených) - hranice, kterou nesmí v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo překročit. Hranice je vymezena vzhledem k zastavěnému (případně zastavitelnému) území, směrem do volné krajiny není omezena. Hranice je vyznačena v grafické části dokumentace. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku

v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb, dále možné ojediněle stavby pro ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

10. hranice negativních vlivů z provozu u ploch technické infrastruktury, u ploch občanské vybavenosti a u ploch rekreace sport či smíšených obytných ploch bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Jedná se o plochy stávající i navrhované.
11. navržená maximální hranice negativního vlivu navržené ČOV – hranice, kterou nesmí ochranné pásmo překročit. Hranice je vyznačena v grafické části dokumentace. Uvnitř této hranice není možno umisťovat stavby s výjimkou staveb technického a dopravního vybavení a protipovodňových opatření (viz kap.c., bod 9.)
12. ochranná pásma elektrických zařízení navržených
13. ochranné pásmo navrženého hlavního kanalizačního řadu
14. navržené ochranné pásmo navržené přeložky komunikace I/34 a navržených přeložek komunikací III.třídy vzniklých v souvislosti s přeložkou I/34 v nezastavěném území ( OP jsou zahrnuta v ploše navrženého koridoru)
15. limity pro využití ploch vyplývající ze stanovené etapizace – bude dodrženo stanovené pořadí etap pro všechny uvedené lokality (viz část 2.,kap.b.)
16. při navrhování a výstavbě zohlednit zvýšené radonové riziko
17. respektovat 6 a 8 m široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků

**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**

**a.**

**Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo**

kód	kategorie	účel	parcelní čísla	k.ú.	předkup. právo
D.1	VPS -D	přeložka komunikace I/34 včetně připojení místních částí		D.Žďár H.Lhota	není
D.2	VPS -D	úprava místní komunikace včetně mostu přes Nežárku		H.Lhota	není
T.1	VPS - T	čistírna odpadních vod		H.Lhota	není
T.2	VPS - T	hlavní kanalizační sběrač		H.Lhota	není
T.3	VPS - T	trafostanice Dolní Žďár a přípojka VN		D.Žďár	není
T.4	VPS - T	trafostanice Horní Lhota a přípojka VN		H.Lhota	není
T.5	VPS - T	plocha pro sběrný dvůr tříděného odpadu	318/1	D.Žďár	obec Dolní Žďár

**b.**

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou navrhovány.

**h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Další stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou navrhovány.

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

Vymezena plocha Lokalita 2.1 v Horní Lhotě pro plochy smíšené obytné venkovské SO-v. Vzhledem k rozsahu plochy je nutné zajistit komplexní řešení veřejné infrastruktury pro celou plochu lokality územní studií. Součástí územní studie bude návrh sídelní zeleně a plochy pro tříděný komunální odpad. Podmínka platí 10 let od schválení ÚP.

**j. Stanovení pořadí změn v území – etapizace**

• **Dolní Žďár**

**Lokalita SO-v**

Etapizace: 1. Veřejná infrastruktura (Inženýrské sítě a přístupové komunikace)  
2. Výstavba RD

**Lokalita L1.2:** Plocha pro občanské vybavení podnikatelského charakteru

Etapizace: 1. realizace přeložky I/34  
2. Veřejná infrastruktura (Inženýrské sítě a přístupové komunikace)  
3. Výstavba občanského vybavení

• **Horní Lhota**

**Lokalita L 2.1:**

Etapizace: 1. Veřejná infrastruktura (Inženýrské sítě a přístupové komunikace), protierozní opatření  
2. Výstavba RD

**Lokalita L2.2:**

Etapizace: 1. Realizace přeložky a případných protihlukových opatření  
2. Veřejná infrastruktura (Inženýrské sítě a přístupové komunikace)  
3. Výstavba RD

**Lokalita L2.3:**

Etapizace: 1. Veřejná infrastruktura (Inženýrské sítě a přístupové komunikace)  
2. Výstavba výrobního objektu

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

Počet listů územního plánu: 16

Počet výkresů: Grafická část územního plánu je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy (příloha č. 1) skládající se z níže uvedených výkresů:

- 1) výkres základního členění území v měř. 1 : 10 000
- 2) hlavní výkres v měř. 1 : 5 000
- 3) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

# ODŮVODNĚNÍ územního plánu

## A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

### 1. Postup při pořízení územního plánu

Pořizování územního plánu Dolní Žďár bylo zahájeno dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „starý stavební zákon“) a vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci ve znění vyhlášky č. 570/2002 Sb. (dále jen „stará vyhláška“). O pořízení územního plánu obce Dolní Žďár (dále jen „ÚPO“) požádala Městský úřad Jindř. Hradec, odbor výstavby a územního plánování obec Dolní Žďár žádostí ze dne 25.5.2005 na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Dolní Žďár. Zpracování ÚPO bylo zadáno Ing. arch. Zuzaně Hudcové, Na Hradbách 52/I, Jindřichův Hradec.

Jako I. etapa ÚPO byly zpracovány průzkumy a rozbory zpracované projektantem ÚPO, které byly podkladem pro vypracování návrhu zadání. Městský úřad Jindř. Hradec, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“) zpracoval návrh zadání ÚPO. Podle § 20 starého stavebního zákona byl návrh zadání zaslán jednotlivě dotčeným orgánům (dále jen „DOSS“) dopisem ze dne 4.9.2006 pod čj. VÚP 46920/06/Pb k uplatnění stanovisek ve stanovené lhůtě. Současně o zpracovaném návrhu zadání informoval sousední orgány územního plánování (sousední obce). Vypracování návrhu zadání bylo zveřejněno vyhláškou MěÚ J. Hradec ze dne 5.9.2006 s uvedením dne veřejného jednání (2.10.2006). Vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Obecního úřadu v Dolním Žďáři a Městského úřadu Jindř. Hradec od 11.9.2006 do 13.10.2006. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 11.9.2006 do 10.10.2006 na Obecním úřadu Dolní Žďár a u pořizovatele. V zákoně stanovené lhůtě byly uplatněny písemná stanoviska DOSS a podněty organizací. Podněty občanů nebyly uplatněny. Obdržená stanoviska a podněty byla vyhodnocena a zapracována do konečné podoby návrhu zadání (jejich přehled je zpracován do tabulky „Vyhodnocení stanovisek DOSS a podnětů k návrhu zadání ÚP Dolní Žďár, která je součástí spisu). Upravený návrh zadání ÚPO byl s DOSS dohodnut. Na základě § 11 staré vyhlášky a ve smyslu § 20 odst. 6 starého stavebního zákona byl návrh zadání před předložením k projednání a schválení zastupitelstvu obce projednán s nadřízeným orgánem územního plánování - Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice, který dne 23.11.2006 vydal stanovisko bez připomínek a souhlasil s jeho předložením zastupitelstvu obce. Dne 5.12.2006 usnesením č. 4 byl návrh zadání ÚPO schválen Zastupitelstvem obce Dolní Žďár. Schválené zadání bylo zasláno zpracovateli ÚPO.

Jelikož od 1.1.2007 vstoupil v platnost nový stavební zákon byl návrh, nyní již územního plánu, zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“), vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Tento postup je dán ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Protože návrh zadání neobsahoval požadavek na variantní řešení, nebyl zpracován koncept řešení, ale bylo přistoupeno ke zpracování návrhu ÚP.

Pořizovatel dle § 50 stavebního zákona oznámil dopisem č.j. VÚP 2379/08/Pb ze dne 14.1.2008 místo a dobu společného jednání o návrhu územního plánu (dále jen „návrh ÚP“) dotčeným orgánům (dále jen „DO“), sousedním obcím, obci pro kterou je územní plán pořizován a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek k návrhu ÚP. Společné jednání se uskutečnilo na Obecním úřadu v Dolním Žďáři dne 4.2.2008. K návrhu ÚP byla uplatněna písemná stanoviska DO a připomínky obce Dolní Žďár. Přehled stanovisek a připomínek obce a jejich vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek DO a připomínek sousedních obcí k návrhu ÚP Dolní Žďár“, která je součástí spisu. Stanoviska DO byla s nimi dohodnuta a návrh ÚP byl předložen dle § 51 stavebního zákona Krajskému úřadu České Budějovice k posouzení společně se zprávou o projednání návrhu ÚP zpracovanou dle § 12 vyhlášky 500. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice posoudil návrh ÚP a dne 27.1.2009 vydal pod. čj. KUJCK 1797/2009 OREG/2 stanovisko k návrhu ÚP, kde uvedl, že návrh ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, že není v rozporu s Politikou územního rozvoje a že není v rozporu se schváleným územním plánem velkého územního celku Javořícká vrchovina. Po stanovisku krajského úřadu k návrhu ÚP byla pořizovatelem zajištěna úprava návrhu ÚP dle zpracovaných požadavků pořizovatele na úpravu návrhu ÚP, které byly též součástí dohody s DO a žádosti o posouzení návrhu ÚP krajským úřadem.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního

zákonu. Vystavení návrhu ÚP bylo pořizovatelem oznámeno dle § 52 stavebního zákona veřejnou vyhláškou ze dne 16.9.2010 pod čj. VÚP 55201/10/Pb zveřejněnou na úřední desce obce Dolní Žďár od 17.9.2010 do 4.11.2010 a na MěÚ J. Hradec od 17.9.2010 do 5.11.2010 s uvedením data veřejného projednání (3.11.2010) a uvedení místa a doby vystavení návrhu ÚP k veřejnému nahlédnutí. Návrh ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od doručení veřejné vyhlášky do 2.11.2010 na Městském úřadu Jindřichův Hradec a Obecním úřadu Dolní Žďár a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města Jindř. Hradec a obce Dolní Žďár po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Dále veřejná vyhláška obsahovala dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek a námitek k návrhu ÚP. K veřejnému projednání pořizovatel oznámením ze dne 23.9.2010 pod čj. VÚP 45023/10/Pb přizval obec Dolní Žďár, sousední obce a dotčené orgány. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu ÚP jeho zpracovatelem. Veřejného projednání se zúčastnil zástupce dotčeného orgánu - ochrana ZPF (Krajský úřad-Jihočeský kraj, České Budějovice).

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP. Bylo svoláno jednání se zástupcem vlastníka veřejné tech. infr. a to na úseku elektřiny. Dále pořizovatel jednal s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny a úseku vodního hospodářství a zajistil od nich stanoviska k námitkám a připomínkám podaným k návrhu územního plánu. Na základě výsledku projednání a dalších jednání pořizovatel zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu ÚP. Taktéž zpracoval vypořádání připomínek uplatněných k návrhu ÚP. Dále byly zpracovány požadavky na zpracování výsledného návrhu, které jsou součástí spisu. Pořizovatel před předložením návrhu na vydání ÚP přezkoumal soulad návrhu ÚP dle § 53 odst 4 stavebního zákona. Jeho výsledek a další body § 54 odst. 5 stavebního zákona jsou zpracovány v jednotlivých kapitolách odůvodnění (např. kapitola 2, 3, 4, 5, 8, 9). Protože nedošlo k podstatné úpravě dokumentace, nebylo opakováno společné jednání s dotčenými orgány ani opakované veřejné projednání. Projektantovi byly zaslány požadavky na zpracování výsledného návrhu. Po úpravě vyplývající z veřejného projednání byl Zastupitelstvu obce Dolní Žďár předložen návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

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

### ***Politika územního rozvoje***

S politikou územního rozvoje není územní plán Dolní Žďár v rozporu, jelikož se nedotýká záměrů žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti, multimodálního dopravního koridoru ani záměrů v oblasti technické infrastruktury, vymezené v PÚR. Dále ÚP nevymezuje žádné rozvojové plochy do aktivní zóny záplavového území ani do záplavového území řeky Nežárky.

### ***Územní plán velkého územního celku***

Správní území obce spadá do území řešeného územním plánem velkého územního celku Javořická vrchovina. V konceptu ÚP byly respektovány čtyři základní návaznosti vyplývající z ÚPN VÚC:

- Respektovat koridor pro přeložku komunikace I / 34 vymezený v ÚPN VÚC

Koridor pro přeložku komunikace I/34 byl navržen v souladu s ÚP VÚC Javořická vrchovina s upřesněním dle vyhledávací studie Stráž nad Nežárkou-Jindřichův Hradec, varianta A.

- Respektovat vymezený regionální ÚSES dle VÚC Javořická vrchovina.

Obsahuje: RBK K 121, RBC 670 a 671

Uvedené plochy ÚSES byly zpřesněny v Plánu ÚSES pro potřeby ÚP a doplněny lokálním systémem ÚSES. Podrobně viz kap.e. Textové části Konceptce uspořádání krajiny.

- Respektovat hlavní cíl zachování harmonie osídlení a krajiny, chránit kulturní a přírodní hodnoty.

Splnění tohoto požadavku je obsaženo v návrhu celkové urbanistické koncepce i koncepce uspořádání krajiny. Zachování harmonie osídlení a krajiny sleduje koncepce rovnováhy mezi žádoucím rozvojem území a zachováním stávajících vysokých hodnot krajinného rázu. Podrobný popis řešení viz kap. b., c. a e. Textové části ÚP a kap.c. Zdůvodnění ÚP.

- Respektovat dálkové a regionální cykloturistické trasy a okruhy.

Jsou to: 32 – GREENWAY Praha Vídeň, Uvedené trasy jsou v ÚP respektovány (zakresleny v koordinačním výkresu) a nejsou návrhem dotčeny.

- Vyloučení záměru z VÚC.

Nebyl navržen koridor pro vodovod Vv29 (VPS). Jedná se o vodovod Horní Lhota-Dolní Žďár, s napojením z hlavního řadu J.Hradec-Hamr. Příslušný koridor nebyl vymezen, protože napojení obou místních částí bylo již uskutečněno na stejný vodovodní řad, ale s napojením v jiném místě. Realizace vodovodu proběhla cca v roce 2002 (viz koordinační výkres).

### **Širší vztahy**

Sousedních správních území se přímo nedotýká žádný návrh v řešeném území, kromě výše uvedených, vyplývajících z respektování ÚP VÚC.

Návrh nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Jedná se zejména o provázanost v systému ÚSES a návaznost koridoru dopravy pro přeložku silnice I/23.

Plochy dopravy navazují na plochy dopravy z ÚPO Horní Pěna.

### **3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Návrhem územního plánu dochází k vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je v územním plánu podpořena a rozvíjena funkce bydlení venkovského s širší možností přípustných funkcí.

Územní plán je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Ochrana hodnot v území je dostatečně navržena ve výroku územního plánu. Ochrana hodnot je upravena tak, aby byly zachovány architektonicky a urbanisticky cenné plochy a zároveň byl v nich umožněn i další rozvoj. Zastavitelné plochy doplňují funkčně i prostorově okraje obce. Při dodržení podmínek stanovených pro ochranu hodnot území dojde k zachování rázu sídla a jeho zapojení do krajiny. Při formování urbanistické koncepce rozvoje bylo zohledněno původní prostorové a funkční uspořádání a rozložení obce v krajině.

Ochrana nezastavěného území je v územním plánu respektována. Zastavitelné plochy jsou vesměs navrženy v návaznosti na zastavěné území, nedochází k tříštění půdního fondu.

### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Výroková část (textová část návrhu) územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500/2006 Sb., textová část odůvodnění návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500/2006 Sb. v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Grafická část celého územního plánu je zpracována v měř. 1: 5000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000.

Územní plán vymezuje jednu zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou SO-v větší než 2 ha. Vzhledem k tomu bylo vymezeno veřejné prostranství na základě požadavku prováděcích předpisů.

Zdůvodnění funkčních ploch neuvedených ve vyhlášce, respektive vymezení jejich podtypů je zdůvodněno v kap.7 Odůvodnění.

Pořizovatel má za to, že dle výše uvedeného a popsaného postupu při pořizování územního plánu (viz kap. 1 odůvodnění a této kapitoly) jsou splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořizování územního plánu a obsahu územního plánu.

### **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

K návrhu ÚP byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

MěÚ J. Hradec, odbor životního prostředí, MěÚ J. Hradec, odbor rozvoje, Státní energetická inspekce, Č. Budějovice, Krajská hyg. stanice, Č. Budějovice, Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Praha 1, Krajský úřad, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, Č. Budějovice, Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II., České Budějovice, Ministerstvo dopravy, Praha, Hasičský záchranný sbor Jč. kraje, J. Hradec. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla vyhodnocena, s nimi dohodnuta a zapracována do návrhu ÚP. Vyhodnocení obdržených stanovisek DO k návrhu ÚP je zpracováno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek DO, kraj. úřadu a sousedních obcí k návrhu ÚP Dolní Žďár“, která je součástí spisu.

V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

Veřejného projednání se zúčastnil zástupce dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad-Jihočeský kraj, České Budějovice), který uplatnil své stanovisko k podaným námitkám a připomínkám k návrhu ÚP. Zábor ZPF byl následně potvrzen stanoviskem s konečným zábohem zemědělského půdního fondu. Pořizovatel si po veřejném projednání zajistil stanoviska dalších dotčených orgánů, které byly dotčeni a mohly uplatnit své zájmy k námitkám a připomínkám podaným k návrhu územního plánu.

V době vedení řízení o územním plánu byly na adresu pořizovatele zaslány stanoviska dotčených orgánů (Státní úřad pro jadernou bezpečnost Praha). Protože ve fázi řízení o územním plánu uplatňují dotčené orgány stanoviska k uplatněným námitkám a připomínkám, byla stanoviska vzata na vědomí, neboť byla věcně shodná s uplatněnými stanovisky k návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona.

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání územního plánu.

## **6. Vyhodnocení splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování zadání**

Schválené zadání je v návrhu územního plánu Dolní Žďár respektováno, požadavky zadání jsou v ÚP řešeny a návrh je vypracován v souladu se zadáním. Obsah dokumentace je přizpůsoben zákonu 183/2006 Sb. a jeho prováděcím právním předpisům.

## **7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

### ***Použité podklady***

Územní plán byl zpracován nad katastrální mapou. Pro účely územního plánu byl vytvořen účelový mapový podklad digitalizací aktuální katastrální mapy.

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1.5.2007 dle § 58 stavebního zákona.

Systém ÚSES byl navržen na základě Plánu lokálního územního systému ekologické stability (ÚSES) Dolní Žďár u Lásenice, Protivín 2007, Mgr. Václav Novák.

### ***Požadavky na variantní řešení***

Požadavky na variantní řešení nebyly uplatněny.

### ***Zdůvodnění celkové koncepce.***

#### **• Hodnoty území**

Cílem územního plánování stanoveným stavebním zákonem je ochrana krajiny ve veřejném zájmu, ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Základem přijatého řešení je koncepce založená na veřejném zájmu na zhodnocení kvalit území, které představují přírodní hodnoty a architektonická a urbanistická hodnota sídel.

Současně zde podstatnou roli hrají hodnoty civilizační. Obec nemá vlastní široké zázemí v občanské vybavenosti, ale využívá plně občanské vybavenosti Jindřichova Hradce, což je umožněno velmi dobrou dostupností a malou vzdáleností od centra osídlení.

#### **• Preferované funkce**

Území je ideálním místem pro rozvoj klidného a zdravého bydlení, se zázemím volné přírody a současně dobrou vybaveností technickou a dopravní. Proto je funkce bydlení dále rozvíjena.

Občanská vybavenost je zastoupena především službami pro rekreaci, stravování a ubytování,

občanská vybavenost formou zdravotnictví, obchod apod. pouze v J.Hradci

Z hlediska dlouhodobých zájmů obce je výhodné uchovat přírodní hodnoty území, neboť jejich cena není pouze estetická, ale i ekonomická. Přínos z turistiky je pro obec výhodný a perspektivní. Další rozvoj v této oblasti je třeba zaměřit spíše na další zkvalitňování a obohacování služeb než na plošný rozvoj.

Ochrana nezastavěného území, ochrana volné krajiny je podmínkou udržitelného rozvoje území. Plochy navržené k zastavění jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy

zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Samostatně stojící objekty a samoty nejsou považovány za souvisle zastavěné území, tento typ osídlení nebude dále rozvíjen.

- **Rozvoj sídel, bydlení**

Rozvoj obce a rozvoj jednotlivých funkcí jsou stanoveny proporčně tak, aby se zachoval svébytný charakter a vzhled obce. Dobrá dostupnost centra osídlení J.Hradec je výhodou území, ale současně rizikem, že by se z obce mohlo stát pouze ubytovací zázemí města, s nadměrnou dopravní zátěží a špatnými podmínkami pro rekreační funkce, s negativním dopadem na sociální soudržnost. Tento vývoj by byl nežádoucí.

Plochy bydlení navržené územním plánem umožňují nárůst počtu obyvatel až téměř o 100% oproti r. 2005, další nárůst není z výše uvedených důvodů v zájmu obce.

Nezbytné technické vybavení je v návrhu doplněno centrální čistírnou odpadních vod včetně kanalizace pro obě části sídla.

Nejvýznamnější lokalitou pro rozvoj bydlení je lokalita 2.1.ve Lhotě. Vzhledem k rozsahu lokality je územním plánem předepsáno podrobnější řešení formou územní studie. Ta musí řešit i návaznost na sousedící zastavěné území, proto je do rozsahu řešené plochy zahrnuta i část zastavěného území. V rámci studie bude řešena dopravní provázanost, sídelní zeleň, veřejné prostranství atd. Součástí návrhu územního plánu je ochrana lokality před splachy orné půdy. Na rozhraní zemědělské půdy ve svahu a zastavitelných ploch je navržena ochranná zeleň v dostatečné šíři.

- **Rekreace**

Rekreační funkce je v řešeném území rozvinuta ve formě rekreačních chalup, chat a penzionů.

Turistická atraktivita území je zhodnocena stávající sítí turistických pěších tras, cyklotras.

Vhodná forma pro řešené území je nízkokapacitní ubytování formou menších penzionů, rekreačních bytů a chalup. Nejsou navrženy samostatné plochy pro tyto formy, ale je možno je rozvíjet i v rámci základních funkčních ploch smíšených venkovských. Individuální rekreace je rovněž možná v rámci těchto ploch. Tato koncepce přispívá k dobrému rekreačnímu využití území při zachování jeho vysoké kvality. Nenavrhují se nové plochy pro rekreaci individuální formou chat – tato forma se vyskytuje v řešeném území jen jako izolovaná zástavba, rozvoj tohoto typu rekreace není v souladu s ochranou volné krajiny a krajinného rázu.

Plochy rekreace jsou navrženy formou ploch pro sport. Ve Žďáru jsou to plochy pro sport jako zázemí penzionu, ve Lhotě se jedná o veřejné obecní sportoviště.

- **Občanské vybavení**

Řešení územního plánu umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit, podmínky a plochy pro služby, občanské vybavení i výrobu, v rozsahu a druhu, který je vhodný pro řešené území, aniž by došlo k rozporu se zjištěnými hodnotami.

Současné občanské vybavení je vymezeno samostatně v plochách tam, kde se jedná o základní kostru stabilizovaného občanského vybavení.

Další občanské vybavení je součástí ploch navržených jako smíšené, aby bylo při zachování převahy bydlení dostatek možností pro drobné podnikání a služby.

### ***Plochy nevhodné k zástavbě***

Plochy nevhodné k zástavbě byly vymezeny jako ochrana území:

- plocha východně od D.Žďáru mezi komunikací I.třídy a řekou Nežárkou

Důvodem stanovení nezastavitelných ploch je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot - zástavbou těchto ploch by byl významně narušen krajinný ráz údolí Nežárky s tradičním venkovským sídlem, cenným urbanisticky i architektonicky.

- plocha mezi zástavbou ve Lhotě a Nežárkou v záplavovém území řeky Nežárky ( t.zn. plochy rozlivu, které nesmí být omezovány a zastavovány, ani zvyšován terén).

Jsou to plochy v záplavovém území, jejichž zastavěním nebo terénními úpravami by se zabránilo přirozenému rozlivu povodňové vlny na volné plochy a tím ke zhoršení průtočnosti profilu při povodni.

### **Omezení plynoucí z vyhlášeného záplavového území a aktivní zóny záplavového území řeky Nežárky.**

Celým řešeným územím prochází severojižním směrem Nežárka. Vyhlášené záplavové území včetně aktivní zóny je respektováno v návrhu tím, že zde nejsou v souladu s PÚR navrhovány žádné zastavitelné plochy. Vymezená plocha veřejného prostranství ve Žďáře není určena k zastavění.

### **Zdůvodnění návrhu vymezení funkčních ploch neuvedených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.**

V územním plánu nejsou navrženy jiné plochy než ve vyhlášce uvedené.

Některé plochy však byly vyčleněny jako podtypy základní plochy vzhledem k potřebě vymezit užší funkční využití nebo rozdílné regulativy. Jsou to:

#### **Plocha smíšená obytná venkovská SO-v**

V rámci ploch smíšených obytných byla vyčleněna samostatně vzhledem k potřebě zdůraznit charakter typického osídlení řešeného území.

Rozdíl spočívá jak ve způsobu využití plochy městské a venkovské (zde např. možnosti drobného chovu zvířectva), tak také v regulaci architektonické - výškové a prostorové uspořádání je odlišné. Možné a žádoucí jsou rekonstrukce hospodářských částí statků pro obytné účely při zachování stávající hmoty stavby (půdorys, výška, proporce budou zachovány)

#### **Plochy přírodní**

Plochy přírodní byly rozčleněny na čtyři druhy, liší se různým způsobem využití a rozdílnou regulací. Jsou to:

- **Plochy přírodní základní**

Stávající plochy mimo zastavěná území, nezařazené do ZPF a LPF, jako nelesní zeleň, neplodná půda, zamokřené plochy apod., kde se nenavrhuje jiné využití. Jsou to plochy, jejichž zachování a stabilizace je nutné z hlediska revitalizace krajiny a uchování retenční schopnosti krajiny.

- **Plochy přírodní - ÚSES**

Tyto plochy mají speciální funkci a regulativy v rámci celého širšího územního systému.

- **Plochy přírodní - ochranná zeleň**

Plochy vyhrazené pro ochranná opatření formou ochranné zeleně zejména jako protierozní a protihluková opatření.

#### **Zdůvodnění navržené technické infrastruktury**

- **Vodní hospodářství**

Zásobování vodou je v současné době zajištěno vodovodem napojeným na veřejnou vodovodní síť z Jindřichova Hradce. Na základě bilance současné spotřeby a výpočtu plánovaného nárůstu potřeby vody bylo konstatováno, že současný zdroj i dimenzování rozvodů umožní napojení nových lokalit. Tři vodní zdroje v řešeném území nejsou v současné době využívány. Není navržena změna využití v plochách dvou ochranných pásem těchto zdrojů. Třetí se nachází v ploše koridoru pro přeložku I/34. Likvidace splaškových vod je zatím řešena individuálně jímkami na vyvážení nebo domovními čistírnami.

Navržena je plocha pro obecní ČOV s kapacitou dostatečnou pro současný stav i pro nově navržené lokality. Navržená plocha respektuje záplavové území Nežárky. Dále je navržena splašková kanalizace zajišťující odvedení splaškových odpadních vod ze stávajících objektů i nově navržených lokalit s trasou v komunikaci, poslední úsek před ČOV po zemědělských pozemcích a napříč tokem Nežárky (viz výkres).

Dešťové vody budou likvidovány podle polohy objektu buď odvedením do vodního toku nebo individuálně vsakováním na pozemku.

- **Zásobování elektrickou energií**

Na základě bilance stávajícího stavu a výpočtu byly stanoveny nároky na zásobování stávajícího zastavěného území a nově navržených lokalit a navrženy plochy pro potřebné nové trafostanice a vedení přípojky VN.

Stávající síť byla doplněna tak, aby umístění trafostanic bylo v souladu s koncepcí rozvoje obce včetně ochrany hodnot území.

- **Dopravní řešení**

Základem dopravního řešení je vymezení koridoru pro přeložku komunikace I / 34. Koridor byl vymezen v proměnné šíři v souladu s ÚP VÚC Javořická vrchovina. Současně podkladem pro vymezení ploch pro tuto komunikaci a napojení Dolního Žďáru a místní části Horní Lhota je vyhledávací studie zpracovaná Pragoprojektem r. 2001 a doporučená Ministerstvem dopravy ČR, která upřesňuje trasu včetně napojení obou místních částí v řešeném území.

Ostatní komunikační síť v řešeném území nebude rozšiřována, návrh umožňuje pouze šířkovou úpravu místních komunikací tak, aby bylo možno vybudovat chodníky zejména v prostoru mezi oběma místními částmi, a to včetně doprovodné zeleně formou aleje. Je navržena plocha pro rozšíření mostu přes Nežárku v Horní Lhotě, stávající most je nevyhovující jak šířkovými parametry, tak konstrukčně.

Dále je navržena komunikace ve Lhotě, zpřístupňující obecní les.

- **Koncepce vytápění.**

Centrální zdroj tepla v obci se nenavrhuje, roztroušená vesnická zástavba je pro tuto koncepci nevhodná. S plynofikací obce se neuvažuje. Možnosti vytápění jsou těmito skutečnostmi omezeny.

#### **Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření**

- **Veřejně prospěšné stavby**

Jako veřejně prospěšné stavby byly navrženy nezbytné stavby veřejné infrastruktury. Jsou to stavby pro dopravu, zásobování elektrickou energií, likvidaci odpadních vod a likvidaci odpadu. Nadmístní význam má návrh přeložky komunikace I/34.

Dopravní infrastruktura

**D1.**Koridor pro přeložku silnice I/34. Jedná se o důležitou dopravní stavbu základní komunikační sítě s nadregionálním významem, v souladu se schváleným ÚP VÚC.

**D2.**Šířková úprava místní komunikace, která propojuje obě místní části a zahrnuje i most přes Nežárku. Šířka komunikace je nedostatečná a neumožňuje zřízení ani jednostranného chodníku.

Technická infrastruktura

Stavby veřejné technické infrastruktury jsou místního významu, zásadním způsobem však ovlivňují možnost dalšího rozvoje obce a zajištění zdravých životních podmínek obyvatel sídla.

**T1.**ČOV – obec nemá zajištěno centrální čištění odpadních vod. Byla navržena plocha v nejhodnější poloze, s možností napojení obou místních částí na jednu ČOV.

**T2.**Hlavní kanalizační sběrač. Jako VPS byl navržen koridor pro napojení kanalizačního řadu v obci na ČOV v části mimo zastavěné území obce.

**T3. a T4.**Dvě trafostanice nezbytné pro zajištění potřeby elektrické energie jak pro stávající zástavbu, tak pro nárůst vzhledem k rozvoji v zastavitelných plochách. Je navrženo elektrické vedení - napojení trafostanic na stávající rozvody VN.

**T5.**Sběrný dvůr tříděného odpadu – stavba nezbytná pro zajištění funkce odpadového hospodaření v obci.

**Součástí zdůvodnění navrženého řešení je i rekapitulace hodnot území, které byly vstupními limity:**

- vodní plochy a toky-významné krajinné prvky ze zákona
- plochy určené pro plnění funkcí lesa – významné krajinné prvky ze zákona
- ochranné pásmo ploch určených pro plnění funkcí lesa
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- záplavové území řeky Nežárky včetně aktivní zóny
- nemovitá kulturní památka Dolní Žďár: kaple sv. Terezie z Avily, č.kp 6223
- ochranné pásmo el. vedení 22 kV
- ochranné pásmo el. vedení 400 kV
- ochranná pásma trafostanic
- ochranná pásma silnic I. a III. třídy
- ochranné pásmo dálkového a optického kabelu
- ochranné pásmo vodovodního řadu
- regionální biocentra RBC 674 U lip – **označeno RBC 1**
- regionální biokoridor RBK 492 Líšný dvůr – **označeno RBK 2-3**

**Zdůvodnění přijatého řešení vzhledem k rozboru udržitelného rozvoje území ve vztahu na ÚAP**

**Základní údaje o území z územně analytických podkladů**

SILNÉ STRÁNKY	plánovaná rozvojová oblast, sousedí s centrem paměť místa
SLABÉ STRÁNKY	záplavové území, území intenzivně využívané, nižší podíl lesních ploch, chybí chráněné prvky přírody nedostatky technické infrastruktury, chybí plochy pro výrobu nedostatek ploch pro bydlení
PŘÍLEŽITOSTI	podpora přírodních prvků v rámci ÚSES, revitalizace krajiny využití vhodné polohy pro rozvoj podnikání
HROZBY	zhoršená kvalita ovzduší, staré ekologické zátěže, zranitelná oblast

**URČENÍ PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH DOKUMENTACÍCH**

- záměry ZÚR N-OS7, D/B, D14
- technická infrastruktura
- plochy pro výrobu

- plochy pro bydlení
- podpora tvorby krajiny, revitalizace
- návrh regulativů pro záplavové území
- 

#### **Zdůvodnění řešení vzhledem k uvedeným problémům**

1. ZÚR N-OS7: ROZVOJOVÁ OSA NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU DLE ZÚR SEVEROVÝCHODNÍ, JINDŘICHOHRADECKÁ OSA – v územním plánu zohledněno dostatečným návrhem rozvojových ploch jak bydlení tak i výroby. Kapacitně návrh odpovídá zvýšenému požadavku na vymezení zastavitelných ploch.
2. D/B, D14: SILNICE I/34 LÁSENICE (V ÚSEKU Č.BUDĚJOVICE-JINDŘICHŮV HRADEC) – v územním plánu navržen koridor dopravní infrastruktury v souladu se záměrem
3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – v územním plánu navržena centrální čistírna odpadních vod pro obě místní části včetně příslušné části hlavního kanalizačního řadu. Navrženo jako VPS.
4. PLOCHY PRO VÝROBU, PLOCHY PRO BYDLENÍ-v územním plánu jsou navrženy rozsáhlé plochy pro rozvoj bydlení v klidné poloze a dostatečné plochy pro výrobu v návaznosti na přeložku I/34
5. PODPORA TVORBY KRAJINY, REVITALIZACE- v územním plánu řešena formou návrhu územního systému ekologické stability, návrhem protierozní ochranné zeleně a umožněním revitalizačních opatření v rámci ZPF formou regulativu pro plochy zemědělské
6. NÁVRH REGULATIVŮ PRO ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ – v územním plánu obsažen regulativ pro záplavové území jeho aktivní zónu

#### **Vyváženost územních podmínek**

##### **A. PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Zlepšení životního prostředí je dosaženo návrhem centrálního čištění odpadních vod, návrhem ochranných pásem výrobních areálů a ČOV a dále navrženou formou ochrany přírody. Součástí ochrany je i návrh regulativů (nezastavitelnosti) aktivní zóny záplavového území – eliminace rizik.

##### **B. PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ**

Poloha obce na rozvojové ose si nárokuje zvýšené požadavky na vymezení rozvojových ploch, což územní plán zohledňuje (viz výše).

##### **C. PRO SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST OBYVATEL**

Návrh územního plánu obsahuje vymezení ploch pro stabilizaci obyvatel formou ploch pro bydlení a výrobu, dále jsou navržena chybějící veřejná prostranství. Ráz místa (identifikace obyvatel s místem) je chráněn formou ochrany architektonických a urbanistických hodnot.

### **8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, proto nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

### **9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

V řešeném území je zastavěné území účelně a dostatečně využíváno. Možnost realizace staveb pro bydlení je umožněno i v zastavěném území, což je jedním z důkazů účelného využívání zastavěného území. Regulativy umožňují účelné využití zastavěného území, plochy se smíšeným využitím umožňují intenzivnější využití ploch pro podnikání, rekreaci, turistického ruchu a pod.

Lze hodnotit, že vymezené zastavitelné plochy odpovídají současnému a předpokládanému vývoji obyvatel, současným potřebám obce a potenciálu rozvoje území. Bylo zohledněno i položení obce v blízkosti okresního města Jindřichův Hradec. Zastavitelné plochy vždy navazují na zastavěné území a lze je dobře napojit na technickou infrastrukturu. Navrhovanými zastavitelnými plochami, které

jsou vymezeny při respektování hodnot území a v souladu s hospodárným využíváním nezastavěného území, dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit a tím budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

## 10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### **Zdůvodnění navrženého řešení**

**ZPF** V návrhu územního plánu jsou k vynětí navrženy plochy pro přeložku komunikace I/34 v souladu s ÚP VÚC Jindřichohradecko. Plocha záborů ZPF pro dopravní infrastrukturu nadmístního významu je 15,1 ha. Tato plocha bude upřesněna v následných dokumentacích po zpřesnění trasy komunikace.

Vlastní plochy pro rozvoj obce tvoří menší podíl nároku na ZPF. Přednostně byly navrženy jako zastavitelné plochy mezi budoucí přeložkou komunikace a zastavěným územím.

Ostatní navržené lokality vždy navazují na zastavěné území. Menší lokality v Dolním Žďáru vyplňují vesměs proluky v stávající zástavbě. Větší zastavitelná plocha (lokality 2.1.) je navržena ve Lhotě. Navržené lokality jsou umístěny přednostně na půdách s nižší třídou ochrany – převážně se v řešeném území jedná o tř. III. a V.

V zastavěném území nebyly plochy zastavitelné jednotlivě vymezeny, regulativy pro plochy SO-v umožňují umístění staveb. Proto v tabulce nejsou uvedeny žádné zastavitelné plochy v zastavěném území.

**Celková plocha záborů místního významu je 10,8 ha včetně ochranné zeleně, z toho ochranná zeleň je 1,29 ha.**

### **PUPFL**

V návrhu územního plánu jsou k vynětí z PUPFL navrženy plochy v souladu s ÚP VÚC Jindřichohradecko pro přeložku komunikace I/34.

Návrh zastavitelných ploch pro potřeby rozvoje obce nevyžaduje zábor PUPFL. Ochranné pásmo PUPFL je respektováno, není navrženo umístění stavby blíže než 25 m od hranice PUPFL.

Poznámka: plochy záboru ZPF a PUPFL pro koridor dopravy D1 budou upřesněny v následné dokumentaci – v územním plánu se jedná o koridor.

### **Vyhodnocení ZPF**

<i>plocha (lokality) funkce</i>	<i>výměra ha</i>	<i>kód BPEJ</i>	<i>tř.ochrany</i>	<i>v zastavěném území ha</i>	<i>mimo zastavěné území ha</i>
<b>L1.1 SO-v</b>	0		<i>ostatní plocha</i>		0
<b>L1.2 SO-v</b>	0		<i>ostatní plocha</i>		0
<b>L1.3 SO-v</b>	0,05	7.22.12	III.	0	0,05
<b>L1.4 SO-v</b>	0,27	7.32.41 7.32.44	V.	0	0,27
<b>L1.5 SO-v</b>	0,21	7.32.11	II.	0	0,21
<b>L1.6 SO-v</b>	0,11 0,04 0	7.32.11 7.67.01	II. V. <i>ostatní plocha</i>	0	0,11 0,04
<b>L1.7 SO-v</b>	0,4 0,25	7.32.11 7.37.15	II. V.	0 0	0,4 0,25
<b>L1.8 RS</b>	0,16 0,5	7.32.11 7.37.15	II. V.	0 0	0,16 0,5
<b>L1.9 T-SD</b>	0,09	7.32.11	II.	0	0,09

<b>L1.10</b> <b>SO-v</b>	0,67	7.32.11	II.	0	0,67
<b>L1.11</b> <b>SO-v</b>	0		ostatní plocha		0
<b>L2.1</b> <b>SO-v</b>	3,1	7.22.12 7.52.01	III.	0	3,1
	0,6	7.32.51	V.		0,6
<b>L2.2</b> <b>SO-v</b>	1,6	7.22.13	IV..	0	1,6
<b>L2.3</b> <b>V</b>	0,6 0,02	7.22.12 7.22.13	III. IV.	0	0,6 0,02
<b>L2.4</b> <b>RS</b>			ostatní plocha		
<b>L2.5</b> <b>SO-v</b>	0,25	7.71.01	V.	0	0,25
<b>T 1</b> <b>ČOV</b>	0,48	7.71.01	V.	0	0,48
<b>T 3</b> <b>TS</b>	0,01	7.32.11	II.	0	0,01
<b>D 1</b> doprava	1,2	7.29.11	I.	0	1,2
	1,0	7.29.11	I.		1,0
	3,5	7.50.01	III.	0	3,5
	0,1	7.50.01	III.		0,1
	0,45	7.50.11	III.		0,45
	1,05	7.50.11	III.		1,05
	2,2	7.22.12	III.		2,2
	1,75	7.22.12	III.		1,75
	0,9	7.21.13	IV.	0	0,9
	0,1	7.21.13	IV.		0,1
	1,4	7.67.01	V.	0	1,4
	0,55	7.68.11	V.		0,55
	0,25	7.37.15	V.		0,25
0,55	7.71.01	V.		0,55	
0,1	7.71.01	V.		0,1	
<b>D 2</b> doprava	0,1	7.64.01 7.22.12	III.	0	0,1
<b>OZ</b> <b>u 1.8</b>	0,02	7.32.11	II.	0	0,02
	0,1	7.37.15	V.	0	0,1
<b>u L2.2</b>	0,2	7.22.13	IV.	0	0,2
<b>u L2.3</b>	0,07	7.22.12	III.	0	0,07
<b>u L.2.1</b>	0,4	7.32.11	II.	0	0,4
	0,5	7.32.14	V.	0	0,5
<b>celkem</b>				0	<b>25,9 ha</b>

### Vyhodnocení PUPFL

plocha (lokalita) - funkce	výměra ha
<b>D 1</b> doprava - plocha pro přeložku I / 34 vyplyvá z ÚP VÚC	6,9
<b>celkem</b>	6,9

## 11. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

**K návrhu územního plánu byly uplatněny tyto námitky (úplné změny připomínek je součástí spisu):**

### **A) Renata a Tomáš Kocoňovi, Dolní Žďár 36**

Nesouhlasí s výstavbou trafostanice (T.3) na pozemku č. 2333 a 2323.

Námitce se **vyhovuje**.

Plocha trafostanice T.3. byla vymezena na jiný pozemek.

**Odůvodnění:** Plocha pro umístění technické infrastruktury – trafostanice T.3 byla přesunuta dále od hranice zastavěného území tzn. více do volné krajiny a to na parc. č. 2301 (dle DKM, dle původní KN parc. č. 317/1). I v tomto místě bude možnost budoucí trafostanici obsluhovat z místní komunikace. Oddálení uvedené plochy bylo konzultováno se zástupcem vlastníka veřejné tech. infr. a to na úseku elektřiny, který s tímto souhlasil. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ke změně plochy pro trafostanici neměl připomínky.

### **B) Blanka a Jiří Novákovi, Vajgar 571/III, J. Hradec**

1. Nesouhlasí s navrženým kanalizačním sběračem T.2 a navrhovanou přípojkou VN T.4 přes pozemky parcela č. 189/8, 189/1, PK 189/3 v Horní Lhotě.

Námitce se **vyhovuje**.

Navrhovaná technická infrastruktura T.4 – vedení VN a technická infrastruktura T.2 – hlavní kanalizační řad byla vymezena v jiném území.

**Odůvodnění:** Vlastníci pozemků sami navrhli změnu vymezení ploch technické infrastruktury T.4 – vedení VN a technické infrastruktury T.2 – hlavní kanalizační řad. Jedná se o posun ploch pro budoucí inženýrské sítě stále ve stejných pozemkových parcelách a ve vlastnictví stejných vlastníků. Oddálení uvedené plochy bylo konzultováno se zástupcem vlastníka veřejné tech. infr. a to na úseku elektřiny, který s tímto souhlasil.

2. Požadují zanesení části parc. č. 189/1 a parc. č. 189/8 p.č. 189/2 v Horní Lhotě do ploch změn SO-V – plochy smíšené obytné venkovské.

Námitce se **vyhovuje**.

Byla vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská.

**Odůvodnění:** Jedná se o území, které vyplňuje proluku mezi zastavěným územím, na něž navazuje za tří stran. Protože se záměr nachází na V. třídě ochrany zemědělské půdního fondu, podal dotčený orgán (ochrana zemědělského půdního fondu) kladné stanovisko, ale s podmínkou respektování hranice záplavového území. Stejnou podmínku pro vymezení zastavitelné plochy uplatnily dotčené orgány na úseku ochrany a krajiny a úseku vodního hospodářství ve svém stanovisku. Jednou z priorit uvedených v Politice územního rozvoje České republiky 2008 je vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Protože nebyla shledána výjimečnost a odůvodněnost zastavitelnou plochu vymezit do záplavového území řeky Nežárky, byla nová plocha vymezena pouze k hranici tohoto záplavového území.

### **C) Mgr. Jiřina Blažková a Mgr. Alexandra Blažková, Dolní Žďár 1, 378 02 Stráž nad Nežárkou:**

1. Požadují rozšíření zastavitelné plochy vymezené na parc. č. 237/1 (dle DKM parč. č. 2345) v kat. území Dolní Žďár na úroveň navrženého ochranného pásma.

Námitce se **vyhovuje**.

Zastavitelná plocha L1.7 – SO-v byla rozšířena.

**Odůvodnění:** Vzhledem k tomu, že tato lokalita je dobře napojitelná na síť technické infrastruktury, byla zastavitelná plocha rozšířena v požadovaném rozsahu. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany krajiny a přírody a úseku vodního hospodářství podal k tomuto záměru kladné stanovisko.

2. Nesouhlasí s navrhovaným vedením VN přes pozemky 2352, 2350, 2750 v kat. území Dolní Žďár.

Námítce se **nevyhovuje**.

Navrhovaná technická infrastruktura - vedení VN označené T.3 se v požadovaném území nemění.

**Odůvodnění:** Jeden z požadavků vyplývajících ze schváleného zadání územního plánu, byl navrhnout řešení zajištění potřebného množství elektrické energie ve vztahu na navrhované zastavitelné plochy v územním plánu a při řešení zároveň zohlednit absenci plynofikace obce. Vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám a s tím předpokládaným souvisejícím nárůstem spotřeby elektrické energie bylo nutno navrhnout doplnění koncepce zásobování elektrickou energií o další trafostanici. Pro umístění této trafostanice byla navržena plocha technické infrastruktury a koridor pro umístění vedení VN (označené T.3). Toto umístění bylo zvoleno, neboť v tuto chvíli nebylo nalezeno žádné jiné lepší reálné řešení, které zajistí napojení na distribuční síť v sídle Dolní Žďár. Pokud by bylo v čase předloženo jiné lepší řešení, bude nutné ho do územního plánu zapracovat pomocí změny územního plánu.

**D) Ing. Jiří Mach, Stará Cesta 448/II, Jindřichův Hradec:**

1. Nesouhlasí se záměrem vedení VN přes pozemky v jeho vlastnictví v Dolním Žďáře.

Námítce se **nevyhovuje**.

Navrhovaná technická infrastruktura - vedení VN označené T.3 se v požadovaném území nemění.

**Odůvodnění:** Jedná se o pozemky parc. č. 2358, 2343, 2303 (dle DKM, dle původní KN parc. č. 296/3, 317/1, 193/11) ve vlastnictví pana Ing. Macha. Jeden z požadavků vyplývajících ze schváleného zadání územního plánu byl navrhnout řešení zajištění potřebného množství elektrické energie ve vztahu na navrhované zastavitelné plochy v územním plánu a při řešení zároveň zohlednit absenci plynofikace obce. Vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám a s tím souvisejícím předpokládaným nárůstem spotřeby elektrické energie bylo nutno navrhnout doplnění koncepce zásobování elektrickou energií o další trafostanici. Pro umístění této trafostanice byla navržena plocha technické infrastruktury a koridor pro umístění vedení VN (označené T.3). Toto umístění bylo zvoleno, neboť v tuto chvíli nebylo nalezeno žádné jiné lepší reálné řešení, které zajistí napojení na distribuční síť v sídle Dolní Žďár. Pokud by bylo v čase předloženo jiné, lepší řešení, bude nutné ho do územního plánu zapracovat pomocí změny územního plánu.

Vlastník v odůvodnění své námítky též uvádí, že bylo vydáno stavební povolení pro realizaci opravy bývalých kravínů v Dolní Žďáře se záměrem pro chov koní. V tomto povolení je mimo jiné uvedeno ochranné pásmo, ve kterém není možné stavby podobného typu, jako je vysoké napětí, realizovat. Pořizovatel si u Městského úřadu, odboru výstavby a územního plánování vyžádal vydané stavební povolení na opravu kravínů včetně zmiňovaného ochranného pásma. Bylo zjištěno, že stavební povolení bylo vydáno na: Stavební úpravy zemědělského areálu v Dolním Žďáře se vznikem stájí pro koně, jízdní a provozní zázemí včetně demolice narušených objektů. O uvedeném ochranném pásmu ve stavebním povolení není ani zmínka, ani stavebním úřadem nebylo takové žádné vydáno. Naopak v předmětném stavebním povolení je uvedena podmínka, že ke kolaudaci musí být nově vyhlášeno pásmo hygienické ochrany pro nový účel užívání areálu. Do dnešní doby nebylo o kolaudaci stavebních úprav požádáno.

Protože pan Ing. Mach zaslal na Obecní úřad Dolní Žďár a na vědomí na Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování oznámení ze dne 3.3.2008, ve kterém uvádí, že nesouhlasí se záměrem zřídit přes jeho pozemky posílení energetické sítě vysokým napětím, a protože v tu dobu neběžela lhůta pro podávání připomínek a námitek k návrhu územního plánu, ale probíhalo dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu projednání návrhu územního plánu s dotčenými orgány, uplatnila Obec Dolní Žďár připomínku, aby plochy

technické infrastruktury byly řešeny mimo plánovaný projekt („Evropské centrum pro léčbu a rehabilitaci koní včetně hipoterapie“). Na základě toho byly plochy technické infrastruktury posunuty více do nezastavěného území tedy mimo parc. č. 50 a 246.

Dále uvádíme, že územní rozhodnutí na „Evropské centrum pro léčbu a rehabilitaci koní včetně hipoterapie“ nebylo dosud vydáno, naopak dne 8.11.2010 odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Jindřichův Hradec řízení o vydání územního rozhodnutí zastavil.

**2. Nesouhlasí s umístěním trafostanice na parc. č. 2323 a 2333 v Dolním Žďáře.**

**Námítce se vyhovuje.**

Plocha trafostanice T.3. byla vymezena na jiný pozemek a část technické infrastruktury – vedení VN označené T.3 v požadovaném území byla vypuštěna.

**Odůvodnění:** Plocha pro umístění technické infrastruktury – trafostanice T.3 byla přesunuta dále od hranice zastavěného území tzn. více do volné krajiny a to na parc. č. 2301 (dle DKM, dle původní KN p.č. 317/1). I v tomto místě bude možnost budoucí trafostanici obsluhovat z místní komunikace. Oddálení uvedené plochy bylo konzultováno se zástupcem vlastníka veřejné tech. infr. a to na úseku elektřiny, který s tímto souhlasil. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ke změně plochy pro trafostanici neměl připomínky. Změna návrhu umístění plochy pro trafostanici logicky vyvolala vypuštění části plochy technické infrastruktury – vedení VN.

**3. Nesouhlasí s využitím plochy na parc. č. 2323, 2324, 2334, 2335 v Dolním Žďáře navrhovanou k zástavbě a rekreačnímu využití, neboť je jsou využívány pro zemědělskou činnost a chov zvířat.**

**Námítce se vyhovuje z části.**

Plocha rekreace sport L 1.8.a byla z návrhu vypuštěna.

**Odůvodnění:** S ohledem na současné využívání parc. č. (dle DKM) 2323 a 2335 (výběhy pro koně), byla lokalita L 1.8.a navržena pro rekreaci a sport z návrhu vypuštěna. Na parc. č. 2324 (dle DKM), která je ve vlastnictví jiného vlastníka než namítajícího, zůstává využití navrženo. Lokalita L 1.8 je v návrhu vymezena jako možnost rozšíření zázemí stávajícího penzionu v D. Žďáře. Na parc. č. (dle DKM) 2334 není navrhováno využití pro rekreaci a sport, ale jedná se o využití ploch zemědělských.

**4. Nesouhlasí s návrhem na parc. č. 410/1, 411/3, 409/2, 411/1 a 413 v Dolním Žďáře jako plochy výroby a skladování neboť zde není přístup.**

**Námítce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:** Námítka byla podána jako neodůvodněná, neboť v uvedeném území nejsou navrhovány plochy výroby a skladování.

**5. V návrhu není uvažováno s umístěním „Evropského centra pro léčbu a rehabilitaci koní včetně hipoterapie“ v Dolním Žďáře, naopak projektant tento záměr zcela opomíjí.**

**Námítce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:** Záměr umístění Centra nebyl uplatněn jako podnět k návrhu zadání, proto nebylo v návrhu územního plánu s tímto záměrem uvažováno. Pořizovatel zjišťoval skutečnosti o územním řízení o umístění stavby „Evropského centra pro léčbu a rehabilitaci koní včetně hipoterapie“ (dále jen „Centrum“) a jeho vlastním průběhem a zjistil, že 15.12.2006 byla na Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) požádána žádost o vydání územního rozhodnutí, která byla dne 30.3.2007 přerušena a žadatel byl požádán k doplnění žádosti. V listopadu 2007 bylo zahájeno řízení o umístění stavby Centra, které bylo opět přerušeno, a stavebník byl vyzván k doplnění žádosti. Protože v uvedené lhůtě pro doplnění nebyly požadované doklady doplněny a záměr nemohl být posouzen, stavební úřad územní řízení o umístění stavby pro jeho liknavost zastavil. Dále také bylo zjištěno, že v zájmovém území bylo vydáno stavební povolení č.j. VÚP:

407/04/Kr ze dne 25.2.2004 na: Stavební úpravy zemědělského areálu v Dolním Žďáře se vznikem stájí pro koně, jízdárny a provozní zázemí včetně demolice narušených objektů. Do dnešní doby neproběhlo kolaudační řízení ve věci zmíněného stavebního povolení. S ohledem na skutečnost, že v zájmovém území je dostatek ploch, na nichž je možnost záměr uskutečnit a dále i z důvodu neexistence pravomocného územního rozhodnutí, které nebylo vydáno z důvodu laxního přístupu stavebníka, nebylo námitce vyhověno. Doprovodným argumentem při rozhodování o námitce je také liknavý přístup stavebníka, ze kterého nelze usuzovat, že z jeho strany jde o eminentním zájem o uskutečnění záměru.

#### **E) Ing. Ladislav Hadrava, Dolní Žďár 23**

1. podává námitku k navrhované trase „Plochy technické infrastruktury T“ označené T.3., navrhuje úpravu trasy,

Námitce se **nevyhovuje**.

Navrhovaná technická infrastruktura - vedení VN označené T.3 se v požadovaném území nemění.

**Odůvodnění:** Jeden z požadavků vyplývajících ze schváleného zadání územního plánu byl navrhnout řešení zajištění potřebného množství elektrické energie ve vztahu na navrhované zastavitelné plochy v územním plánu a při řešení zároveň zohlednit absenci plynofikace obce. Vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám a s tím souvisejícím předpokládaným nárůstem spotřeby elektrické energie bylo nutno navrhnout doplnění koncepce zásobování elektrickou energií o další trafostanici. Pro umístění této trafostanice byla navržena plocha technické infrastruktury a koridor pro umístění vedení VN (označené T.3). Toto umístění bylo zvoleno, neboť v tuto chvíli nebylo nalezeno žádné jiné lepší reálné řešení, které zajistí napojení na distribuční síť v sídle Dolní Žďár. Pokud by bylo v čase předloženo jiné lepší řešení, bude nutné ho do územního plánu zapracovat pomocí změny územního plánu.

2. požaduje rozšíření zastavitelné plochy L 1.6 na celou parc. č. 2462 v Dolním Žďáře.

Námitce se **vyhovuje z části**.

Zastavitelná plocha L1.6 – SO-v byla částečně rozšířena.

**Odůvodnění:** Zastavitelné plochy se vymezují vždy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. S přihlédnutím k tomu, že sousední zastavitelná plocha L 1.5 je vymezena ve stejném území, je stejně dopravně napojena jako L 1.6, ale je vymezena ve větším rozsahu, byla lokalita L 1.6 rozšířena na roveň lokality L 1.5. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany přírody a krajiny a na úseku vodního hospodářství podal kladné stanovisko k rozšíření plochy na úroveň lokality L 1.5. Z výše uvedených důvodů bylo námitce vyhověno pouze z části.

#### **F) Karel Picka (adresa nebyla uvedena):**

Nesouhlasí s navrhovaným vedením VN přes pozemky 2455, 2454, 2474, 2727, 2472, 2478, 2453, 2471, 2452 v kat. území Dolní Žďár.

Námitce se **nevyhovuje**.

Navrhovaná technická infrastruktura - vedení VN označené T.3 se v požadovaném území nemění.

**Odůvodnění:** Jeden z požadavků vyplývajících ze schváleného zadání územního plánu byl navrhnout řešení zajištění potřebného množství elektrické energie ve vztahu na navrhované zastavitelné plochy v územním plánu a při řešení zároveň zohlednit absenci plynofikace obce. Vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám a s tím souvisejícím nárůstem spotřeby elektrické energie bylo nutno navrhnout doplnění koncepce zásobování elektrickou energií o další trafostanici. Pro umístění této trafostanice byla navržena plocha technické infrastruktury a koridor pro umístění vedení VN (označené T.3). Toto umístění bylo zvoleno, neboť v tuto chvíli nebylo nalezeno žádné jiné lepší reálné řešení, které zajistí napojení na distribuční síť v sídle Dolní Žďár. Pokud by bylo v čase předloženo jiné lepší řešení, bude nutné ho do územního plánu zapracovat pomocí změny územního plánu. Dále bylo

pořizovatelem zjištěno, že navrhované plochy technické infrastruktury T.3 u této námítky zasahují pouze na parc. č. 2453, 2478, 2472, 2454, 2455 (dle DKM). Ostatní uvedená parcelní čísla nejsou součástí navrhovaných ploch T.3.

**G) Karel Cach a Marie Cachová, Vajgar 562/III, 377 01 Jindřichův Hradec:**

1. Nesouhlasí s umístěním trafostanice na parc. č. 2333 a 2323 v Dolním Žďáře.

Námitce se **vyhovuje**.

Plocha trafostanice T.3. byla vymezena na jiný pozemek.

**Odůvodnění:** Plocha pro umístění technické infrastruktury – trafostanice T.3 byla přesunuta dále od hranice zastavěného území tzn. více do volné krajiny a to na parc. č. 2301 (dle DKM, dle původní KN p.č. 317/1). I v tomto místě bude možnost budoucí trafostanici obsluhovat z místní komunikace. Oddálení uvedené plochy bylo konzultováno se zástupcem vlastníka veřejné tech. infr. a to na úseku elektřiny, který s tímto souhlasil. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ke změně plochy pro trafostanici neměl připomínky.

**H) Dr. Vít Pošvář, Karlov 295/IV, 377 01 Jindřichův Hradec:**

1. nesouhlasí s navrhovaným vedením VN přes pozemky 2415, 2414, 2412, 2416, 2408, 2409, 2398, 2407 v kat. území Dolní Žďár.

Námitce se **nevyhovuje**.

Navrhovaná technická infrastruktura - vedení VN označené T.3 se v požadovaném území nemění.

**Odůvodnění:** Jeden z požadavků vyplývajících ze schváleného zadání územního plánu byl navrhnout řešení zajištění potřebného množství elektrické energie ve vztahu na navrhované zastavitelné plochy v územním plánu a při řešení zároveň zohlednit absenci plynofikace obce. Vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám a s tím souvisejícím předpokládaným nárůstem spotřeby elektrické energie bylo nutno navrhnout doplnění koncepce zásobování elektrickou energií o další trafostanici. Pro umístění této trafostanice byla navržena plocha technické infrastruktury a koridor pro umístění vedení VN (označené T.3). Toto umístění bylo zvoleno, neboť v tuto chvíli nebylo nalezeno žádné jiné lepší reálné řešení, které zajistí napojení na distribuční síť v sídle Dolní Žďár. Pokud by bylo v čase předloženo jiné lepší řešení, bude nutné ho do územního plánu zapracovat pomocí změny územního plánu. Dále bylo pořizovatelem zjištěno, že navrhované plochy technické infrastruktury T.3 u této námítky zasahují pouze na parc. č. 2412, 2416 (dle DKM). Ostatní uvedená parcelní čísla nejsou součástí navrhovaných ploch T.3.

2. navrhuje rozšíření zastavitelného území na parc. č. 2416, 2414, 2283, 2278, 2265 v kat. území Dolní Žďár k využití pro bydlení.

Námitce se **nevyhovuje**.

Zastavitelné plochy v požadovaných územích nebyly vymezeny.

**Odůvodnění:** Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku uvedl, že vzhledem k ochraně krajinného rázu nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy v území navazujícím na zastavitelnou plochu L 1.10. Ve věci vymezení další zastavitelné plochy s touto souhlasí, pouze však na úroveň vymezení plochy L 1.5 – 1.7. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu podal k námitce negativní stanovisko vzhledem k dalšímu záboru ZPF na II. třídě ochrany a také vzhledem ke vzniku zbytkových ploch dále obtížně obhospodařovaných. Jedním z cílů územního plánování, které jsou uvedeny v ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona je mimo jiné také ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území; přitom je nutno chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. S ohledem na to územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavitelného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují vždy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vymezení dalších zastavitelných ploch by vyvolal další zábor zemědělského půdního fondu na půdě ve II. třídě ochrany. Uskutečněním záměru by došlo i ke zhoršení organizace na zemědělském půdním fondu, což znamená zhoršení obhospodařování půdy. Vzhledem k nesouhlasu dotčeného orgánu se zábor zemědělského půdního fondu a zejména s ohledem na

celkový počet již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení a s přihlédnutím k tomu, že v obci není vybudována kompletní technická infrastruktura, není žádoucí vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení, a proto námítce nebylo vyhověno, i když dotčené orgány ochrany přírody a krajiny a vodního hospodářství podaly pro některé lokality kladné stanovisko.

## **12. Vypořádání připomínek**

**K návrhu územního plánu byly uplatněny tyto připomínky (úplné změny připomínek je součástí spisu):**

**A) Blanka a Jiří Novákovi, Vajgar 571/III, J. Hradec:** V návrhu územního plánu není registrováno rozdělení pozemku p. č. 194/1 na p. č. 194/3, 194/4 v Horní Lhotě

**Vypořádání:** Rozdělování a scelování pozemků během pořizování územního plánu je zcela běžnou věcí, ale vždy nemusí mít vliv na navrhované řešení. Změny v katastrální mapě pro kat. území Horní Lhota na par. č. 194/1 a 194/3 vyvolalo úpravu hranice zastavěného území, neboť v průběhu pořizování územního plánu byla na parc. č. 194/1 realizována stavba RD.

**B) Jiří Novák, jednatel společnosti ATELIER JH s.r.o. Horní Lhota, Horní Lhota 34, 378 02 Stráž nad Nežárkou**

1. V návrh ÚP není registrováno rozdělení pozemku p. č. 194/1 na p. č. 194/3, 194/4 v Horní Lhotě

2. v návrhu není zanesena stavba „Ubytovacího zařízení Horní Lhota“ na parc. č. 194/1 v Horní Lhotě

**Vypořádání bodu 1 a 2:** Rozdělování a scelování pozemků během pořizování územního plánu je zcela běžnou věcí, ale vždy nemusí mít vliv na navrhované řešení. Změny v katastrální mapě pro kat. území Horní Lhota na par. č. 194/1 a 194/3 vyvolalo úpravu hranice zastavěného území, neboť v průběhu pořizování územního plánu byla na parc. č. 194/1 realizována stavba RD. S ohledem na to, že záměr stavby „Ubytovacího zařízení Horní Lhota“ se nachází v zastavěném území, není nutné tento záměr doplňovat do návrhu územního plánu. Navíc stavba nebyla dosud zahájena.

**C) Renata Nováková Horní Lhota 34, 378 02 Stráž nad Nežárkou a Jiří Novák Školní 192/I, Jindřichův Hradec:**

1. V návrh ÚP není registrováno rozdělení pozemku p. č. 194/1 na p. č. 194/3, 194/4 v Horní Lhotě

2. v návrhu není zanesena stavba RD na parc. č. 194/1 v Horní Lhotě.

**Vypořádání bodu 1 a 2:** Rozdělování a scelování pozemků během pořizování územního plánu je zcela běžnou věcí, ale vždy nemusí mít vliv na navrhované řešení. Změny v katastrální mapě pro kat. území Horní Lhota na par. č. 194/1 a 194/3 vyvolalo úpravu hranice zastavěného území, neboť v průběhu pořizování územního plánu byla na parc. č. 194/1 realizována stavba RD. Tento nový stav byl zohledněn v návrhu územního plánu, byť nad mapovým podkladem z dřívější doby.

**D) Ing. Jiří Mach, Stará Cesta 448/II, Jindřichův Hradec:**

**Uvádí, že konstatování čl. 5 je mylné a nepravdivé.**

**Vypořádání:** Při veřejném projednání byl Ing. Mach vyzván k vysvětlení uvedeného a bylo zjištěno, že se jedná o kapitolu č. 5 textové části odůvodnění návrhu územního plánu. Tato kapitola obsahuje vyhodnocení souladu s požadavky právních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů a výsledek řešení rozporů. Rozporem je myšlen rozpor mezi stanovisky dotčených orgánů nebo dotčených orgánů a pořizovatele. Nikoli podaný nesouhlas veřejnosti k návrhu územního plánu.

**G) Karel Cach a Marie Cachová, Vajgar 562/III, 377 01 Jindřichův Hradec:**

Nebudou souhlasit s případným umístěním el. vedení přes pozemek p.č. 323/5, kterého jsou vlastníci.

**Vypořádání:** Umístění el. vedení přes pozemky od trafostanice není řešení pro územní plán. Tento řeší vedení el. energie pouze k budoucí trafostanici, další rozvody jednotlivých sítí včetně přípojek řeší podrobnější dokumentace a následně územní rozhodnutí.

**H) Blanka a Jiří Novákovi, Vajgar 571/III, J. Hradec**

**Jiří Novák, jednatel společnosti ATELIER JH s.r.o. Horní Lhota, Horní Lhota 34, 378 02 Stráž nad Nežárkou**

**Renata Nováková Horní Lhota 34, 378 02 Stráž nad Nežárkou a Jiří Novák Školní 192/I, Jindřichův Hradec**

**Ing. Jiří Mach, Stará Cesta 448/II, Jindřichův Hradec:**

**Podali věcně shodnou připomínku**

1. uvádí, že identifikační údaje objednatele uvedené v územním plánu jsou nepravdivé.

**Vypořádání: Identifikační údaje byly opraveny, jednalo se o počítačovou chybu.**

2. uvádí, že na veřejné vyhlášce je uvedeno datum vydání veřejné vyhlášky 16.9.2010 a zveřejnění dne 17.7.2010 (tuto připomínku neuplatnil Ing. Mach).

**Vypořádání:** Veřejná vyhláška o zahájení řízení o územním plánu Dolní Žďár byla zveřejněna na úřední desce MěÚ J. Hradec od 17.9.2010 do 5.11.2010 a Obce Dolní Žďár od 17.9.2010 do 4.11.2010. U vyhlášky pro el. vyvěšení byl opravdu uveden datum vyvěšení 17.7.2010, jednalo se o chybu v psaní, nicméně zákonná doba vyvěšení o zveřejnění projednání návrhu územního plánu byla dodržena a nebyla zkrácena, protože skutečné elektronické vyvěšení by provedeno dne 17.9.2010. Nikdo tedy nebyl krácen na svých právech a v zákonné lhůtě se každý mohl do návrhu územního plánu podívat jak v tištěné tak elektronické podobě.

**B. Grafická část odůvodnění je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy (příloha č. 2) skládající se z níže uvedených výkresů:**

OD1. koordinační výkres v měř. 1: 5 000

OD2 koordinační výkres detail 1 : 2 880

OD3. výkres širších vztahů v měř 1: 25 000

OD4. výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

**Poučení :**

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

Přílohy:

1. grafická část územního plánu
2. grafická část odůvodnění.

**místostarosta**  
**Ing. Josef K r a h u l í k**

**starostka**  
**Eva K o v á ř o v á**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název dokumentace: Územní plán Dolní Žďár  
Pořizovatel: Městský úřad Jindřichův Hradec  
odbor výstavby a územního plánování  
377 22 Jindřichův Hradec  
Objednatel: Obec Dolní Žďár  
IČO 00512958  
377 01 Jindřichův Hradec  
Zpracovatel: ing.arch.Zuzana Hudcová  
IČO 134 98 592, č.autorizace 00423  
Na hradbách 52/ I, 377 01 Jindřichův Hradec  
Spolupráce: ing.K. Gdulová, digitální zpracování  
ing.M.Růžička ALCEDO, vodní hospodářství  
ing.V.Hroděj, zásobování elektřinou  
WAYproject J.Hradec, dopravní řešení  
V.Novák, ochrana přírody-ÚSES