

# ZÁLESNÁ ZHOŘ

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

Schváleno usnesením obecního zastupitelstva  
v zálesné Zhoři dne 29.12. 2000

Stavovisko Okresního úřadu Brno - venkov,  
ŘŘ 238/00 - Sv. ze dne 19.1. 2000.

ing Miroslav Staněk  
starosta



BRNO  
únor 1998

Název zakázky: ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁLESNÁ ZHOŘ  
Zakázkové číslo: 9707

Vedoucí a zodpovědný projektant: - Ing arch Ivo Kabeláč  
Autorský kolektiv : - Ing Jiří Matula, Brno, Tyršova 43, Brno  
Ing Uxa - doprava  
- Ing Pavel Tichý, AGP-PSO Brno, Cejl 83  
- vodní hospodářství  
- Vladimír Marek, ELPREMONT, Malíkova 32, Brno  
- energetika, spoje  
- Ing Radmila Grmelová, AMA, Absolonova 81, Brno  
- přírodní podmínky  
- zemědělská výroba  
- Ing Jindřich Havlíček, Křídlovická 6a, Brno  
- konstr-projektové práce

**SEZNAM PŘÍLOH: A - TEXTOVÁ ČÁST - PRŮVODNÍ ZPRÁVA**

**B - VÝKRESOVÁ ČÁST**

č. 1 -	Komplexní urbanistický návrh	1 : 2 000
č. 2 -	Zonace, regulační zásady, veřejně prospěšné stavby	1 : 2 000
č. 3 -	Zájmové území obce - kat.úz.	1 : 10 000
č. 4 -	Vodní hospodářství, kanalizace, energetika, spoje	1 : 2 000

**C - PŘÍLOHY**

č. 1 -	vhodnocení záborů ZPF ( v prův. zprávě)	1 : 4 000
č. 2 -	veřejně prospěšné stavby (sam. výkres)	1 : 4 000

Elaborát je uložen v originálních celoplátěných deskách s klopami formátu A2 černé barvy s popisem a logotypem firmy zhotovitele

datum: 27. dubna 1998

otisk autorizačního razítka:



*Ivo Kabeláč*

**OBSAH**

<b>blok A - ÚVOD, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY</b>	
1.	ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE 4
2.	VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ, VÝZNAM OBCE, HISTORIE 6
3.	ŠIRŠÍ VZTAHY 8
4.	PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, OCHRANA PŘÍRODY, ÚSES 9
5.	OBYVATELSTVO A BYTOVÝ FOND 15
6.	URBANISTICKÁ STRUKTURA A ARCHITEKTURA 17
<b>blok B - NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ</b>	
7.	ZÁSADY URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ 18
	7.1 - URBANISTICKÁ KONCEPCE 18
	7.2 - FUNKČNÍ ZONACE OBCE 19
	7.3 - REGULAČNÍ ZONACE a ZÁSADY 20
8.	PLOCHY PRO OBYTNOU ZÁSTAVBU 23
9.	PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST 24
10.	PLOCHY PRO REKREACI A CESTOVNÍ RUCH 25
11.	PLOCHY PRO VÝROBNÍ AKTIVITY 26
	11.1 - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA 26
	11.2 - LESNÍ VÝROBA 28
	11.3 - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA 29
<b>blok C - GENERELY DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ</b>	
12.	DOPRAVA 30
13.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ 32
14.	ENERGETIKA 35
15.	TELEKOMUNIKAČNÍ A SPOJOVÁ ZAŘÍZENÍ 39
<b>blok D - ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ODPADY</b>	
16.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 41
	16.1 - závady životního prostředí
	16.2 - péče o krajinu
	16.3 - veřejné prostory v obci
	16.4 - produkce odpadů a jejich likvidace
<b>blok E - OCHRANNÉ REŽIMY, ZPF, LPF</b>	
17.	OCHRANNÉ REŽIMY 43
	17.1 - OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT
	17.1.1 - PAMÁTKY,
	17.1.2 - PŘÍRODA
	17.2 - PÁSMA HYGIENICKÉ OCHRANY, OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA
18.	OCHRANA ZPF, LPF 45
<b>blok F - ZÁVĚRY, ZÁVAZNOST, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A DOPORUČENÍ</b>	
19.	URBANISTICKÁ EKONOMIE, ETAPIZACE 48
20.	VYMEZENÍ ZÁVAZNOSTI ÚPN - DOKUMENTACE 49
21.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY 51
22.	NÁSLEDNÁ DOPORUČENÁ ÚPN aj. DOKUMENTACE, SPOLUPRÁCE OBECNÍHO ZASTUPITELSTVA S PROJEKTANTEM 52
<b>blok G - PŘÍLOHY</b>	
23.	PŘÍLOHA CO 53
24.	DOKUMENTY, GRAFICKÉ PŘÍLOHY 53
24.	FOTODOKUMENTACE ( 2 + 12 listů) -

## BLOK A - ÚVOD, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY

\*\*\*

### 1. ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zpracování návrhu územního plánu sídelního útvaru Zálesná Zhoř objednal u firmy Ing arch Ivo Kabeláč - LAND-studio v Brně, Obecní úřad v Zálesné Zhoři. Smlouva o dílo byla uzavřena dne 22. srpna 1997 pod zakázkovým číslem 9707.

Při zpracování dokumentace byly směrně použity metodické pokyny pro ÚPD-SÚ, které vydalo FMTIR a MVT ČSR 1981, obsah odpovídá vyhl. 84/1976 Sb. ve smyslu novely 377/92 Sb.

**ÚPN obce Zálesná Zhoř je zpracován pro návrhové období do r. 2 010 s výhledem do roku. 2 015.**

Zpracování ÚPN je vyvoláno potřebou základního územně-plánovacího dokumentu pro koncepční usměrňování a řízení dalšího rozvoje obce a jejího zájmového území, koordinaci obytných, rekreačních a výrobních funkcí, pro stanovení regulativů a limitů a pro zpracování programu obnovy vesnice.

Základním mapovým podkladem jsou mapy evidence nemovitostí, upravené do měřítko 1: 2 000, výškopis byl převzat ze státní mapy 1: 5 000 odvozené.

Průzkumy a rozbory byly zpracovány v roce 1995, práce na konceptu řešení byla přerušena do data předání závazných územně-technických podkladů (ÚSES), které byly zpracovány a předány v listopadu 1996.

Průzkumy a rozbory byly zpracovány v roce 1995.

Koncept řešení byl zpracován v listopadu 1996.

Souborné stanovisko bylo vydáno 9. dubna 1997.

Dokumentace byla v průběhu zpracování konzultována s orgánem ochrany ZPF OkÚ Brno-venkov (Ing Hruban) a byla na základě jeho požadavků upravena.

### Základní použité podklady :

- Územní plán VÚC BSRA Terplan 1984
- podrobný terenní průzkum do map 1 : 2000 a 1 : 10 000
- Průzkumy a rozbory Zbraslav a Zálesná Zhoř - Kabeláč 1995
- Koncept řešení ÚPN SÚ Zálesná Zhoř - prosinec 1996.
- Souborné stanovisko ke konceptu řešení ÚPN SÚ Zbraslav - 7. dubna 1997.
- mapy BPEJ 1 : 5000

- výsledky sčítání okresu Brno-venkov 1991 - ČSÚ 1992
- retrospektivní lexikon obcí - FSÚ 1978
- Vlastivěda moravská - Bítešský okres (P.L.Zavadil a J. Tiray 1900)
- Nekuda - Unger: Hrádky a tvrže na Moravě, Blok 1981
- Kostra ekologické stability na LPF - Ing Bučková, Ing Buček 1994, firma „Ekologické plánování“ - Ing Draga Kolářová
- Generel lokál. ÚSES k.ú. Zálesná Zhoř - Löw & spol., s.r.o. 1996
- Regionální členění reliéfu ČSR, GÚ Brno, 1976
- Demek, J. et al.: Zeměpisný lexikon ČSR - Hory a nížiny, Academia Praha 1987
- Quitt, E.: Mapa klimatických oblastí ČSSR, GÚ ČSAV Brno, 1970
- Mašát, K.: Bonitace čs. zemědělských půd a směry jejího využití, MZVŽ 1984
- Vodohospodářské mapy povodí
- Charakteristické hydrologické údaje toků - HMÚ
- Vyhláška č. 28/1975 Sb., kterou se stanoví vodárenské a vodohospodářsky významné toky
- Vodní zákon č. 138/1973 Sb.- Vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů
- Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 13/1994 Sb
- Metodický návod na určování velikostí PHO, Min. zdrav. ČR č.j. HEM - 300/ 12.6.1992
- Rukověť projektanta MÚSES (LÖW & comp.) 1995
- vyjádření a podklady od orgánů a organizací, dotčených touto akcí

## 2. VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ, VÝZNAM OBCE, HISTORIE

Zájmové území obce Zálesná Zhoř je vymezeno současně zastavěným územím obce včetně funkčně a prostorově navazujících ploch v bezprostředním okolí obce. Širší zájmové území, bilanční, je vymezeno katastrálním územím obce. Zastavěné území má v souč. době rozlohu přibližně 4 ha a v roce 1991 zde žilo 60 obyvatel. Katastrální území má rozlohu 535 ha, hustota osídlení je 11,8 obyv./km<sup>2</sup>.

První zpráva o Zálesné Zhoři dle retrospektivního lexikonu obcí je z roku 1358, dle Vlastivědy Moravské z roku 1359, kdy zdejší bývalý svobodný dvůr prodal Sezema ze Zakřan jakémusi Bohuňkovi. Během XIV. či XV. stol. se Zálesná Zhoř dostala k panství Rosickému, neboť již v roce 1464, když Těšínský vévoda Přemek prodával Hynkovi z Kukvic panství Rosické, čteme mezi vesnicemi též Zálesnou Zhoř - od té doby sdílela tato osudy panství Rosického.

Rosické panství v té době pozůstávalo z hradu a městečka Rosice s podacím právem fary a kaple, alodiálním dvorem, poli, se všemi rybníky a haltýři, dále vsi Pendrov, Bobrovany s allodiálním dvorem a mlýnem, Tetčice s mlýnem, Litostrov a Zhoř, statky v Zakřanech a Zbraslavi, pustou ves Hrbov, Babice u Rosic a Babice u Olbramovic, dále vinného desátku v Ivančicích a v Zaječím a 2 hmčífské usedlosti kolem Ivančic... Manželkou Hynka byla Eliška z Ojnic, synové Václav a Znata. Hynek koupil od Jana ze Šelnberka tvrz a ves Popovice s dvorem a kostelním i kaplanským podacím a pak Újezd s mlýnem, Příbram s mlýnem a pustou ves Raclavice se vším příslušenstvím. Po něm nastoupil Znata z Kukvic, který r. 1490 koupil od Jindřicha z Rosičky pustou ves Ochoz s dvorem nedaleko Rosic. R. 1522 Kateřina z Kukvic přijala na spolek svého manžela Zikmunda z Mírova na všechno své zboží a téhož roku prodala hrad a městečko Rosice vč. dalšího zboží vč. Zálesné Zhoře a Zbraslavi Bohunce z Pernštejna. Manžel Bohunčin Dobeš Černohorský z Boskovic spravoval úřad nejvyššího sudího a později úřad zemského hejtmana na Moravě, zemřel v roce 1540 v Rosicích. Bohunka rozšířila majetek o další drobné statky, v závěti poručila vše svému vnukovi Vilémovi z Lipého s podmínkou, aby pojal za manželku Kateřinu, dceru Jana z Pernštejna (bratra Bohunčina) a panství zachoval svému potomstvu. Pro případ, že by zemřel bezdětek, mělo dědictví připadnout Pertoltovi a Čeňkovi z Lipého, což se i stalo.

Pertolt z Lipého a na Krumlově, nejvyšší maršálek království Českého a královský komorník r. 1562 prodal zámek a městečko Rosice s podměstím jménem Pendorf a dalším zbožím s řadou obcí vč. Zbraslavi a Zálesné Zhoře Janu staršímu ze Žerotína.

Jan starší ze Žerotína (1561-1583) byl soudcem zemským, hejtmanem kraje Bměnského a zastával mnoho veřejných úřadů; na Moravě mu náleželo ještě panství Náměšť

a Lomnice, v Čechách Brandýs nad Orlicí. Byl milovníkem umění, vystavěl nádherný zámek v Náměšti i v Rosicích. Svému synovi z prvního manželství Karlovi poručil část Brandýsa, Rosice a Lomnici, když za jeho nezletilosti spravovali majetek poručníci.

Karel starší ze Žerotína, věhlasný státník, hlava nekatolických stavů na Moravě, zasedal v letech 1594 až 1602 na panském soudě v Brně, v letech 1608 až 1615 zastával úřad zemského hejtmána. R.1600 prodal Lomnici, koupí získal Náměšť a Troubsko, dědictvím Dřevohostice a Přerov. Za katolické protireformace, chtěje sdílet vyhnanství se spoluvěrci, prodal r. 1628 Rosice, Náměšť a Troubsko svému svatovi Albrechtovi z Valdštejna, knížeti Frydlantskému.

Albrecht z Valdštejna prodal zmíněné statky již r. 1629 tajnému radovi a dvornímu kancléři Janu Křtiteli, svobodnému pánu z Verdenberka (od r. 1630 hrabětem), který měl další statky v Dolních i Horních Rakousích, v Krajině i v Čechách, zemřel v roce 1648. Jeho syn Ferdinand, hrabě z Verdenberka a na Náměšti (1648-1666), pronajal svoje panství na Moravě Josefu Křištofovi Šarerovi z Friseneka, který proslul jako vyděračný nájemce. Po smrti Ferdinandově, který neměl mužských potomků, se domáhaly panství na bratrance zesnulého Alexadrovi z Verdenberka pozůstalé dcery Anna Kateřina a Cecilie - výsledkem bylo soudní odtržení Rosic a Troubska, které takto pozůstalé získaly.

R. 1684 koupil Rosice a Troubsko Jiří Rupert Hasperský z Fanalu, r. 1705 povýšený do stavu svobodných pánů. Dal vystavět na kopci u Rosic kapli nejsvětější Trojice a r. 1693 poskytl Rosicím úlevu na robotě za roční plat. Syn Jiřího Felicián Julius nezanechal mužské potomky, Rosice po něm zdědil bratranec Bohumír Tadeáš Hausperský. Po smrti Bohumíra zdělila panství Rosické jeho manželka - sestřenice Karolína Hausperská, po níž zdědil zboží - panství Rosické a dům Hausperských v Brně její syn Jan Nepomucký Hausperský. Byl c.k. komořím a tajným radou, zastával četné veřejné úřady. Po něm zdělila Rosice jeho manželka Marie Anna roz. hraběnka Ugartova (která se později provdala za Jana hraběte Mitrovského). Ve své závěti učinila hlavním dědicem Rosického panství (r.1800) svého synovce Maxmiliána Ugarta, po něm dále dědily rovným dílem jeho děti Josef a Aloisie, když Josef druhou polovici odkoupil. Tento v roce 1844 prodal statek Rosický Jiřímu a Janovi svob. p. Sinům, r.1849 získal celý statek Jan, který jej dále prodal r. 1859 svému synovci Šimonovi baronu Sinovi. Šimon baron Sina (1859-1856) odkázal Rosice své dceři Heleně, provdané za Řehoře, knížete Ypsilanta. Od Heleny Rosické panství koupil v roce 1881 baron Mořic Hirsch-Gereuth, israelita, který vládl četnými statky v Uhrách, Rakousích, v Anglii a Francii. Za manželku měl Kláru, dceru člena belgického senátu M. Bichofsheima, který jí odkázal veškerý majetek. V držení rodu pak panství Rosické zůstalo, posledním majitelem byl Mořic Arnold baron Deforest-Bischofsheim.

Jak je z výše uvedeného zřejmé, historie panství Rosického, které vystřídalo řadu významných majitelů, je velmi pestrá, dotýkala se i zájmového území, obce Zálesná Zhoř, která byla po dlouhou dobu jeho součástí.

Uprostřed obce Zálesná Zhoř, která „netvoří návsi, nýbrž domy bez ladu a skladu (dle vlastivědy moravské)“ - je kaplička sv. Jana Křtitele.

Do roku 1864 byla obec přiřkolena ke Zbraslavi.

V dosavadní struktuře osídlení byla Zálesná Zhoř nestřediskovou obcí ostatní, tzn. víceméně určenou na dožití, přirozeně spádovala ke Zbraslavi, střediskové obci trvalého významu. Od roku 1994 je Zálesná Zhoř samosprávnou obcí.

V současném samosprávném systému řízení obcí má Zálesná Zhoř příznivé podmínky pro další vývoj i stabilizaci. Významné jsou možnosti pro plošný rozvoj zejména obytných funkcí (dostatek rezerv pro novou obytnou zástavbu) a zčásti i drobných výrobně-podnikatelských aktivit čistého charakteru. Převážná část k.ú. obce skýtá dobré podmínky pro místní rekreaci.

### 3. ŠIRŠÍ VZTAHY

Zájmové území se nachází v západní části okresu Brno-venkov. Zálesná Zhoř je vzdálena vzdálena cca 30 km od okresního města Brna. Vlastní obec má z hlediska významu lokální charakter, nachází se v povodí potoka Bílé vody, jejíž niva vytváří přírodně i esteticky cenné krajinné prostředí, spolu s okolními lesy, které poskytuje příznivé obytné i rekreační podmínky.



## 4. PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, ÚSES

### 4.1 Přírodní podmínky

#### 4.1.1. GEOMORFOLOGIE

Podle regionálního členění reliéfu ČR patří řešené území do provincie Česká vysočina, Česko-moravské soustavy, podsoustavy Českomoravská vrchovina. Další členění je uvedeno níže.

celek	IIC-5 Křižanovská vrchovina
podcelek	IIC-5A Bítešská vrchovina
okrsek	IIC-5A-h Jinošovská pahorkatina

*Křižanovská vrchovina* - střední část Českomoravské vrchoviny, plochá vrchovina, tvořená krystalickými břidlicemi a vyvřelinami. Plochý povrch je rozřezán hlubokými údolími vodních toků.

*Bítešská vrchovina* - SV část Křižanovské vrchoviny, plochá vrchovina složená z krystalických břidlic a vyvřelin, místy ostrůvky mořských neogenních usazenin. Plochý povrch vrchoviny je přizpůsoben odolnosti hornin, místy jsou uchovány hluboké tropické zvětraliny. Ojedinele v údolích neogenní usazeniny.

*Jinošovská pahorkatina* - pahorkatina tvořená v severní části biotitickými migmatitickými rulami, západní část budují výběžky třebíčského plutonu (žuly), jižní část fylity a bítešská ortorula. Ve střední části je plochý povrch, okraje jsou rozřezány hlubokými údolími vodních toků. V severní části nad plochý povrch vyčnívají suky.

Řešené území je tvořeno mírnými - převážně SV svahy přecházejícími do strmých členitých a hluboce zaříznutých údolí. Nadmořská výška se pohybuje od 370 do 520 m. n. m.

#### 4.1.2. GEOLOGIE

Podloží řešeného území budují horniny krystalinika náležející k sériím vnitřních a vnějších fylitů. Jsou to převážně fylity a krystalické vápence v severní a severovýchodní části a bítešská ortorula ve zbývajícím prostoru.

Na kompaktních horninách spočívají různě mocné zvětralinové pláště a svahové sedimenty. Vodní toky lemují nevýrazné akumulace fluvialních sedimentů.

#### 4.1.3. PEDOLOGIE

Na kyselých vyvřelinách (žuly, ruly a granulity) se vytvořily kambizemě typické a kambizemě kyselé variety (= hnědé půdy a hnědé půdy kyselé), středně hluboké až mělké, převážně šterkovité až kamenité. Místy - v mírnějších svazích zejména ve V části - vznikly na svahových hlínách s příměsí spraší luvizemě (ilimerizované půdy hnědozemního typu). V údolnicích potoků se vyskytují převážně zrašelinělé gleje (glejové půdy) - středně těžké až velmi těžké, zamokřené.

#### 4.1.4. HYDROLOGICKÉ POMĚRY

Podle mapy Regiony povrchových vod v ČSR 1:500 000 (V. Vlček, 1971) patří řešené území do oblasti nejméně vodné, specifický odtok 0-3 l.s<sup>-1</sup>.km<sup>-2</sup>, s nejvodnějšími měsíci

únor-březen, retenční schopnost je velmi malá, odtok silně rozkolísaný, koeficient odtoku je velmi nízký.

Podle mapy Regiony mělkých podzemních vod v ČSR 1:500 000 (H. Kříž, 1971) patří řešené území do oblasti se sezónním doplňováním zásob, s nejvyššími vodními stavy března-květen, nejnižšími vodními stavy prosinec-leden, průměrný specifický odtok podzemních vod je méně než  $0,30 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{km}^{-2}$ .

#### 4.1.5. KLIMATICKÉ POMĚRY

Podle mapy Klimatické oblasti ČSR 1:500 000 (E. Quitt, 1975) náleží sledované území do klimatické oblasti MT5.

Charakteristiky oblasti MT5:

Počet letních dnů	30- 40
Počet dnů s prům. teplotou $10^{\circ}\text{C}$ a více	140-160
Počet mrazových dnů	130-140
Počet ledových dnů	40- 50
Průměrná teplota v lednu	-4 až -5
Průměrná teplota v červenci	16- 17
Průměrná teplota v dubnu	6- 7
Průměrná teplota v říjnu	6- 7
Prům. počet dnů se srážkami 1 mm a více	100-120
Srážkový úhrn ve vegetačním období	350-450
Srážkový úhrn v zimním období	250-300
Počet dnů se sněhovou pokrývkou	60-100
Počet dnů zamračených	120-150
Počet dnů jasných	50- 60

Tabulky charakteristik nejbližších srážkoměrných a klimatických stanic za období 1931-1960:

##### Náměšř nad Oslavou 406 m n.m.

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	rok	
-3,4	-1,9	2,1	7,2	12,8	16,2	18,2	17,2	13,3	7,8	3,0	-0,9	7,6	
30	29	25	34	49	78	80	7	2	36	41	38	34	546

##### Velká Bíteš 494 m n.m.

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	rok
-3,9	-2,4	2,0	7,3	12,7	16,2	18,2	17,3	13,3	7,4	2,5	-1,5	7,4
34	33	31	42	60	82	86	77	42	47	47	38	619

#### 4.1.6. BIOGEOGRAFIE

Území leží v provincii středoevropských listnatých lesů, podprovincii hercynské, sosiekoregionu III. 16. - Českomoravská vrchovina, biochory 3.16.3. - mírně teplých plochých vrchovin. Okrajově zasahuje do biochory 3.16.4. - mírně teplých až chladných hlubokých říčních zářezů. V těchto biochorách převažuje 4. - bukový - vegetační stupeň s přechody do jeho dubovo-jehličnaté varianty.

Podle Biogeografického členění ČR (Culek, 1995) patří řešené území do podprovincie hercynské, bioregionu 1.50 velkomeziříčského a V okrajem zasahuje do přechodné zóny s bioregionem 1.24 brněnským.

### Fytogeografie

Řešené území leží ve fytogeografického okresu 67 - Českomoravská Vysočina. Potenciální vegetací jsou bikové bučiny, na J expozicích acidofilní doubravy, v nivách luhy - ostřicové jaseniny a olšiny. Flora je chudá, tvořená téměř výhradně zástupci hercynské květeny, místy zasahují panonské termofyty případně naopak podhorské (submontánní) druhy.

### Zoogeografie

Z hlediska zoogeografického členění (J.MAŘAN in J.BUCHAR 1983) patří zájmové území do přechodné zóny mezi českým a předkarpatským úsekem provincie listnatých lesů. Podle rozdělení území pro potřeby faunistického výzkumu (Zelený 1972), pak náleží do faunistického okresu a obvodu Českomoravská vrchovina .

## 4.2 biogeografická diference

### Přehled hlavních vymezených STG a jejich charakteristiky

#### **4 AB 3 Fageta paupera**, (holé bučiny)

Holé bučiny jsou lesním spol. pahorkatin, zejména v mírných svazích, v závětrných svahových úžlabinách apod. s optimem v nadm. výšce 400 - 600 m.

Výskyt na půdách středně bohatých minerálními látkami a půdách kyselých s vyrovnaným vláhovým režimem s výjimkou půd nejchudších.

Jde zpravidla o čisté bučiny bez příměsí a keřového patra, bylinné patro je chudé případně zcela chybí.

#### **3 AB 3 Querci-fageta**, (dubové bučiny)

Výskyt - na svazích pahorkatin, méně na plošinách, převážně na chudším podloží.

Půdní poměry: středně hluboké čerstvé až vysychavé půdy.

Původní dřevinná skladba: buk s příměsí dubu, jedle a vtroušenou borovicí a lipou.

#### **3 B 3 Querci-fageta typica**, (typické dubové bučiny)

Výskyt na souvislých plochách pahorkatin a předhoří, optimum v nadm. výškách 400-600m.

Půdní poměry: substrátem jsou různé horniny, často s překryvy spraší. Převládají půdy hnědozemního typu.

Synuzie podrostu: převládají traviny a druhy vyžadující příznivou vlhkost - *Melica uniflora*, *Asperula odorata*, *Carex pilosa*, *Maianthemum bifolium*, *Fragaria vesca* atd.

Původní dřevinná synuzie: *Quercus petraea*, *Fagus sylvatica*, přimíšené *Acer campestre*, *A. platanoides*, *Tilia cordata*, *T. platyphylla*, *Carpinus betulus*.

#### **3 B 5 Alneta sup.**, (olšiny vyššího stupně)

Vyskytují se v trvale zamokřených depresích s často stagnující vodou, na okrajích rybníků, v proláklínách aluvií apod.

#### **3 BD 3 Querci-fageta tiliae** (dubové bučiny s lípou)

Výskyt na souvislých plochách pahorkatin a předhoří, optimum ve nadm. výškách 400-600 m. Tvoří přechod od dubové bučiny k lípové javočině. Po celou vegetační dobu zůstávají půdy přiměřeně vlhké.

Půdní poměry: substrátem jsou různé horniny, často s překryvy spraší. Převládají půdy hnědozemního typu.

Synuzie podrostu: převládají traviny a druhy vyžadující příznivou vlhkost - *Melica uniflora*, *Asperula odorata*, *Carex pilosa*, *Maianthemum bifolium*, *Fragaria vesca* atd.

Původní dřevinná synuze: *Quercus petraea*, *Fagus sylvatica*, přimíšené *Acer campestre*, *A. platanoides*, *Tilia cordata*, *T. platyphylla*, vtroušeně *Abies alba* a (na propustných půdách) *Carpinus betulus*.

### 4.3 aktuální stav krajiny

Zhruba třetinu katastru tvoří zemědělská půda, převážně orná, v nivách potoků louky, na strmém svahu J od obce mezemi rozdělená drobná držba - pestrá mozaika sadů, luk a poliček. Cca 60 % katastru tvoří lesy - v naprosté většině kulturní smrčiny.

Vodní toky jsou převážně přirozené - v nezpevněných korytech, údolní nivy jsou zatravněné, po březích v horním toku rozptýleně stromy (jasan, olše), dále přecházející v zapojené břehové porosty.

Zastavěné území je venkovského typu s množstvím zeleně v zahradách.

### 4.4 ÚSES (územní systém ekologické stability)

#### 4.2.1 Kostra ekologické stability

Kostra ekologické stability je soubor relativně stabilních krajinných segmentů, které jsou nositeli ekostabilizujícího působení na okolní krajinu. Tyto segmenty jsou zárodkem budoucího územního systému ekologické stability krajiny. Jejich legislativní ochrana podle zákona č. 114/1992 Sb. (O ochraně přírody a krajiny) je umožněna zařazením do kategorie významných krajinných prvků, přírodních parků, nebo zvláště chráněných území.

Ve katastru Zálesné Zhoře se nachází zvláště chráněné území přírody Zhořská mokřina. Kostru ekologické stability tvoří lokality s relativně největším ekologickým významem, jejichž stav se nejvíce blíží přírodním podmínkám (ekologicky významné krajinné segmenty). Kostra ekologické stability byla převzata z dokumentace OÚ Brno-venkov, referátu životního prostředí.

#### KOSTRA SES -Přehled ekologicky významných krajinných segmentů:

- VKP Bílá voda
- VKP Zhořská mokřina - část území vyhlášena jako přírodní památka
- VKP Panenský potok
- VKP Prameny Bobravy
- VKP Potok Spálený
- VKP Spálená
- VKP Horní Příčnice
- VKP Příčnice
- VKP Nad Plockovou loukou
- VKP Líchy
- VKP Potok Líchy
- VKP Pod Klínkama
- VKP K Spálenému
- VKP Pod Zhoří

## 4.2 2 návrh ÚSES

V krajině, změněné lidskou činností vlivem převážně zemědělského a lesnického hospodářského využívání došlo vlivem této činnosti k omezení či narušení ekologické stability přírodních systémů. Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Vymezuje soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, rozmístěných účelně na základě funkčních a prostorových kritérií. Z hlediska časové realizace ÚSES zahrnuje návrh prvky již existující, tj. nesporné, dále prostorově existující s nutností rekonstrukce (změna skladby) a nově navržené, dnes neexistující. Tento systém (ÚSES) je reprezentován především sítí biocenter a biokoridorů, které jsou doplněny spektrem interakčních prvků. Cílem ÚSES je:

- uchování a podpora rozvoje přirozeného genofondu krajiny,
- zajištění příznivého působení na okolní, ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podpora možnosti polyfunkčního využívání krajiny
- uchování významných krajinných fenoménů.

Přítom ÚSES sám o sobě nezabezpečí ekologickou stabilitu krajiny, tvoří však územně vymezený, dlouhodobě fixovaný a chráněný základ, který společně s interakčními prvky a ekologickou soustavou hospodaření v krajině působí na zvýšení autoregulační schopnosti krajiny jako systému. Hlavním úkolem biocenter je uchování přirozeného genofondu krajiny, biocentra jsou propojena v souvislý celek biokoridory, které tvoří migrační trasy bioty v často nepřirodním, pro biotu neprůchodném prostředí.

Návrh územního systému ekologické stability byl převzat z generelu lokálního ÚSES (viz použ. lit.), jeho prvky jsou zakresleny ve výkresu č.3 v měřítku 1: 10 000.

**PŘEHLED VYMEZENÉHO ÚSES na k.ú. Zálesná Zhoř:****A - BIOCENTRA:**

ozn.	název	význam	plocha (ha)	stg	poznámka
BC 1	U devíti křížů	lokální	min. 3	homogenní	existující, lesní
BC 2	U panny	lokální	min. 3	heterogenní	existující, vodní, lesní
BC 3	Panský les	lokální	min. 3	heterogenní	existující, vodní, lesní?
BC 4	Pod Zhoří	lokální	min. 3	heterogenní	existující, vodní
BC 5	Spálená	lokální	min. 3	heterogenní	existující, vodní, lesní

\*\*\*

**B - BOKORIDORY**

Název (označení), trasa	Výměra/délka	Typ	STG	Stav	Cílová spol.
BK 1 (BC 4 - BC 5)	1 800 m	modální	4B4-5	existující	vodní
BK 2 (hranice k.ú. - BC 4)	1 500 m	modální	3B5	existující	vodní
BK 3 (hranice k.ú. - BK 4)	100 m	modální		existující?	lesní
BK 4 (BC 2 - BC 3)	1 200 m	kontrastní		existující	lesní, vodní
BK 5 (BC 2 - BK 2)	900 m	kontrastní	3B5	existující	vodní, lesní
BK 6 (BC 3 - hranice k. ú.)	850 m	modální		existující	vodní

\*\*\*

Většina biocenter i biokoridorů je funkčních - s výjimkou nepřekonatelných bariér (dálnice, silnice). Lesní biocentra jsou sice částečně funkční, avšak převažují jehličnaté monokultury a proto bude nezbytné postupnou úpravou druhové skladby vytvořit na těchto plochách přírodě blízká společenstva.

### Interakční prvky

Jsou navrženy tak, aby propojovaly ty části kostry ekologické stability, které není účelné či nezbytné propojit biokoridory. Jde o existující či chybějící liniové prvky - např. mez, stromořadí ovocných stromů apod.

Prvky kostry ekologické stability neplní-li funkci biocentra či biokoridoru, jsou plošnými interakčními prvky.

ÚSES - jeho veškeré vymezené prvky je nutno v dalším stupni dokumentace, přesahujícím podrobnost zpracování této ÚPD upřesnit, všechny jeho vymezené prvky je nutno plně respektovat a chránit.

Pozn.: Generel lokál. ÚSES byl projednán a schválen jako závazný územně-technický podklad. Lokalizace prvků ÚSES není v zásadním rozporu se záměry řešení ÚPN SÚ, proto byl plně respektován a zahrnut do návrhu ÚPD.

## 5. OBYVATELSTVO A BYTOVÝ FOND

### 5.1. Obyvatelstvo

#### A) Trvale bydlící obyvatelstvo - vývoj, prognóza:

rok :	stav				výhled (LAND - studio)		
	1961	1970	1980	1991	2000	2010	2015
počet :	127	122	86	63	60	do 70	70

#### B) Ekonomicky aktivní obyvatelstvo

celkem	v %	z toho ženy	z toho vyjíždějící
23	36,5	10	14

#### C) Věková struktura trvale bydlícího obyvatelstva absolutně

věk	0 - 14	muži 15-59	ženy 15-54	muži (60+)	ženy (55+)
počet	11	19	12	8	13

#### D) Věková struktura v %

věková skupina	0 - 14	produktivní	poproduktivní
%	17,5	36,5	33,3

Statistické údaje dokladují trvalý pokles trvale bydlícího obyvatelstva, předpokládáme mírný nárůst a stabilizaci.

Věková struktura obyvatelstva je mírně nepříznivá v porovnání s celookresním průměrem.

Stabilizace počtu obyvatel obce je závislá na jejím ekonomickém a obytném potenciálu. Ukazuje se potřeba zajistit možnosti nové obytné výstavby i plochy pro ekonomické aktivity, vč. využití rekreačního potenciálu území. V současnosti probíhající ekonomická reforma přináší změnu systému zaměstnanosti a restrukturalizaci výroby, vytváří podmínky pro postupnou stabilizaci obcí.

### 5.2. Domovní a bytový fond

Podle sčítání (ČSÚ 1991) jsou údaje následující :

#### A) Domy

Úhrnem	Trvale obydlené		neobydlené	nevyčl. chalupy
	celkem	z toho rod. domky		
36	23	23	13	13

---

 B) Objekty individuální rekreace

5.- 2

celkem	rekreační chalupy vyčleněné z bytového fondu
8	3

 C) Byty

Úhrnem	Trvale obydlené	Neobydlené
37	24	13

Obsazenost bytů je 2,62 obyvatel na 1 trvale obydlený byt, což je ukazatel standartu bydlení vyšší než celookresní průměr (3,01), ukazuje relativní přebytek byt. fondu s ohledem na vývoj počtu obyvatel a jeho věkovou strukturu. Při standartu 3,0 obyv./byt je v návrhovém období celk. potřeba 24 bytů (pro celk. 70 obyv.), což znamená statistický přebytek 13 bytů k úhlnému souč. stavu (37). Využití části byt. fondu se dá i nadále předpokládat pro rekreaci.

Z výše uvedeného vyplývá, že v Zálesné Zhoří je bytů relativně dostatek, je tedy nutno počítat v případě potřeby především s rekonstrukcí či obnovou nevyhovujícího zastaralého a neobydleného byt.fondu. Případných rezervních ploch pro novou výstavbu je v podmínkách obce Zálesná Zhoř dostatek, i když je nová výstavba limitována provozem tranzitního produktovodu jižně od obce.



## 6. URBANISTICKÁ STRUKTURA A ARCHITEKTURA

6.- 1

První zpráva o Zálesné Zhoří dle retrospektivního lexikonu obcí je z roku 1358, dle Vlastivědy Moravské z roku 1359.

Obec Zálesná Zhoř leží v lesnaté mírné pahorkatině s enklávami sídel, obklopených polnostmi. Obec je tvořena shlukem obytných stavení a zemědělských dvorů podél obslužné komunikace, obec postrádá výrazný centrální prostor, dominantou je kaplička sv. Jana Křtitele.

Významným určujícím krajinnotvorným prvkem je údolní niva Bílé vody ve směru SZ-JV a mělká údolnice Spáleného potoka.

Zástavba v obci tvořena obytnými domy do max 2 nadzemních podlaží, se sedlovými, valbovými a polovalbovými souměrnými střechami se sklonem 35° až 45°, s hřebenem nad hlavním objemem stavby, převážně orientovaným rovnoběžně s ulicí. Výškové osazení vstupního obytného podlaží je podle terénu v jeho blízkosti. Zčásti hmotově nevhodná, převýšená nová zástavba s netradičním tvaroslovím pouze zčásti znehodnotila typický charakter architektury obce, tento zde však převládá. Regulační opatření, navržená v tomto územním plánu mají chránit tradiční hodnoty zástavby. Změny rázu a měřítka zástavby jsou totiž nevratné.

Další možnosti rozvoje obce jsou ve více drobných lokalitách, které v podstatě zahušťují stávající urbanizované území obce, rozsáhlejší rozvojové plochy se nacházejí v poloze oboustranně podél státní silnice III/3955 západním směrem od okraje obce.

### Stávající funkční uspořádání území

Výchozí současný stav zájmového zastavěného území obce (únor až červen 1995) je graficky zpracován v „průzkumech a rozbořech“, širší vztahy jsou patrné z výkresu č. 3 v rozsahu katastrálního území obce Zálesná Zhoř a Zbraslav.

Z hlediska funkčnosti v obci dominuje především funkce obytná, doplněná funkcí lesní výrobní a zemědělskou. Ostatní funkční složky jsou doplňkové a stabilizované. Perspektivní je další rozvoj funkcí výrobních čistých. Rozsah rekreačních ploch je stabilizovaný, rozšíření je vhodné pouze u ploch pro místní rekreaci obyvatel obce. Rozšiřování ploch individuální chatové rekreace je nežádoucí.

### Hlavní problémy obce v současné době tvoří:

1. Neexistence komplexních územně-plánovacích podkladů a dokumentace, nejasnost koncepce rozvoje obce.
2. Absence komplexní kanalizační sítě v obci a čistírny odpadních vod, potok Bílá voda je recipientem odpadních vod obce.
4. Několik neudržovaných a devastovaných ploch v obci a okolí.
5. Nízký stav uvědomělosti obyvatel obce z hlediska ochrany a tvorby venkovského prostoru, estetických a krajinařských hodnot obrazu obce.
6. Průjezdy zemědělské účelové dopravy přes obytnou zónu obce.

Výčet uvedených negativních faktorů neznamena, že v obci dosud neexistoval pozitivní vývoj, avšak především rozbor nedostatků a disproporcí vede k jejich řízenému vyloučení v dalším vývoji obce. Vysoká přírodně-estetická hodnota oblasti Bílé vody na severovýchodním okraji k.ú. je významnou motivací pro úsilí o revitalizaci této jedinečné krajiny a její harmonické využívání.

## BLOK B - NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ

\*\*\*

### 7. ZÁSADY URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ, FUNKČNÍ ZONACE OBCE, REGULAČNÍ ZONACE a ZÁSADY,

#### 7.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Kladné předpoklady - potenciály - obce tvoří zejména:

- poloha v blízkosti významných dopravních tahů, dopravní přístupnost, klidová koncová poloha
- poloha obce na Českomoravské vrchovině, krajinný relief a image obce
- kvalitní přírodní zázemí obce
- dostatek rozvojových ploch pro bydlení
- existence ploch pro čistou formu výroby

Záporné potenciály:

- poloha mimo hlavní dopravně-společenské východiskové body
- kolize s průjezdnou zemědělskou dopravou

Návrh urbanistické koncepce obce vychází z výsledků podrobných terenních průzkumů a rozborů funkčních vztahů uvnitř obce i v krajině. Prohloubena je funkční diferenciaci v obci, navržena je funkční zonace obce, regulační zonace, komunikační systém a systém opatření k ochraně primárních zdrojů, životního prostředí obce a rázu její zástavby.

Nosné prvky navrženého řešení tvoří tato strategická rozhodnutí :

- zachování tradičního rázu a revitalizace krajiny
- zachování jádra urbanistického prostoru a architektonických forem
- prohloubení funkční zonace
- stabilizace a rozvoj obytné zóny, její priorita ve funkčním využití
- zajištění ploch pro čisté výrobní aktivity
- návrh generelů infrastruktury
- návrh ochranných režimů

Základním rozvojovým předpokladem koncepčního řízení rozvoje obce je členění území katastru obce na plochy zastavitelné a nezastavitelné. Pro účely územního plánu jsou:

- **ZASTAVITELNÉ PLOCHY** ty, které jsou v současnosti převážně zastavěné, a dále plochy k zastavění touto územně-plánovací dokumentací navržené
- **VOLNÉ PLOCHY - NEZASTAVITELNÉ** = plochy převážně nezastavěné, které nejsou v současnosti zastavěné a tato územně-plánovací dokumentace je k zastavění nenavrhuje.

## 7.2. FUNKČNÍ ZONACE OBCE - závazná

Funkční využití ploch je zakresleno ve výkresové dokumentaci. Navržená funkční zonace, vymezující skupiny ploch jednotlivého funkčního využití vychází ze strategie vymezení a respektování společensky (ve smyslu samosprávy) žádoucí a doporučené priority (bydlení, rekreace, výroba, zeleň....).

Prohloubení diferenciací využití území obce formou vymezení funkčních zón směřuje k zajištění zájmů harmonického budoucího rozvoje obce (předcházení následným zásadním funkčním střetům). Funkční zonace odráží základní strategii v budoucím rozvoji obce.

V obci Zálesná Zhoř jsou prostorově jednoznačně vymezeny tyto funkční zóny:

### Obytná zóna

*charakteristika:* je určena pro objekty a plochy pro bydlení s příslušenstvím, ostatní zástavba a využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení a nesmí zhoršovat obytné životní prostředí a jeho „pohodu“. Prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně.

*přípustné využití určují funkční regulativy:* zóny **O, OB, B, S, UZ** a **VZ**

*podmíněně přípustné:*

- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru (sochy, kříže apod.), umístění je nezbytné vždy ověřit podrobnějším řešením prostoru s kladným vyjádřením samosprávy.
- doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost
- doplňkové stavby pro administrativu
- doplňkové stavby pro ubytování
- doplňkové stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby bez hygienické a estetické zátěže
- hromadné garáže (t. j. více než 2 pohromadě), umístěné v uzavřeném vnitrobloku
- v nezbytném rozsahu v koridorech "DT", prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, kde plošný rozsah zpevnění ploch mezi komunikacemi a obytnými objekty může být max. 50 %.

*nepřípustné využití určují funkční regulativy: ostatní, popř. v zóně se nevyskytující - viz výkres. dokumentace ( t.j. **Vd, Z, L, a K** )*

- nepřípustný je zde rozvoj funkcí výrobních, velkoobchodních provozů, skladů a hromadných garáží (t. j. více než 2 pohromadě), umístěných mimo uzavřený vnitroblok.

### Čistá výrobní zóna

*charakteristika:* je určena výhradně pro čisté řemeslné, popř. skladovací provozy bez možnosti bydlení (čisté provozy se rozumí bez šíření zátěže životního prostředí mimo vlastní areál).

*přípustné využití určuje funkční regulativ:* **Vd**

*podmíněně přípustné:*

- v nezbytném rozsahu: **DT**
- na základě prověření podrobnější dokumentací: **O**

*nepřípustné využití: určují funkční regulativy: ostatní, popř. v zóně se nevyskytující - viz výkres. dokumentace ( t.j. **OB, B, S, VZ, UZ, Z, L a K** )*

### Rekreační zóna

*charakteristika:* slouží k aktivitám rekreačním sportovním i kulturně-společenským, a to jak na úrovni místní, tak vyšší. prioritu má využití ploch pro místní rekreaci.

*přípustné využití určují funkční regulativy:* **S, UZ** a **VZ**

*podmíněně přípustné* - umístění je nezbytné vždy ověřit podrobnějším řešením prostoru s kladným vyjádřením samosprávy:

- občanská vybavenost a komerční aktivity, podporující prioritní rekreační funkci, max. rozsah zastavěných ploch 15% a 20 lůžek **OB**.

- stavby pro sport a rekreaci, max. rozsah budovami zastavěných ploch 15%
- byt správce

- na vymezených plochách v nezbytném rozsahu DT

*nepřípustné využití*

- *určují funkční regulativy: ostatní, popř. v zóně se nevyskytující - viz výkres. dokumentace (t.j. B, Vd, Z, L a K)*

- zařízení a drobné stavby, jakkoliv limitující určení plochy

### Zemědělská výrobní zóna

*charakteristika:* slouží pro zemědělské hospodaření s půdou a činnosti související. Tvoří ji zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zónu obytnou.

*přípustné využití určují funkční regulativy: VZ, UZ a Z,*

*podmíněně přípustné:*

- v nezbytném rozsahu DT

*nepřípustné využití: určují funkční regulativy: ostatní, popř. v zóně se nevyskytující - viz výkres. dokumentace (t.j. OB, B, DT, Vd, S, L a K)*

### Krajinná zóna lesní

*charakteristika:* slouží pro lesní prvovýrobu a činnosti přímo související. Zahrnuje plochy lesních porostů a drobné plochy drnového fondu popř. orné půdy. Je zde nepřípustná zástavba kromě existující, či tímto územním plánem navržené.

*přípustné využití určují funkční regulativy: L a K*

*podmíněně přípustné:*

- v nezbytném rozsahu: DT

- drobné plochy užitkové zeleně pro zajištění funkcí lesa UZ

- objekty, sloužící výhradně lesní výrobě po prověření podrobnější dokumentací

- při umísťování staveb a provozů v kontaktní poloze s lesem je nutno dodržovat OP v hloubce 50 m od okraje lesa, plochy v ochranném pásmu lesa jsou podmíněně zastavitelné pro individuální výjimky.

*nepřípustné využití: určují funkční regulativy: ostatní, popř. v zóně se nevyskytující - viz výkres. dokumentace (t.j. OB, B, Vd, S, VZ a Z)*

### Krajinná zóna přírodní

*charakteristika:* slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Jedná se o plochy kostry ekologické stability, síť prvků ÚSES (územní systém ekologické stability, reprezentovaný sítí biocenter, biokoridorů a interakčních prvků), ploch a prvků rozptýlené zeleně, jakož i drobných enkláv přírodních neplodných ploch či rozptýlené zeleně v zónách s prvovýrobní funkcí.

*přípustné využití určují funkční regulativy: K,*

*podmíněně přípustné - umístění je určeno zákřesem či regulativem ve výkres. dokumentaci:*

- v nezbytném rozsahu: DT

*nepřípustné využití:*

- *určují funkční regulativy: ostatní, popř. v zóně se nevyskytující - viz výkres. Dokumentace (t.j. OB, B, Vd, S, VZ, UZ, Z a L)*

- jakékoliv snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu apod.), zmenšování těchto ploch a výstavba nových objektů.

## 7.3. REGULAČNÍ ZONACE A ZÁSADY - závazné

Pro zastavěné území obce byla výše uvedená funkční zonace dále prohloubena, ve výkrese č. 2 jsou uvnitř jednotlivých funkčních zón hranicí vymezeny regulační zóny (vzájemně oddělené plochy).

**Regulace (zonace a zásady) se uplatní vždy při:**

- umístění nové stavby (nebo souboru staveb)
- změně využití stavby (nebo souboru staveb)
- změně využití území
- výskytu závad, které jsou dle charakteru ploch neslučitelné s jejich stávajícím a navrhovaným funkčním využitím

**7.3.1 REGULAČNÍ ZONACE:**

regulační zóna	specifikace
OB	občanská vybavenost v kombinaci s bydlením
B	bydlení nízkopodlažní v kombinaci s obchodní činností a nevýrobními službami a drobnou výrobou, neobtěžující okolí s možností chovu drobného domácího zvířectva v malém rozsahu
DT	plochy pro dopravu a technické vybavení
Vd	plochy areálů drobné výroby a služeb, skladů bez možnosti bydlení
S	plochy pro sport, rekreaci a rekreační objekty
VZ	veřejná zeleň, parky a vodní plochy
UZ	užitková zeleň, sady a zahrady
Z	zemědělské prvovýrobní plochy
L	plochy lesních porostů a prvovýroby
K	plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. ÚSES)

\*\*\*

**7.3.2 REGULAČNÍ ZÁSADY**

Regulační zásady určují limity ve využívání ploch ve vymezených funkčních a regulačních zónách, a to jak na plochách v současné době zastavěných, tak na lokalitách tímto územním plánem pro výstavbu navržených.

**REGULAČNÍ ZÁSADY ZÁVAZNÉ (viz výkres č. 2) pro celé území obce tvoří:**

**A - výšková hladina zástavby**, která musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě. Regulační prvek výškové hladiny zástavby je považován za horní maximální mez - viz výkres č.2. Všeobecnou podmínkou je maximální úroveň vstupního podlaží do objektu +80 cm v obytné zóně, beze změny jeho dosavadního charakteru s tím, že je nutno respektovat návaznost na okolní objekty a případné výškové rozdíly vyrovnávat vhodně tvarovanými mezemi či terasami.

**B - charakter zástavby** - tj. sevřený či otevřený, přičemž sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty spojené v uliční čáře masivními zdmi či branami do souvislé fronty) je závazný ( v Zálesné Zhoří není tento regulativ uplatňován), otevřený charakter (volně stojící jednotlivé domy či skupiny domů) tam, kde je uveden, je možný. Tento regulativ je určen kódem ve výkresové části.

**C - charakteru střech** - na objektech v obytné a rekreační zóně formou sedlových střech se sklonem min. 35°, max. 50°, v centrální obytné zóně 40° až 50°, s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin, hřebenem nad hlavním objemem stavby rovnoběžným s ulicí, s krytinou nejlépe pálenou, případně napodobeninami z klasických materiálů, zásadně s vyloučením tzv. „bonského šindele“, eternitu, skolaminátových šablon apod. (specifikaci pro výrobní plochy v zóně Vp viz: \*\*)

**D - uliční čára** - je u sevřené zástavby ukazatelem závazným. U otevřené zástavby je ukazatelem minimálního odstupu od obslužné komunikace (celé zastavěné území obce Zálesná Zhoř), není-li určeno jinak.

**E - garáže** - je možno v obytné zóně umístit jako jednotlivé objekty či v rámci mateřské stavby, max. 2 garáže pohromadě. Hromadné garáže (3 a více) je nutno umístit zásadně mimo obytnou či rekreační zónu. Garáže pod obytnými objekty v úrovni suterénu s nájedem z uliční fronty jsou nepřipustné.

**F - mobilní objekty** - V celém katastrálním území i v obci lze umístění mobilních objektů obytných, skladovacích, technických apod. připustit zásadně mimo optický dosah z veřejných prostorů či volné krajiny.

**G - reklamní poutače, billboardy** - nelze v obci umístit, jejich umístění v celém katastrálním území je nutno vždy posoudit obecní samosprávou, zároveň je nutné posouzení podle §12 zák. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny (s ohledem na ochranu krajinného rázu).

**H - objekty regulace, revize a měření technické infrastruktury** - nelze umístit mimo objem staveb územním plánem určené funkce (technické) či v průčelních fasádách společensky či architektonicky významných objektů, zejména v centrální části obce.

**K - objekty výtvarné a sakrální** - drobného měřítka (max 1 m<sup>2</sup> zast. plochy) lze v k.ú. obce umístit po odborném posouzení s kladným výsledkem a souhlasem samosprávy, popř. dalších účastníků řízení.

Regulační zásady závazné jsou ve výkresové části - výkres č. 2.

specifikace k reg. zásadě "C":

\*\* Ve výrobní zóně „Vp“ je možno použít sedlové střechy se sklonem 30° až 50° s krytinou pálenou, popř. plechovou s nátěrem.

## REGULAČNÍ ZÁSADY DOPORUČENÉ:

a - materiál - rezného zdiva, omítek a obkladů doporučujeme ve formách klasických stavebních materiálů, s vyloučením keramických - „koupelnových“ a dřevěných obkladů fasád. Krytinu doporučujeme klasickou pálenou

b - zeleň - pro úpravu veřejných prostor v obci vč. předzahrádek doporučujeme užívat místních druhů dřevin či jejich kultivarů, s vyloučením cizích konifer.

## 8. PLOCHY PRO OBYTNOU ZÁSTAVBU

Jsou určeny pro bydlení, jsou tvořeny stávajícími plochami pro bydlení a rovněž plochami tímto územním plánem navrženými.

### Návrh ploch pro novou obytnou zástavbu

Bilance domovního fondu je uvedena v kapitole č. 5. Výhledové potřeby ploch pro výstavbu mohou být různé podle úspěšnosti a stupně rozvoje obce jejích aktivit i zájmu případných investorů. Proto je nutno vymezit potenciálně zastavitelné plochy pro obytné objekty. Etapizaci lze doporučit na základě územně-prostorových, funkčních a ekonomických kritérií. Pro realizaci je pak vhodné volit nejvýhodnější variantu v době potřeby. Vzájemné porovnání jednotlivých lokalit společně s obecním zájmem pak pomocí nástrojů (finanční účast, výkup či delimitace pozemků) vede ke kvalifikovanému a dlouhodobě vyváženému hospodaření s územím obce. Plošný rozvoj území obce váže i plošný rozvoj sítí základní technické infrastruktury, na jejímž financování (i údržbě) se bude podílet každý daňový poplatník. Žádoucí je m.j. i z těchto důvodů udržet kompaktní zástavbu ve vazbě na historický půdorys obce. Nezbytné je respektovat krajinářsko-estetická kritéria, zájmy ochrany krajiny, primárních zdrojů a hygienu prostředí. S ohledem na výše uvedené zásady je vždy vůle jednotlivce - majitele či uživatele konkrétního pozemku, regulována společenským zájmem obce, který bude odrážet tyto obecně uznávané zájmy ostatních obyvatel.

Ve výkrese č. 1 jsou vymezeny plochy pro novou obytnou výstavbu, velikost pozemků pro jednotlivé objekty zásadně není stanovena. Při respektování regulačních zásad bude dána majetkově-tržními vztahy a vůli obce - samosprávy. Pro novou výstavbu je vhodné především využít proluky ve stávající zástavbě, rekonstruovat či nahradit objekty stavebně a provozně nevyhovující. V obci se nachází celkem cca 5 proluk (viz výkres č.1), jedná se o drobné plochy, vhodné k výstavbě 1 obytného objektu.

### Přehled lokalit, navržených pro novou obytnou zástavbu:

lok. ozn.	trať, ulice	doporučený typ zástavby	max. podlažnost	přibližná kapacita obytných objektů
-----------	-------------	-------------------------	-----------------	-------------------------------------

#### LOKALITY NAVRŽENÉ PRO OBYTNOU ZÁSTAVBU:

„proluky“ ve stáv. zástavbě:

A	S	1,5	1 až 2
B	S	1,5	2 až 3
C	S,O	1,5	1
dlouhodobé rezervy:			
D	S, O	1,5	5 až 8
E	S, O	1,5	5 až 8
celkem			14 až 21

LEGENDA: O= otevřená (možné jsou volně stojící objekty); S = sevřená (t. j. objekty řadové, či v uliční čáře spojené do souvislé uliční fronty masivními zdmi či branami)

## 9. PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST

Jsou určeny pro objekty a plochy občanské vybavenosti objektů pro správu a reprezentaci obce a veřejné klidové plochy pro odpočinek veřejnosti (parky), jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru a rovněž plochami tímto územním plánem navrženými

### Základní vybavenost:

V Zálesné Zhoř je prodejna smíšeného zboží, knihovna, budova obecního úřadu a hasičské zbrojnice. Vyšší vybavenost se nachází v Zastávce (8 km), ve Velké Bíteši (8 km) a okresním městě Brně (cca 30 km). Spádové vztahy za vyšší vybaveností jsou stabilizované.

Do budoucna předpokládáme především výrazný podíl soukromého sektoru, který kromě služeb obchodních zabezpečí i některé služby řemeslné. V obci nejsou navrženy plošné rezervy pro možný rozvoj občanské vybavenosti, vyhodnocení situace v obci takovou potřebu nevykazuje.

Podle plánovacích metodik pro velikostní typ obce Zál. Zhoř (výhled 70 obyv.) nejsou ukazatele uváděny, potřebu vybavenosti je nutno řešit podle ekonomických a společenských možností obce.

### Vyšší vybavenost:

Je tvořena komplexem motorestu a motelu „Devět křížů“ při dálnici. Tato vybavenost zčásti zasahuje SZ cíp katastrálního území obce Zálesná Zhoř. Komplex se vyvíjí autonomně ve vztahu k dálnici, k vlastní obci nemá žádné funkční ani prostorové vazby.

Jakékoliv rozšiřování komplexu či změna funkčního využití ploch je podmíněno zpracováním podrobné dokumentace a jejím projednáním formou změn a doplňků ÚPN SÚ.



## 10. PLOCHY PRO REKREACI A CESTOVNÍ RUCH

Jsou určeny pro zařízení pro sport a rekretaci převážně místních obyvatel obce a klidové plochy pro odpočinek veřejnosti (parky), jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru a rovněž plochami tímto územním plánem navrženými

Zájmové území kat. území Zálesná Zhoř je dle aktualizované Rajonizace cestovního ruchu ČR součástí vymezené oblasti cestovního ruchu č. 41 -Podhorácko, na jejímž JV-okraji se nachází. Hlavní rekreační funkce území spočívají v krátkodobé a dlouhodobé rekreaci, turistice, myslivosti, sport. rybolovu apod.

### 10.1. rekreace nadmístního významu

V současné době se Zálesná Zhoř v systému nadmístní rekreace uplatňuje minimálně, obec leží mimo hlavní turistické výchozí body i když zejména lesní část katastru a údolí Bílé vody skýtá velmi dobré podmínky pro turistiku a sběr lesních plodů. Území skýtá velmi vhodné podmínky pro cykloturistiku. Absence stravovacích služeb v oblasti obce omezuje atraktivitu obce, jako místa služeb pro turistiku. Mimo zájmové území obcí - severně od dálnice D1 se nachází atraktivita - „Přírodní park Bílý potok“.

Z hlediska zimní rekreace je území vhodné pro zimní turistiku na běžkách.

#### objekty individuální rekreace :

obec	chaty	rekr.domky vyčl.	nevyčl. chalupy	počet lůžek (odhad)
Zálesná Zhoř	5	3...	13	max. 84

- jedná se o údaje ze sčítání ČSÚ 1991

#### Cykloturistika

Území je vhodné rovněž pro cykloturistiku, tuto je však v lesním komplexu obce regulovat zejména z hlediska ochrany přírody a krajiny, neboť neřízené užívání lesa má v některých lokalitách devastační účinek, má rušivý vliv na faunu a může působit neeticky na návštěvníky klidových částí krajiny. Je proto nutno zpracovat v rámci širšího území samostatnou studii cykloturistických tras a vjezdu mimo ně zamezit.

### 10.1. rekreace místního významu

Úroveň podmínek pro místní rekreaci (obyvatel obce) je jedním z měřítek kultury bydlení a významným stabilizujícím činitelem. Zálesná Zhoř má do jisté míry omezené podmínky pro místní rekreaci (chybí provozované koupaliště), dostupnost rekreační krajiny je v izochromě 10 minut. Základní prostorově-estetické podmínky zájmovém území jsou přítom velmi příznivé. Pro obec má velký význam provozování hřiště na Z- okraji obce na soukromém pozemku, tuto plochu doporučujeme zachovat a zkulturnovat zčásti pro potřebu místní rekreace přilehlou budovu (označenou jako „občanský výbor“).

Koupaliště (víceúčelovou nádrž) navrhujeme obnovit a upravit v souladu s hygienickými a technickými požadavky na provoz.