

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZÁLESNÁ ZHOŘ

okr. Brno - venkov

II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel: Obecní úřad Zálesná Zhoř, Zálesná Zhoř 33. 664 84
Objednatel: Obec Zálesná Zhoř
Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 717
Datum zpracování: 7/2010
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Mgr. Hana Leššová

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁLESNÁ ZHOŘ, ZMĚNA Č. 1

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

1	Koordinační výkres (Komplexní urbanistický návrh)	1:2000
2a	Hlavní výkres (Zonace, regulace)	1:2000
2b	Vymezení veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	1:2000
4	Vodní hospodářství, kanalizace, energetika a spoje	1:2000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU UÁLESNÁ ZHOŘ, ZMĚNY Č. 1

I.C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

5	Zábor zemědělského půdního fondu (Vyhodnocení záborů ZPF)	1:2000
---	---	--------

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM	4
II.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO a zastavěného ÚZEMÍ	4
II.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	4
II.2.1. Postavení obce ve struktuře osídlení	4
II.2.2. Soulad s politikou územního rozvoje České republiky a s cíli územního plánování	4
II.2.3. Soulad s ÚPD vydanou krajem	5
II.2.4. Zhodnocení dříve zpracované a schválené ÚPD	6
II.2.5. Hlavní cíle řešení, důvody pro zpracování změny č. 1 ÚPN SÚ	6
II.3. Údaje o splnění zadání	6
II.4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	7
II.4.1. Demografický vývoj, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	7
II.4.2. Urbanistická koncepce	7
II.4.3. Přehled a zdůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu	9
II.4.4. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.	11
II.4.5. Doprava	11
II.4.6. Hluk ze silniční dopravy	11
II.4.7. Technická infrastruktura	11
II.5. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	13
II.6. Důsledky ÚP ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	13
II.6.1. Environmentální pilíř, důsledky na přírodní hodnoty	13
II.6.2. Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje	14
II.6.3. Sociální pilíř	15
II.7. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj	15
II.7.1. Vyhodnocení přínosů změny ÚPN SÚ k naplnění priorit územního plánování	15
II.7.2. Vyhodnocení vlivů změny ÚPN SÚ na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území	16
II.7.3. Shrnutí přínosů změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř k vytváření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj	16
II.8. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	17
II.8.1. Důsledky na ZPF	17
II.8.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	21
II.9. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ	21
II.10. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ	22
II.10.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona	22
II.10.2. Záplavová území	22
II.10.3. Ložiska surovin	22
II.10.4. Poddolovaná území, sesuvná území	22
II.10.5. Chráněná území přírody	22
ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM VE SMYSLU UST. § 53 Odst. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	23

II.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

ÚPN SÚ Zálesná Zhoř, změna č. 1, řeší pouze území změn a nejbližšího okolí. Řešené území je vymezeno ve výřezech nad zastavěným a zastavitelným územím obce Zálesná Zhoř. Změna je vypracována nad digitálními katastrálními mapami.

Současně zastavěné území bylo převzato z platného ÚPN SÚ Zálesná Zhoř, nemění se.

II.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

II.2.1. Postavení obce ve struktuře osídlení

Obec Zálesná Zhoř je samostatná obec se sídlem obecního úřadu, správní území je shodné s katastrálním územím.

Zálesná Zhoř leží v okrese Brno - venkov, kde sousedí s katastrálními územími Zbraslav na Moravě, Rudka, Domašov u Brna, Lesní Hluboké, Přibyslavice, Ludvíkov u Velké Bíteše (kraj Vysočina) a Stanoviště na Moravě.

Obec patří do správního území obce s rozšířenou působností Rosice. Stavební úřad je taktéž v Rosicích.

II.2.2. Soulad s politikou územního rozvoje České republiky a s cíli územního plánování

Změna územního plánu je v souladu s cíli územního plánování. Je řešena s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje, tj. vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.

Změna územního plánu usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Změna územního plánu bude v souladu s **politikou územního rozvoje České republiky**, schválenou usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 pod č. 929 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Změna územního plánu naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice...

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území...

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury... Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy...

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR k řešení změně územního plánu:

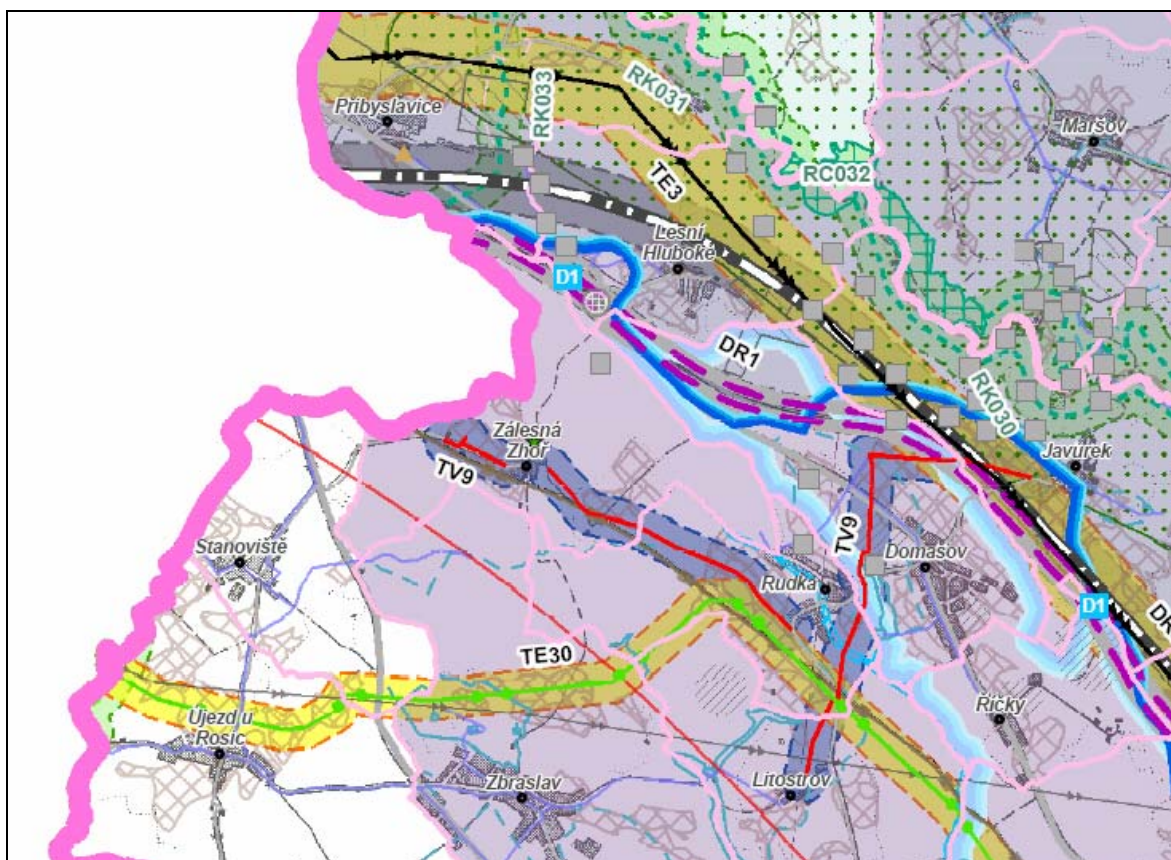
- řešené území leží v rozvojové oblasti **OB3 Brno** vymezené v Politice územního rozvoje ČR,
- katastrální území Zálesná Zhoř **leží v transevropském multimodálním koridoru IV. TEMMK silničním**. Koridor leží mimo území řešené změnou č.1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř.

II.2.3. Soulad s ÚPD vydanou krajem

Obec Zálesná Zhoř není součástí žádného území řešeného platným územním plánem velkého územního celku.

V současné době je zpracován návrh **Zásad územního rozvoje (dále jen ZÚR) Jihomoravského kraje** a probíhá projednání s dotčenými orgány. ZÚR zpřesňují navržené koridory dopravní a technické infrastruktury a jejich průchod územím. ZÚR rovněž vymezují plochy a koridory územního systému ekologické stability. Správní území obce Zálesná Zhoř je dotčeno těmito záměry:

- přes katastrální území Zálesná Zhoř vede koridor TV9 pro hlavní vodovodní řad nadmístního významu (veřejně prospěšné stavby). Koridor zahrnuje celé současně zastavěné území obce, leží v něm změny č. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 a 1.5.
- do katastrálního území Zálesná Zhoř zasahuje koridor DR1 – územní rezerva pro prověření možnosti rozšíření plochy a koridoru dopravní infrastruktury dálnice D1, (Mirošov) – Kývalka, šířka koridoru je 300 m. Koridor leží mimo území řešené změnou č.1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř.



Obec Zálesná Zhoř byla dle Zásad územního rozvoje JMK zařazena do **rozvojové oblasti OB3 Brno republikového významu**. Ze ZÚR JMK vyplývají požadavky na uspořádání a využití území a to zejména:

- Usměrnovat rozvoj v území Brněnské aglomerace a v jejím suburbánním území ve smyslu zásad podchycených v **Územní studii aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí, 2009 ateliér ERA** (citace: „Územní rozvoj směřovat do rozvojových aglomeračních směrů na Kuřim, Modřice a Šlapanice, kde je možno očekávat rozvoj pracovních příležitostí nebo plnohodnotných forem městského bydlení. Sídelní strukturu v SZ, SV a JV oblasti stabilizovat bez dalšího územního rozvoje nad rámec zastavěného území při maximálním využití vnitřních rezerv.“)

Zásady územního rozvoje jihomoravského kraje nebyly dosud vydány. Předmětem změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř není řešení výše uvedených problémů.

II.2.4. Zhodnocení dříve zpracované a schválené ÚPD

Podkladem pro zpracování změny č.1 územního plánu je územní plán sídelního útvaru Zálesná Zhoř z roku 1998 (schválený 12/2000), zpracovaný firmou LAND studio, Brno.

Platný územní plán sídelního útvaru Zálesná Zhoř je základním koncepčním dokumentem řešícím rozvoj obce. Urbanistická koncepce založená tímto územním plánem zůstává nadále platná a nové změny územního plánu ji doplňují a rozvíjejí.

II.2.5. Hlavní cíle řešení, důvody pro zpracování změny č. 1 ÚPN SÚ

Platný ÚPN SÚ Zálesná Zhoř již nevyhovuje některým konkrétním rozvojovým záměrům obce. Důvodem pro zpracování změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru jsou požadavky na vymezení dalších zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost, rekreaci a sport, ploch vodních a vodohospodářských (rybníky), rozšíření ploch územního systému ekologické stability a změna regulativů územního rozvoje.

V územním plánu nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost a pro sport a rekreaci. **Vymezení dalších zastavitelných ploch změnou územního plánu je v souladu s ustanovením § 55 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb.**

II.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání změny územního plánu bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem obce Zálesná Zhoř dne 14.5.2010.

Splnění požadavků zadání:

- vytvořit předpoklady pro další rozvoj obce při respektování kvality životního prostředí a stávajících kulturních hodnot, s důrazem na dosažení trvale udržitelného rozvoje - SPLNĚNO
- navázat na funkční a prostorové uspořádání obce, vytvořit nejvhodnější urbanistickou a organizační skladbu funkčních zón s ohledem na identitu, tradici a historii obce a nové společensko-ekonomické podmínky - SPLNĚNO
- prověřit možnosti obsluhy rozvojových ploch (dopravní a technická infrastruktura), pokud bude třeba vymežit veřejnou infrastrukturu, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Splnění dalších požadavků zadání:

- A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů - SPLNĚNY.
- B. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů - NEBYLY UPLATNĚNY.
- C. Požadavky na rozvoj území obce – SPLNĚNY.
- D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – SPLNĚNY.
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – SPLNĚNY.
- F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území - SPLNĚNY.
- G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – SPLNĚNY.
- H. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů – SPLNĚNY.
- I. Požadavky a podmínky pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území - AKCEPTOVÁNY.
- J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby – SPLNĚNY.
- K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií – NEBYLY UPLATNĚNY.
- L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem – NEBYLY UPLATNĚNY.
- M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – NEBYLY UPLATNĚNY.
- N. Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant – NEBYLY UPLATNĚNY.
- O. Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení – Návrhem změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř došlo ke změně v názvech výkresů ÚPN SÚ s ohledem na přílohu č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. Jako hlavní výkres byl určen výkres č. 2a (dle ÚPN SÚ Zálesná Zhoř výkres č. 2, ve změně č. 1 rozdělen na výkresy č. 2a a 2b), protože regulativy funkčních zón obsažené v textové části se vztahují k tomuto výkresu. Výkres č. 1 Komplexní urbanistický návrh byl ze stejného důvodu přejmenován na výkres č. 1 Koordinační výkres (komplexní urbanistický návrh).

II.4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

II.4.1. Demografický vývoj, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Obec Zálesná Zhoř leží v rozvojové oblasti OB3 Brno republikového významu. Sídlo má předpoklady pro celkový urbanistický rozvoj jednak vzhledem k jeho poloze v rozvojové oblasti, jednak vzhledem ke zvyšující se porodnosti a snižující se obložnosti bytů. Změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nejsou navrhovány plochy určené pro obytnou výstavbu, změna ÚPN SÚ tak nebude mít přímý vliv na zvyšování počtu obyvatel poskytnutím ploch pro bydlení. Výpočet potřeby pozemků pro bydlení není předmětem změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř.

Nově jsou vymezeny plochy zastavitelného území regulačních zón S plochy pro sport a rekreaci; VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy; OB občanská vybavenost v kombinaci s bydlením.

II.4.2. Urbanistická koncepce

Funkční změny obsažené ve změně č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř rozvíjejí urbanistickou koncepci

založenou platným územním plánem.

Urbanistický vývoj sídla:



II. vojenské mapování, 1836-52

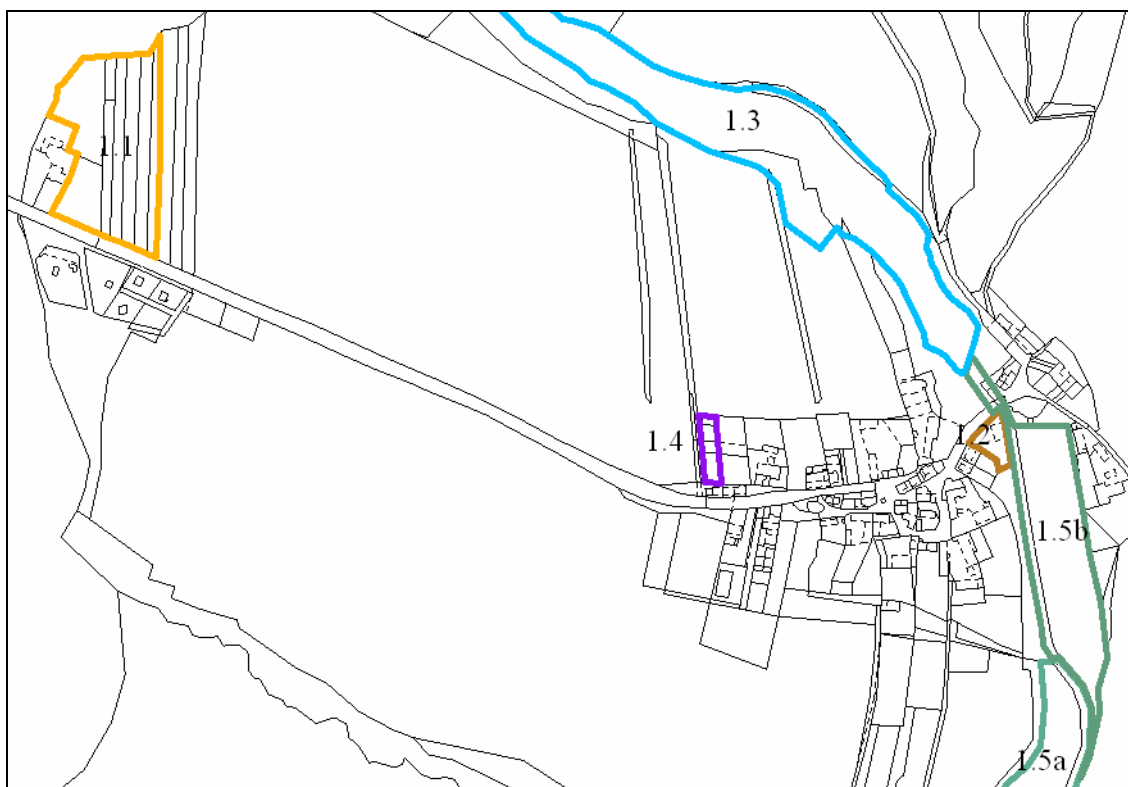
© 2nd Military Survey, Austrian State Archive/Military Archive, Vienna



Urbanistická struktura obce Zálesná Zhoř v roce 2010

© Geodis Brno

Hlavní územní rozvoj je ve změně č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř směřován západně od obce a na západní konec obce.



Zastavitelné plochy představují plochy změn č. 1.1, 1.2 a 1.4. Z obrázku je zjevné, že dílčí změna č. 1.1 rekreační zóna (S plochy pro sport a rekreaci) je situována západně od obce v návaznosti na vymezenou zastavěnou plochu shodného funkčního využití. Dílčí změna č. 1.2 obytná zóna (VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy) je situována ve východní části obce, změna č. 1.4 obytná zóna (OB občanská vybavenost v kombinaci s bydlením) v západní části obce. Všechny vymezené zastavitelné plochy navazují na urbanistickou koncepci vymezenou platnou ÚPD. Zastavitelné plochy bez návaznosti na současně zastavěné území nejsou navrhovány.

II.4.3. Přehled a zdůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu

Ozn. změny	Funkční zóna	Regulační zóna	Označení ploch v koordinačním výkrese/ Obsah změny	Odůvodnění
1.1	rekreační zóna	S plochy pro sport a rekreaci	plochy pro rekreaci a sport chov koní, plochy a objekty pro jezdecké sporty, ubytování	Zastavitelná plocha pro rekreaci a sport navazuje na zastavěné území. Plocha je dobře dopravně napojitelná ze stávající silnice III. třídy. Sítě technického vybavení v dosahu. Na ploše je sdruženo několik limitujících jevů – bezpečnostní a ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury, pásmo užívání pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

1.2	obytná zóna	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	plochy veřejných prostranství veřejná prostranství	Plocha leží mimo zastavěné území obce, navazuje na zastavitelnou plochu vymezenou platnou ÚPD. Plocha je dobře dopravně napojitelná ze stávající silnice III. třídy. Na ploše je sdruženo několik limitujících jevů - bezpečnostní a ochranná pásma technické infrastruktury, pásmo užívání pozemků sousedících s koryty vodních toků.
1.3	zemědělská výrobní zóna	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	plochy vodní a vodohospodářské rybník a přeložení účelové komunikace	Navrhovanou změnou nedojde k rozšíření zastavěného území, nejedná se o zastavitelnou plochu. Plocha je vymezena pro realizaci dvou rybníků, přilehlých tůní a doprovodných staveb.
1.4	obytná zóna	OB občanská vybavenost v kombinaci s bydlením	plochy občanské vybavenosti	Zastavitelná plocha občanské vybavenosti je vymezena v zastavěném území obce. Jedná se o plochu přestavby. Plocha leží při stávající silnici. Síť technického vybavení v dosahu.
1.5a	krajinná zóna přírodní	K plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. ÚSES)	plochy přírodní rozšíření místního ÚSES - LBC Pod Zhoří	Navrhovanou změnou nedojde k rozšíření zastavěného území, nejedná se o zastavitelnou plochu. Jedná se o návrh plochy přírodní pro lokální biocentrum (LBC).
1.5b	krajinná zóna přírodní	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	plochy veřejné (parkové) zeleně rozšíření místního ÚSES - LBK	Navrhovanou změnou nedojde k rozšíření zastavěného území, nejedná se o zastavitelnou plochu. Jedná se o návrh ploch veřejné (parkové) zeleně rozšíření lokálního biokoridoru (LBK).
1.6	změna regulativů funkčních ploch			

II.4.4. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.

Z důvodu zachování potřebné vnitřní kontinuity změny územního plánu s původním územním plánem byla terminologie i regulativy přizpůsobeny tomuto územnímu plánu.

Vzhledem k neaktuálnosti regulativů byly podmínky využití ploch zón s rozdílným způsobem využití upraveny, s přihlédnutím k vyhl. 501/2006 Sb. Protože regulativy v územním plánu jsou vztaženy k funkčním zónám, mění i změna č. 1.6 regulativy funkčních zón.

Změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř byla sjednocena textová a grafická část původního územního plánu, názvy funkčních zón ve výkrese č. 2a byly pozměněny podle terminologie použité v textové části územního plánu. Odstranila se tak vnitřní rozpornost územního plánu.

II.4.5. Doprava

Změna č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nemá významný vliv na trasy stávajících silničních komunikací procházejících zastavěným územím obce. Katastrálním územím Zálesná Zhoř procházejí následující silnice:

III/3955 Zálesná Zhoř - spojovací

Tato silnice vytváří dopravní spojení obce s okolními obcemi i přímou dopravní obsluhu zástavby obce.

Katastrálním územím Zálesná Zhoř prochází dálnice D1, která leží mimo řešené území. Koridor pro prověření rozšíření dálnice D1 o šířce 300 m vede severním okrajem katastrálního území a území řešeného změnou územního plánu se nedotýká.

V rámci změny č. 1.3 je navrženo přeložení stávající účelové komunikace. Zastavitelné plochy dílčích změn č. 1.1, 1.2 a 1.3 budou obsluhovány přímo ze silnice III/3955.

Veškerá nová připojení na silniční síť musí respektovat ust. ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“, ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ a ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Parkování a garážování je uvažováno v rámci jednotlivých zastavitelných ploch, při respektování výhledového stupně automobilizace 1:2,5.

II.4.6. Hluk ze silniční dopravy

Plochy pro novou obytnou výstavbu nejsou změnou č. 1 ÚPN SÚ navrhovány. Posouzení hlukové zátěže není předmětem změny územního plánu sídelního útvaru.

II.4.7. Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Základní koncepce zásobování vodou se změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nemění. Koncepce zásobování vodou je přejata z platné ÚPD.

Obec Zálesná Zhoř nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Dle "Regionálního plánu

implementace Jihomoravského kraje – část Zásobování pitnou vodou" je ve výhledovém období do r. 2015 možné napojení na skup. vodovod Domašov, což je podmíněno napojením skup. vodovodu na vodárenskou soustavu Březová II, Vířský oblastní vodovod – západní větev. Obec má zpracovaný územní plán, který řeší tuto možnost, ale i zásobení z vlastního dosud nespecifikovaného zdroje.

O realizaci vodovodu pro veřejnou potřebu není v současné době ze strany obce a jejích obyvatel zájem. Obyvatelé čerpají vodu z vlastních či obecních studní, které kvantitativně postačují. Zásobování rozvojových ploch vymezených změnou č. 1 ÚPN SÚ bude řešeno individuálně čerpáním vody ze studní, výhledově pak lze navržené plochy napojit na navržené vodovodní řady.

Změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nejsou navrhovány plochy určené pro realizaci staveb bydlení. Výpočet potřeby vody pro rozvojové plochy navržené změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř není předmětem této změny.

Požární voda:

Hašení požárů je možné jen z cisteren, k odběru vody slouží požární nádrž o objemu cca 125 m³. Realizací rybníků nad obcí se vytvoří podmínky pro případné zřízení odběrného místa pro hašení, nejlépe u hráze dolního rybníka.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci není vybudována kanalizace pro odvádění splaškových odpadních vod. Je zde pouze stávající dešťová kanalizace. Odpadní vody jsou likvidovány individuálně.

V obci se schválenou ÚPD navrhuje vybudování oddílné kanalizační sítě s vyústěním na vlastní mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod. Výstavba kanalizace a ČOV se dle "Regionálního plánu implementace Jihomoravského kraje" předpokládá po r. 2015.

Základní koncepce odkanalizování navržená platnou ÚPD se změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nemění. Do doby zbudování kanalizační sítě bude likvidace odpadních vod na vymezených zastavitelných plochách řešena individuálně. Výhledově budou zastavitelné plochy navrhované změnou č. 1 ÚPN SÚ napojeny přípojkou ke kanalizační síti, případně zde bude likvidace odpadních vod nadále řešena individuálně (zm. č. 1.1).

Veškeré dešťové vody ze zpevněných ploch a střech nemovitostí musí být zasakovány.

Zásobování elektrickou energií

Základní koncepce zásobování elektrickou energií se změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nemění.

Obec Zálesná Zhoř je zásobována elektrickou energií venkovním vedením VN 22 kV č. 187. Obec je v současné době obsluhována 1 distribuční trafostanicí.

Výpočet předpokládaného odběru elektrické energie po realizaci záměrů na plochách vymezených změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř není předmětem této změny. Plochy bydlení nejsou navrhovány, významný odběr energie pro plochy pro rekreaci a sport se nepředpokládá.

Změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nejsou navrhována nová vedení elektrické energie, zásobování navržených zastavitelných ploch bude řešeno přípojkou ke stávající rozvodné síti.

Zásobování plynem

Obec Zálesná Zhoř není plynofikována. Plynofikace je technicky možná VTL přípojkou k VTL RS Hluboká. Zásobování navrhovaných rozvojových ploch není v rámci změny č. 1 ÚPN SÚ řešeno, zásobování plynem se nepožaduje.

Spoje

Beze změn.

II.5. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. 2b veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 2b):

P	plochy pro veřejná prostranství, parky
V	plochy pro založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví

Přehled VPS, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	Odůvodnění zařazení stavby mezi VPS, resp. plochy mezi VPO
P1	veřejná zeleň, parky	Zálesná Zhoř	Plochy veřejných prostranství jako plochy veřejné (parkové) zeleně.
V1	územní systém ekologické stability	Zálesná Zhoř	Plochy pro rozšíření stávajícího lokálního biocentra BC4 Pod Zhoří jižně od obce.
V2	územní systém ekologické stability	Zálesná Zhoř	Plochy pro rozšíření stávajícího lokálního biokoridoru BK2 jihovýchodně od obce.

II.6. DŮSLEDKY ÚP VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

II.6.1. Environmentální pilíř, důsledky na přírodní hodnoty

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí vyloučil významný vliv změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Zálesná Zhoř na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčení dalších zájmů ochrany přírody a krajiny, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, nebylo shledáno. Vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř na životní prostředí, ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. není požadováno.

Natura2000 a ochrana přírody

Na řešené území nezasahují žádná chráněná území soustavy Natura 2000. V řešeném území se nachází chráněné území Zhořská mokřina kategorie přírodní památka. PP Zhořská mokřina podléhá územní ochraně jako lokalita výskytu prstnatce májového.

Ochrana krajiny a krajinného rázu

Charakteristika oblastí a míst krajinného rázu nebyla v Územně analytických podkladech ORP Rosice provedena. Pro potřeby hodnocení krajinného rázu bylo využito poznatků z širšího území než je řešené, neboť charakteristiky oblastí krajinného rázu přesahují toto území.

Řešené území je krajinou vrchovin Hercynia, lesní krajinou, sídelní krajinou typu krajiny vrcholně středověké kolonizace Hercynica.

Posouzení vlivu změn využití území na krajinný ráz a jeho hodnoty má smysl zejména pro dílčí změny, které se nacházejí v pohledově exponovaných částech obce, v blízkosti příjezdových silničních komunikací, cyklostezek a stezek vedoucích do obce. Obec Zálesná Zhoř je situována v poměrně členitém území, kde se nenacházejí významné vyhlídkové body či dálkové pohledy, které by mohly být změnou ÚPN SÚ dotčeny.

Realizace změn využití návrhových ploch bude znamenat změnu obrazu zastavěných území i krajinného rázu. Zastavěním ploch vymezených novým územním plánem dojde ke značnému rozšíření zastavěného území obce. Pro minimalizaci zásahů do krajinného rázu byly stanoveny pro příslušné plochy prostorové regulativy. Ve změně č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nejsou navrhovány zastavitelné plochy bez návaznosti na zastavěné území. Z pohledu ochrany krajinného rázu je nejrizikovější plocha změny č. 1.1 (rekreační zóna, S plochy pro sport a rekreaci). Změna č. 1.1 je situována vedle hájenky, po levé straně komunikace při příjezdu do obce. Plocha je v současné době využívána jako pastviště pro koně. Změnou funkčního využití ploch na plochy pro sport a rekreaci dojde k rozšíření zastavitelného území. Předpokládané využití plochy bude zahrnovat kromě pastvišť pro koně (stávající využití) také výcvikový jezdecký areál, budovy pro chov koní, budovy s rekreačním zázemím, halu, případně stavby s funkcí ubytovací. Z pohledu zachování hodnot uspořádání krajiny není změna č. 1.1 problematická. Předmětné plochy se nacházejí u lesa na kopci nad obcí, v návaznosti na samotu (hájenka, ranč, rekreační chaty). Územní plán stanovuje regulativy využití navrhované plochy, viz. závazná část změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř. Změnou funkčního využití nedojde k zásadní změně krajinného rázu.

Dílčí návrhy změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Zálesná Zhoř budou mít akceptovatelný vliv na hodnoty krajinného rázu.

Územní systém ekologické stability

V řešeném území je v rámci schváleného ÚPN SÚ vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES), je zde zastoupena pouze lokální úroveň ÚSES. Změna č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř navrhuje rozšíření lokálního biokoridoru BK2 vedeného údolní nivou potoka Bílá voda (dílčí změna 1.5b) a lokálního biocentra BC4 Pod Zhoří jižně od obce (dílčí změna 1.5a). Cílová výměra biocentra BC4 se po této úpravě zvyšuje na 10,48 ha.

Významné krajinné prvky

V katastrálním území Zálesná Zhoř je podle zákona č. 114/1992 Sb. evidováno šest významných krajinných prvků. V řešeném území se nachází významný krajinný prvek VKP Pod Zhoří.

Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy.

Hydrologické poměry, záplavové území

Katastrálním územím Zálesná Zhoř protéká několik drobných vodních toků. Záplavové území není v řešeném území vyhlášeno.

II.6.2. Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje

Služby

Řešené území je z pohledu cestovního ruchu poměrně nezajímavé, oblíbeno je vzhledem k estetickým hodnotám krajiny jako chatarská a chalupářská oblast. Turisticky navštěvovaným cílem je také koňský ranč v Zálesné Zhoří. Rozvoj cestovního ruchu je ve změně č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř podpořen rozšířením ploch pro sport a rekreaci, na nichž je umožněn také vznik ubytovacích zařízení.

Občanská vybavenost

V obci chybí základní občanská vybavenost. Obyvatelé dojíždějí za službami do okolních sídel. V obci se nachází obecní úřad a požární zbrojnice, vznik další občanské vybavenosti je umožněn v navržených plochách občanské vybavenosti.

II.6.3. Sociální pilíř

Sociální soudržnost

Trvale udržitelná společnost musí vykazovat dostatečnou životní úroveň každého jednotlivce a soudržnost společenství obyvatel. V obci Zálesná Zhoř žije pouze několik desítek trvalých obyvatel, což je nepochybně spojeno s vysokou soudržností jejich společenství.

Změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř jsou navrženy plochy veřejných prostranství (změna č. 1.2 obytná zóna, VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy), na nichž bude docházet k intenzivnímu kontaktu obyvatel. Předkládanou změnou tedy dojde k dalšímu posílení soudržnosti společenství obyvatel obce.

Kulturní a civilizační hodnoty

Územní plán nebude mít významný vliv na kulturní hodnoty, urbanistické hodnoty, architektonické a archeologické hodnoty a dědictví.

V obci se nenachází žádné prohlášené kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky. Další objekty v památkovém zájmu (návrh zápisu do seznamu kulturních památek) ani památné stromy se v obci Zálesná Zhoř nenacházejí.

Katastrální území obce Zálesná Zhoř lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Změna ÚPN SÚ respektuje kulturní hodnoty, urbanistické hodnoty, architektonické a archeologické hodnoty a dědictví.

II.7. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno. Dotčený orgán vyloučil vliv změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

II.7.1. Vyhodnocení přínosů změny ÚPN SÚ k naplnění priorit územního plánování

Změna č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu a s politikou územního rozvoje České republiky. Soulad s politikou územního rozvoje České republiky viz kapitola II.1.3, soulad s ÚPD vydanou krajem viz kapitola II.1.4.

Předkládaná změna č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř je v souladu s níže uvedenými cíli územního plánování dle § 18 zákona č. 183/2006, části třetí, hlavy I:

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným

a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Předkládaná změna ÚPN SÚ Zálesná Zhoř je v souladu s níže uvedenými úkoly územního plánování dle § 19 zákona č. 183/2006, části třetí, hlavy I:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
 - i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
 - o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

II.7.2. Vyhodnocení vlivů změny ÚPN SÚ na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území

Vztah pilířů udržitelnosti – environmentálního, sociálního a ekonomického je nevyvážený. Vysokou hodnotu vykazují zejména charakteristiky environmentální. Úroveň středních hodnot územních podmínek v oblasti sociální a ekonomické již není tak uspokojivá. Zálesná Zhoř je malou obcí bez základní občanské vybavenosti, sociální a ekonomické podmínky pro trvale udržitelný rozvoj tak nejsou optimální. Změna č. 1 ÚPN SÚ přispěje k rozvoji rekreační hodnoty sídla, navrženy jsou také plochy pro rozvoj občanského vybavení. Předkládanou změnou ÚPN SÚ dojde ke zlepšení podmínek pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel.

II.7.3. Shrnutí přínosů změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř k vytváření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj

Změna č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř podporuje hospodářský a ekonomický rozvoj území, zatímco přírodní hodnoty řešeného území plně respektuje. Změna územního plánu sídelního útvaru v předložené podobě přispívá ke zlepšení vyváženosti pilířů trvale udržitelného rozvoje.

II.8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

II.8.1. Důsledky na ZPF

Úvod

Zemědělská příloha byla zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělská příloha obsahuje textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:5000 s vyznačením jednotlivých lokalit odnětí ZPF.

Výchozí podklady

- Zákon č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
- Mapa evidence nemovitostí obce se zakreslením hranice intravilánu
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)
- Podnebí Československé socialistické republiky, tabulky (HMÚ Praha, 1961)
- Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., s účinností od 1.1.1997

Charakteristika katastrálního území

Beze změn, viz platný územní plán.

Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry

V řešeném území se nachází zemědělská půda těchto hlavních půdních jednotek:

- HPJ 08 - Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti
- HPJ 12 - Hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením
- HPJ 21 - Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně vysušných substrátech
- HPJ 29 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry
- HPJ 68 - Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezipitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim

Hydrologické a odtokové poměry

Záplavové území není v řešeném území vyhlášeno.

Investice do půdy

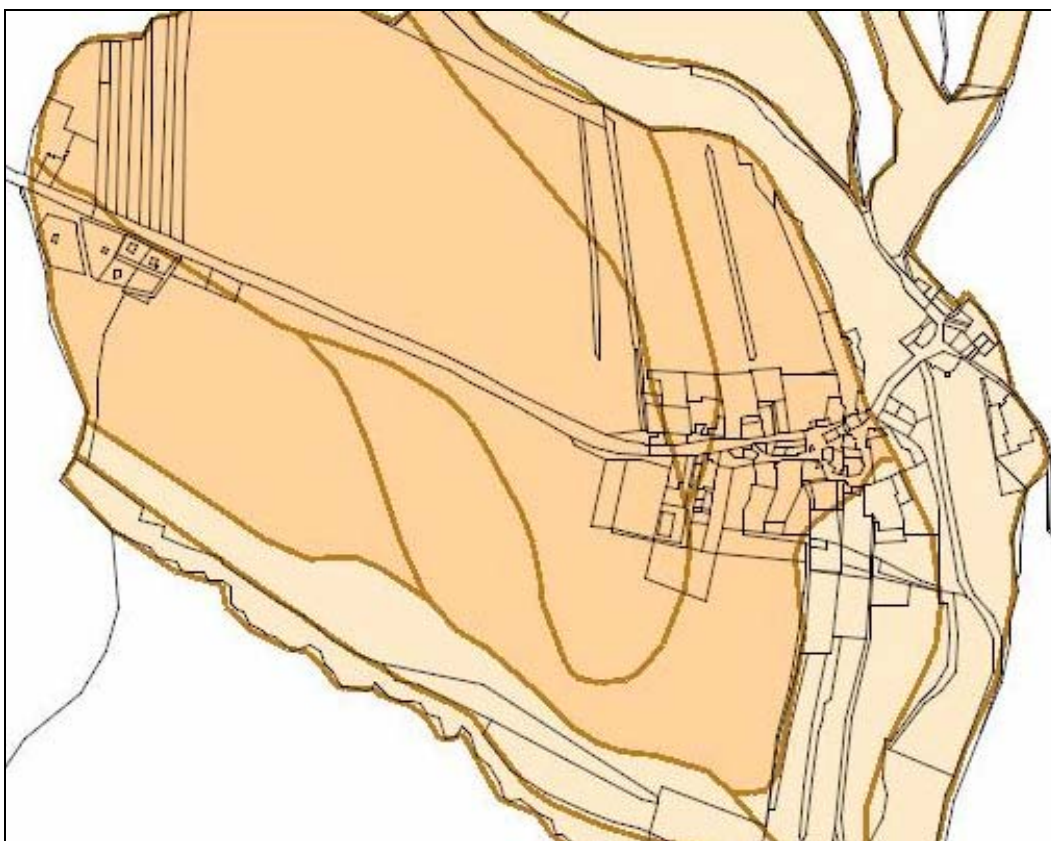
V katastrálním území Zálesná Zhoř nejsou vybudována protierozní opatření.

Zdůvodnění navrhovaného odnětí zemědělské půdy, včetně zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvýhodnější

Při zpracování změny územního plánu bylo projektantem v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 334/92 Sb. alternativně posuzováno uspokojení rozvojových potřeb sídla. Hledáno bylo řešení, které by bylo nejvýhodnější jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecných zájmů.

Změna č. 1 ÚPN SÚ vymezuje plochy funkční zóny rekreační (S plochy pro sport a rekreaci - chov koní, plochy a objekty pro jezdecké sporty, ubytování), zóny obytné (VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy - veřejná prostranství; OB občanská vybavenost v kombinaci s bydlením), zemědělské výrobní zóny (VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy - rybník) a krajinné zóny přírodní (K plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. ÚSES) - rozšíření místního ÚSES - LBC Pod Zhoří; VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy - rozšíření místního ÚSES - LBK)

V okolí obce se nachází půdy převážně II. třídy ochrany. V menší části území ve východní části řešeného území se vyskytují půdy IV. a V. třídy ochrany. Územní rozvoj obce východním směrem je ale limitován existencí přírodních limitů (registrované VKP, PP Zhořská mokřina, prvky ÚSES). Ve východní části řešeného území jsou navrhovány zejména nezastavitelné plochy pro rozšíření lokální úrovně územního systému ekologické stability (zm. č. 1.5a, 1.5b), plochy určené pro realizaci rybníků (zm. č. 1.3) a dále plochy veřejných prostranství (zm. č. 1.2). Zastavitelné plochy změn č. 1.1 a 1.4 jsou situovány v západní části obce na půdách II. třídy ochrany.



Třídy ochrany zemědělských půd v okolí obce Zálesná Zhoř - tmavší barva znázorňuje půdy I. a II. třídy ochrany, světlejší barva půdy nižší třídy ochrany.

Podle § 55 odst. (3) zák.č. 183/2006 Sb. mohou být další zastavitelné plochy vymezeny ve změně územního plánu pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Územní plán nevymezil žádné zastavitelné plochy pro rekreaci a sport (resp. plochy regulační

zóny S plochy pro sport a rekreaci), ani plochy občanské vybavenosti (resp. plochy regulační zóny OB občanská vybavenost v kombinaci s bydlením). Vymezení ploch změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř má logickou návaznost na plochy obdobného funkčního využití (stávající plochy).

Platným územním plánem tedy nebyly vymezeny žádné plochy způsobilé pro využití, které je zamýšleno u plochy změny č. 1.1 rekreační zóna, S plochy pro sport a rekreaci (určené pro chov koní, plochy a objekty pro jezdecké sporty a ubytování), plochy změny č. 1.4 obytná zóna, OB občanská vybavenost v kombinaci s ubytováním; ani plochy změny č. 1.2 obytná zóna, VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy. Všechny zastavitelné plochy vymezené změnou č. 1 ÚPN SÚ mají návaznost na současně zastavěné území, nebo se v něm nacházejí, a jsou dobře dopravně obsluhovatelny.

Odnětí zemědělské půdy a ostatních pozemků, zdůvodnění a popis záborů

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
1.1	<p>Rekreační zóna, S plochy pro sport a rekreaci - chov koní, plochy a objekty pro jezdecké sporty, ubytování</p> <p>Výhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • plocha navazuje na zastavěné území • rozšíření aktivit, které už v tomto území existují (chovu koní) • dobrá dopravní dostupnost • dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury <p>Nevýhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zábor pozemků II. třídy ochrany, mimo zastavěné území • na plochu zasahují bezpečnostní a ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury • na plochu zasahuje pásmo užívání pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa
1.2	<p>Obytná zóna, VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy - veřejná prostranství</p> <p>Není zábořem ZPF.</p>
1.3	<p>Zemědělská zóna výrobní, VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy - vodní a vodohospodářské plochy (rybník)</p> <p>Výhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zlepšení vodního režimu v krajině • zatraktivnění obytných a rekreačních hodnot krajiny • chovný rybník s hospodářským významem <p>Nevýhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • částečný zábor pozemků II. třídy ochrany
1.4	<p>Obytná zóna, OB občanská vybavenost v kombinaci s ubytováním</p> <p>Výhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • plocha se nachází v zastavěném území • dobrá dopravní dostupnost • dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury <p>Nevýhody:</p> <ul style="list-style-type: none"> • částečný zábor pozemků II. třídy ochrany
1.5a	<p>Krajinná zóna přírodní, K plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. ÚSES) - rozšíření místního ÚSES (LBC Pod Zhoří)</p> <p>Výhody:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • nedojde k rozšíření zastavitelného území • zvýšení ekologické stability území Nevýhody: <ul style="list-style-type: none"> • žádné
1.5b	Krajinná zóna přírodní, VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy - rozšíření místního ÚSES (LBK) Výhody: <ul style="list-style-type: none"> • nedojde k rozšíření zastavitelného území • zvýšení ekologické stability území Nevýhody: <ul style="list-style-type: none"> • žádné
1.6	Změna regulativů ploch zahrad, sadů a předzahrádek Není zábořem ZPF.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF

Označení změny / funkční zóna	Převažující druh pozemků	BPEJ	Třída přednosti ochrany	Zábor zemědělských pozemků [v ha]	Zábor nezeměd. pozemků [v ha]	Poznámky
ZÁBORY ZPF V K.Ú. ZÁLESNÁ ZHOŘ						
1.1 rekreační zóna	orná půda, zahrady	5.12.11	II	0,04		mimo ZÚ
	orná půda, zahrady	5.29.11	II	1,35		mimo ZÚ
		vedena jako les		0,01		mimo ZÚ
	celkem			1,40		
1.2 obytná zóna	Není zábořem ZPF					
1.3 zemědělská výrobní zóna	orná půda, TTP	5.68.11	V	2,49		mimo ZÚ
	TTP	5.08.40	III	0,01		mimo ZÚ
	orná půda, TTP	5.08.10	II	0,37		mimo ZÚ
	celkem			2,87		
1.4 obytná zóna	orná půda, TTP, zahrady	5.29.11	II	0,03	0,04	v ZÚ
	TTP, zahrady	5.21.51	II	0,03	0,01	v ZÚ
	celkem			0,06	0,05	
CELKEM (ha)				4,33	0,26	

Vyhodnocení záborů ZPF – záborů vyvolané realizací ÚSES

Označení změny / funkční zóna	Převažující druh pozemků	BPEJ	Třída přednosti ochrany	Zábor zemědělských pozemků [v ha]	Poznámky
ZÁBORY ZPF V K.Ú. ZÁLESNÁ ZHOŘ VYVOLANÉ REALIZACÍ ÚSES					

1.5a	TTP	5.68.11	V	1,99	mimo ZÚ
krajinná zóna přírodní	TTP	7.68.11	V	0,04	
	TTP	5.29.51	IV	0,02	
	TTP	vedena jako les		0,01	
	celkem			2,06	
1.5b	TTP	vedena jako les		0,05	mimo ZÚ
krajinná zóna přírodní	orná půda, TTP	5.68.11	V	1,12	částečně v ZÚ
	celkem			1,17	
CELKEM (ha)				3,23	

II.8.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa. Dílčí změny č. 1.1 a 1.5 okrajově zasahují do BPEJ vedených jako les. Dle právního stavu vedeného v katastru nemovitostí se ale jedná o zemědělské pozemky, což odpovídá i skutečnému využití těchto pozemků.

II.9. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ

Ochrana zvláštních zájmů

Řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto případná výstavba především větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovních vedení VVN a VN, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů na daném území musí být nutně předem projednána s VUSS Brno. Požaduje se vždy projednat předem výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem a stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny a výstavbu a rekonstrukci VVN a VN) na celém území řešené lokality z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva. Dále je nezbytné předem projednat stavby dopravní infrastruktury z hlediska zájmů vojenské dopravy.

Civilní ochrana

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování, vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, nebyly dotčenými orgány civilní ochrany uplatněny.

II.10. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

II.10.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona

ÚPN SÚ Zálesná Zhoř, změna č. 1, respektuje limity využití území vyplývající z právních předpisů a pravomocných správních rozhodnutí. Tyto limity jsou zakresleny v grafické části v Koordinačním výkrese (komplexní urbanistický návrh) č.1.

Řešeným územím vede VVTL plynovod DN 500. Ustanovením zákona č.458/2000 Sb., v platném znění je pro VVTL plynovod stanovené ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo pro průměr plynovodu DN 500 a tlak nad 40 barů 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu na obě strany.

Řešeným územím vedou ropovody DN200, DN500 a DN700. Je nutno dodržovat ochranná pásma dle ČSN 65 0204 a vládního nařízení č. 29/1959 Sb., které činí 300 m od potrubí na obě strany. V OP ropovodu se v určitých vzdálenostech od potrubí nepřípouští například tyto činnosti:

- Do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku,
- do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí,
- do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic
- do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě
- do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě
- do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navrhování, sondy a vysazování stromů.

Silniční ochranné pásmo dálnice D1 nezasahuje do řešeného území.

Výhledová trasa vysokorychlostní tratě (VRT) vede severně k.ú. Zálesná Zhoř, řešeného území se tak nedotýká.

II.10.2. Záplavová území

V katastrálním území Zálesná Zhoř jsou stanovena záplavová území vodních toků, nedotýkají se však řešeného území.

II.10.3. Ložiska surovin

Dle evidence dobývacích prostorů není v k.ú. Zálesná Zhoř evidován žádný dobývací prostor, výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ).

II.10.4. Poddolovaná území, sesuvná území

Nevyskytují se.

II.10.5. Chráněná území přírody

Změna č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř nebude mít významný vliv na chráněná území přírody.

**ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM VE
SMYSLU UST. § 53 ODS. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**
