



Projekt byl podpořen dotací
Jihomoravského kraje

ÚZEMNÍ PLÁN **ZÁLESNÁ ZHOŘ** návrh odůvodnění

Objednavatel: Obec Zálesná Zhoř, Zálesná Zhoř č. 33,
66484 Zastávka

Pořizovatel: Městský úřad Rosice,
stavební úřad, úřad územního plánování

Zpracovatel: Ak09, s.r.o., Myslínova 33, 612 00 Brno
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Matušek ČKA 02 871

OBSAH ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚP ZÁLESNÁ ZHOŘ

II/C. Textová část – odůvodnění územního plánu

II/D. Grafická část – odůvodnění územního plánu

Ozn:	Název výkresu	Měřítko
D-1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000
D – 1a	KOORDINAČNÍ VÝKRES – VÝŘEZ	1: 2 000
D-2	ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 50 000
D-3	VÝKRES ZÁBORU ZPF A PUPFL	1: 5 000

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU:

ii. OBSAH ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU:	2
I/C.TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
C.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
C.2. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZEJMÉNA:	5
C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
C.2.2. ÚPD vydaná krajem	7
C.2.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	11
C.2.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	14
C.2.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů,	15
C.3. zpráva o vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,	20
C.4. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona,	23
C.5. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,	23
C.6. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,	23
C.6.1. Zdůvodnění urbanistické koncepce	24
C.6.2. Zdůvodnění koncepce ploch bydlení	25
C.6.3. Zdůvodnění koncepce občanské vybavenosti	26
C.6.4. Zdůvodnění koncepce rekreace a sportu	26
C.6.5. Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství	26
C.6.6. Zdůvodnění koncepce výroby	26
C.6.7. Zdůvodnění koncepce ploch dopravní infrastruktury	27
C.6.8. Zdůvodnění koncepce ploch technické infrastruktury a nakládání s odpady	30
C.6.9. Zdůvodnění koncepce výroby a skladování	35
C.6.10. Zdůvodnění koncepce ploch vodních a vodohospodářských	35
C.6.11. Zdůvodnění koncepce ploch zemědělských	36
C.6.12. Zdůvodnění koncepce ploch lesních	39
C.6.13. Zdůvodnění koncepce ploch těžby nerostů	39
C.6.14. Zdůvodnění koncepce sídelní vegetace	40
C.6.15. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	40
C.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.	41
C.8. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	42
C.8.1. Základní údaje o obci Zálesná Zhoř	42
C.8.2. Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury	42
C.8.3. Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů	44
C.9. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	44
C.9.1. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,	46
C.9.2. vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona	46
C.9.3. vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona	47
C.9.4. vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.	47
C.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	47
C.11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	47
C.11.1. Zábor zemědělského půdního fondu	47
C.11.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	50
C.12. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK	51

I/C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

C.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Zálesná Zhoř na svém veřejném zasedání dne **03.12.2019 usnesením č. 8/2019/ZO5 rozhodlo o pořízení nového územního plánu.**

Pro spolupráci na územním plánu byl určen starosta obce **Petr Žák**.

Zadání zpracoval pořizovatel územního plánu Zálesná Zhoř – Odbor stavební úřad MěÚ Rosice, úřad územního plánování, Ing. arch. Hana Dytrychová.

Projednání návrhu zadání ÚP bylo zahájeno dne 07.09.2021. Dokumentace byla k nahlédnutí v termínu od 08.09.2021 do 26.10.2021.

Dne 13.09.2021 vydal Odbor životního prostředí KrÚ JmK stanovisko podle **§ 45 i** odstavce 1 **zákona č. 114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů stanovisko v tom smyslu, že koncepce Návrh zadání ÚP Zálesná Zhoř **nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.**

V rámci projednávání Zadání ÚP Zálesná Zhoř KrÚ JmK OŽP **uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Zálesná Zhoř na životní prostředí (dále jen „SEA vyhodnocení“).**

Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce dne **14.12.2021 usnesením č. 11/2021/ZO4.**

Zhotovitelem územního plánu Zálesná Zhoř je Ing. arch. Jiří Matušek + kolektiv, Myslínova 33, 612 00 Brno, autorizace ČKA 02 871.

Společné jednání s dotčenými orgány se uskutečnilo **11. října 2022.**

Dokumentace byla přístupná **k veřejnému nahlédnutí od 31.08.2022 do 10.11.2022.**

SEA vyhodnocení bylo zveřejněno od 16.09.2022 do 10.11.2022.

Dotčené orgány byly vyzvány, aby do 30 dnů ode dne jednání (tj. do 10. 11.2022) uplatnily svá stanoviska, sousední obce připomínky. Bylo oznámeno, že do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele svoje připomínky.

Společného projednání se zúčastnili:

- pořizovatel územního plánu Zálesná Zhoř Ing. arch. Hana Dytrychová, MěÚ Rosice
- za obec Zálesná Zhoř: Petr Žák (starosta a určený zastupitel)
- zhotovitel územního plánu:
Ing. arch. Jiří Matušek (urbanismus, zodpovědný projektant),
- MěÚ Rosice, OŽP: Ing. Eva Králová, vedoucí OŽP, ochrana přírody a krajiny
Bc. Petra Jelénková, referent vodního hospodářství

Na společném projednání bylo předneseno několik problémů k řešení a připomínek, které se týkaly především koncepce vodního hospodářství.

Koncepce vodovodu:

Obec plánuje stavbu vodovodu a jako zdroj pitné vody pro obec navrhuje využití vrtu za obecním úřadem o hloubce 100 m, který je údajně kapacitně dostačující pro celou obec.

PRVKUK má navrženo využití zdroje vody, který je na pozemku parc. č. 607 v k. ú. Zálesná Zhoř.

OŽP KrÚ JmK, dle vyjádření Bc. Jelénkové, preferuje do koncepce včlenit další vodní zdroj. Musí být zajištěn soulad krajské koncepce vodního hospodářství s územním plánem obce.

Projektant informoval, že vodní zdroj dle PRVKUKu je v ÚPD zakreslen.

Koncepce kanalizace:

V územním plánu je zakreslena plocha pro ČOV, je vydáno stavební povolení. Obec čeká na dotační výzvu. Termín výstavby tedy není známý.

Příroda a krajina:

Vodoprávní úřad doporučuje do návrhu územního plánu **zakreslit** již vyprojektované **rybníky a biotopy** investora p. Slámy, které již byly vodoprávnímu úřadu předloženy.

Dále doporučuje zakreslit plánované vodní nádrže na severní straně obce.

OŽP konstatuje, že přírodní památka **Zhořská bažinka** je v ÚPD respektována včetně ochranného pásma. Zastavitelná plocha Z.4/SV/ ji respektuje.

Ing. Králová upozornila na **střet VKP** registrovaného „Pod Zhoří“ se zastavěným územím na pozemku pana Plocka (stávající hnojiště a hospodářské stavby). Vlastník pozemku by měl požádat odbor životního prostředí MěÚ Rosice o úpravu hranice registrovaného VKP dle skutečného stavu.

OŽP dále upozorňuje, že od 01.07.2023 bude platit novela lesního zákona, která **upravuje** velikost ochranného pásma lesa z 50 m **na 30 m**. Tuto skutečnost do ÚP uvést.

Předmětem diskuse bylo **vymezení zastavitelné plochy bydlení smíšeného Z.4/SV/**:

Proběhla diskuse nad koncepcí využití této plochy, regulativů pro její zástavbu a využití, koncepce odkanalizování, zásobování vodou a ochranu krajinného rázu.

Bylo dohodnuto, že zde budou stanoveny regulativy pro využití tohoto území, kde bude povolena 1 stavba pro bydlení a její hospodářské zázemí, do terénu osazené tak, aby nenarušovalo krajinný ráz.

Vodoprávní úřad navrhuje využití plochy SV podmínit vybudováním obecní kanalizace, připojené na plánovanou ČOV.

Pořizovatel upozornil, že požadavek je neúměrný velikosti záměru, finančně neúnosný pro stavebníka. Správní orgán má postupovat v oblasti obdobně jako u okolní zástavby.

Vzhledem k tomu, že nyní jsou v Zálesné Zhoři splaškové vody likvidovány domovními čistírnami, zakoupenými obcí, vyčištěné vody jsou kanalizací odváděny do recipientu, nelze dle správního řádu po jednotlivci vyžadovat vybudování několika set metrů kanalizačního řádu k připojení na ČOV, která dosud není vybudována a vzhledem na „očekávání dotací“ nelze termín její stavby blíže specifikovat. Toto by v žádném případě nebylo „obdobným postupem“, jak je v obci postupováno.

Pořizovatel upozornil na chybějící zakres některých existujících vodních zdrojů dle ÚAP a jejich ochranných pásem. Tato je nutné doplnit.

Na základě prověření požadavků vlastníků pozemků na zastavitelnost pozemků proběhla diskuse nad vypuštěním nyní zastavitelné plochy B jižně od silnice na vjezdu do Zálesné Zhoře. Starosta obce informoval zúčastněné o omezeních plynoucích z existence 2 ropovodů, produktovodu a tranzitního plynovodu (VVTL).

Pořizovatel telefonicky u správců sítí prověřil podmínky výstavby rodinných domů v ochranném pásmu 2 ropovodů, produktovodu a bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu.

Správcí sítí sice nezakazují vymezení zastavitelné plochy. Závaznými předpisy (energetický zákon a příslušné oborové normy) je však zakázána téměř jakákoliv stavební činnost v ochranných pásmech uvedených strategických sítí, a to především do 150 m od potrubí.

Podmínkou správců sítí je souhlas s činností v ochranných pásmech. Souhlasné stanovisko však nemohou vydat z důvodu nebezpečí, plynoucího z provozu vysoce hořlavých surovin. Vymezení zastavitelné plochy by proto bylo pouze administrativní, bez faktické možnosti stavby objektů pro bydlení.

Výsledky společného projednání jsou zapracovány do pokynů pro úpravu návrhu územního plánu (bod 10 tohoto Vyhodnocení).

Ke společnému projednání v zákonném termínu podalo svá stanoviska 9 dotčených orgánů. Svoje připomínky uplatnily 4 ostatní organizace a správci sítí.

Dále bude doplněno po ukončeném projednávání.

C.2. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZEJMÉNA:

- S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR
- ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
- S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJM. S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ
- S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad návrhu Územního plánu Zálesná Zhoř (dále jen „ÚP“) byl přezkoumán ve vztahu k dokumentu Politika územního rozvoje České republiky schválenému usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 6, 7 a 9 (dále jen „PÚR ČR“).

PÚR vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Politika územního rozvoje ČR, v aktuálním znění vymezuje železniční dopravu koridor vysokorychlostní dopravy **ŽD4** zasahující do severního okraje řešeného území;

Vymezení:

RS1 úsek Praha – Brno

Úkoly pro územní plánování:

Na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy vymezit koridor vysokorychlostní železniční dopravy v úseku Praha – Poříčany – Brno.

Tento koridor návrh ÚP respektuje

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR ČR, k řešenému územnímu plánu:

Aktualizace č.4 PUR ČR zařadila celé území JMK do specifické oblasti SOB9 – oblasti ohrožené suchem, z čehož plynou pro územní plánování následující úkoly:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu

Návrh ÚP v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podporuje v neurbanizovaných plochách vytvářet prvky zadržující vodu v krajině a stávající vodní plochy jsou chráněny zahrnutím do prvků ÚSES. Současně jsou navrženy dvě nové vodní plochy v jižní a severovýchodní části k.ú. a v textové části ÚP je kladen důraz na způsob hospodaření v krajině umožňující maximální snížení odtoku dešťových vod z daného území.
- vytvářet územní podmínky pro ochranu a obnovu všech vodních prvků v krajině

Všechny stávající vodní plochy a toky jsou ÚP Zálesná Zhoř respektovány a chráněna je i případná doprovodná zeleň. Současně jsou navrženy dvě nové vodní plochy v jižní a severovýchodní části k.ú.

- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území

Stávající plochy sídelní zeleně jsou respektovány a doplněny jsou o nové návrhové plochy v rámci nových veřejných prostranství U nových zastavitelných ploch je stanovena míra zastavění pozemků tak, aby bylo možné využití a likvidace dešťových vod na vlastních pozemcích staveb.

- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi

V textové části ÚP je kladen důraz na způsob hospodaření v krajině umožňující maximální snížení odtoku dešťových vod z daného území.

- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury

ÚP v části vodní hospodářství řeší zásobování obce pitnou vodou posílením zdrojů ve východní části k.ú.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Řešené území je v „Politice“ dotčeno rezervou koridoru vysokorychlostní dopravy (83a) „ŽD1“ a ÚP tuto rezervu v upřesnění ZUR JMK respektuje a vymezuje.

Koridory a plochy technické infrastruktury

koridory technické infrastruktury vymezené v PUR ČR jsou návrhem ÚP respektovány

Z výše uvedeného vyplývá, že pro řešené území nevyplynou žádné další úkoly ani jiné požadavky pro územní plánování.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v „Politice“ jsou v řešení územního plánu zohledněny zejména tyto priority (kap. 2. část 2.2 Republikové priority):

ad. (14)

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území

- Řešením ÚP Zálesná Zhoř jsou respektovány základní hodnoty území, stanovením základních regulativů ploch s rozdílným způsobem využití včetně plošných a výškových regulativů a podmínek pro ochranu stávající struktury zástavby (omezení tzv. zahušťování zástavby).
- Řešení zajišťuje podmínky, aby bylo bráněno upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

ad. (14a)

Při plánování rozvoje venkovského území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- Řešení ÚP Zálesná Zhoř zajišťuje minimalizaci záboru ZPF a zachovává ekologickou funkci krajiny která je na území obce prioritní a vytváří charakter krajiny. V obci hospodaří drobné zemědělské farmy a územním plánem jsou zajištěny územní podmínky pro rozvoj tohoto zemědělství.

ad. (22)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská a hipo).

- ÚP Zálesná Zhoř je velmi specifická, a to jak charakterem zastavěného území, tak i svou polohou vůči své spádové obci a ÚP zde vytváří podmínky pro rozvoj a podporu chovu

koní a jezdeckého sportu.

ad. (23)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.

- *ÚP Zálesná Zhoř plně respektuje stávající komunikační skelet v krajině a nijak neomezuje její stávající prostupnost. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury postupuje maximálně s ohledem na omezení fragmentace krajiny a současně respektuje územní ochranu pro návrh budoucího trasování nadmístní dopravní infrastruktury.*

ad. (25)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucha atd.), s cílem minimalizovat rozsah případných škod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.

- *ÚP Zálesná Zhoř vytváří podmínky pro využívání dešťových vod zejména u nových návrhových ploch bydlení a s tím ohledem je navrhována i velikost jednotlivých stavebních pozemků. Dále ÚP vytváří podmínky v území pro opatření na udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.*

ad. (28)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- *ÚP Zálesná Zhoř je řešen ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru.*

ad. (30)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

- *ÚP Zálesná Zhoř řeší danou prioritu návrhem koncepce vodního hospodářství tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života obce a to jak v současnost, tak i v přiměřené budoucnosti a v souladu PRVK JMK.*

Požadavky uvedené v těchto bodech byly v řešení územního plánu ZÁLESNÁ ZHOŘ maximálně zohledněny. Jedná se zejména o návrh nových zastavitelných ploch, kde byla snaha o doplnění stávající zástavby s logickým funkčním zónováním urbanizované části řešeného území, návrh koridorů pro uložení vedení sítí TI a návrh doplnění ploch ÚSES.

Z ostatních bodů Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1-7 nevyplynou pro řešení územního plánu Zálesná Zhoř žádné další požadavky.

C.2.2. ÚPD VYDANÁ KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále ZÚR JMK) - 2016

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZÚR JMK“) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29 a nabývaly účinnosti dne 3.11. 2016. K tomuto dokumentu byly vydány aktualizace č. 1, 2, 3a,a 3b a 4 (úplné znění) nabývala účinnosti dne 18.04.2025.

ZÚR JMK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JMK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhuje

plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JMK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

ZUR JMK ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, a 3b a 4 zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy ŽD4 RS1 úsek Praha – Brno z politiky územního rozvoje vymezením koridoru vysokorychlostní trati DZ13 VRT hranice kraje – Brno včetně souvisejících staveb takto:

- Vedení koridoru: (Praha – Velká Bíteš –) Zálesná Zhoř – Brno
- Šířka koridoru:
 - o proměnlivá šířka 200–340 m;
 - o u Javůrku, Ostrovačic a Brna zúženo na 130–170 m;
 - o u Troubska zúženo na 100–150 m.

Návrh Územního plánu Zálesná Zhoř vymezuje koridor pro VRT v souladu se ZÚR Jihomoravského kraje.

A.

Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Územním plánem jsou respektovány nebo řešeny priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými ZÚR JMK a zohledněny jsou zejména:

bod (1) – návrh územního plánu je kromě právních a formálních požadavků zpracován na základě požadavků obce a jeho obyvatel tak, aby využíval silných stránek a odstraňoval slabé stránky řešeného území a tím vytvářel územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

bod (2) – územní plán podporuje snížení disparit rozvoje částí kraje, a to podporou maximálního využití dostupného rekreačního potenciálu a jeho kapacitních rezerv a vytváří tak podmínky pro přísun finančních prostředků do řešeného území.

bod (9) – územní plán prověřil u zastavěných i zastavitelných ploch dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury v souvislosti s širšími vazbami na území.

bod (10) – územní plán důsledně podporuje přístupnost a prostupnost přírodní i zemědělské krajiny a to především pro pěší a cyklistickou dopravu.

bod (11) – územní plán vyhodnotil stávající dostupnost občanské vybavenosti a na základě kapacitních a prostorových možností navrhuje optimalizaci současných potřeb obce.

bod (12) – územní plán návrhem opatření v krajině i technické infrastruktuře a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro zlepšení životního prostředí a ochranu zdraví obyvatel řešeného území. Upřesněny byla plochy a koridory pro nadregionální a regionální ÚSES a v návaznosti na ně byl vymezen lokální ÚSES a to tak, aby byl propojen s ÚSES na okolních katastrálních územích. Biocentra všech úrovní jsou upřesněna tak, aby v rámci daných možností ležela nad kvalitním přírodním prostředím.

bod (14) – územní plán mapuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území přispívající k jeho identifikaci a posilující vztah jeho obyvatel a vytváří podmínky pro jejich případný rozvoj a ochranu.

Lze tedy konstatovat, že územní plán Zálesná Zhoř je řešen v souladu s hlavními prioritami stanovenými ZÚR JMK.

B.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os

Správní území obce Zálesná Zhoř (dále také řešené území) leží mimo metropolitní rozvojovou oblast Brno OB3 a její území není součástí žádné rozvojové osy stanovené v ZÚR JMK.

C.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Návrhem ÚP je umožněno:

- v rámci návrhu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytvořit územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a k revitalizaci vodních toků, zvyšování biodiverzity území
- vytvořit územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu
- vytvořit územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou

Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinný typ 32 Domašovský, do kterého je zařazeno řešené území obce Zálesná Zhoř, kde je cílová charakteristika krajinného typu:

- Krajina hluboce zaříznutých lesních a místy skalnatých údolí
- Harmonická kulturní krajina se značným podílem různě velkých lesních celků a různě velkými enklávami osídlení venkovského typu s navazujícími zemědělsky využívanými plochami (ornou půdou a travními porosty), v členitějších částech pestřejší struktura využití území.

Řešené území plně splňuje dané charakteristiky a ÚP tyto nijak nemění

Návrhem ÚP přispívá:

- v rámci návrhu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití k vytváření územních podmínek pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
- vytváření územních podmínek pro zajištění prostupnosti krajiny.

D.

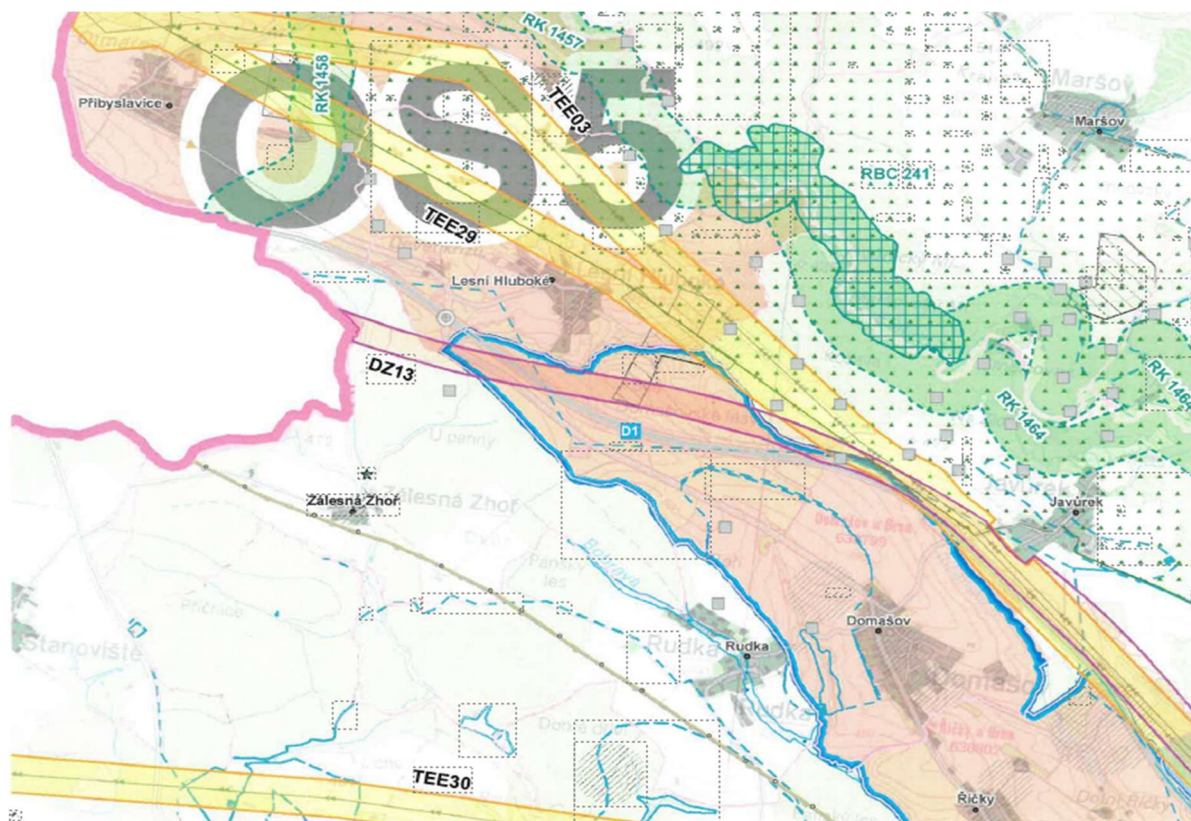
Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území obce Zálesná Zhoř nejsou v ZÚR JMK žádné veřejně prospěšné stavby vymezeny.

E.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury **E.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů**

ZÚR JMK stanovují požadavky v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí.



Výřez výkresu II.3. Koordinační výkres list B2

Do řešeného území zasahuje koridor DZ13 vymezený v ZÚR JMK pro VRT (Praha – Havlíčkův Brod). Plocha pro tento koridor je v ÚP vymezena jako koridor nad plochami RZV a jsou stanoveny podmínky pro její využívání.

Žádné jiné požadavky na vymezení koridorů ZÚR JMK pro území obce Zálesná Zhoř nestanovuje. Koridory cyklistických tras a stezek nadmístního významu leží zcela mimo území řešené územním plánem.

F.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

Katastrální území Zálesná Zhoř neleží v oblasti ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

G.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR JMK nevymezují na území JMK plochy a koridory pro pořízení a vydání regulačního plánu z podnětu ani na žádost.

Zpracované platné strategické programy a koncepční dokumenty

Jihomoravský kraj má zpracovanou rozvojovou dokumentaci, obsaženou v „Programu rozvoje Jihomoravského kraje“.

V rámci možností území byly ÚP připraveny podmínky pro rozvojové záměry uvedené v daném dokumentu

C.2.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle **zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon**.

Územní plán soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území a navrhovaná opatření jsou navržena dle zásad trvale udržitelného rozvoje.

Obec ZÁLESNÁ ZHOŘ má velmi specifickou urbanistickou strukturu, ve které je absence vymezení centrálních prostor.

Požadavky na ochranu hodnot a nezastavěného území byly definovány vlastní urbanistickou koncepcí a koncepcí řešení krajiny.

- ÚP zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu.
- Rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti sídla a kapacitě jeho veřejné infrastruktury.
- Uspořádání zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na zastavěné území. S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné solitérní stavby a plochy pro bydlení ani pro rekreaci a sport s výjimkou těch, které navazují na stávající zastavěné území.
- Návrh územního plánu ZÁLESNÁ ZHOŘ je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (ust. § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon) a to znamená, že:
 - vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území obce, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území,
 - zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji tohoto území,
 - ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví,
 - s ohledem na ochranu krajiny určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území,
 - zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území,
 - stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
 - stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

C.2.3.1. Základní charakteristika zastavěného území

Zástavba v obci ZÁLESNÁ ZHOŘ je převážně nízkopodlažní, tvořená původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím. Hustota zástavby je různorodá a zahrnuje původní zemědělské usedlosti s rozsáhlým prostorovým zázemím i stísněnou hnízdovou zástavbu v centrální části. Jako hlavní funkce převažuje jednoznačně bydlení, které je v některých částech obce doplňováno chovem hospodářského zvířectva a využíváním užitkových zahrad a záhumenků.

Předpokládaný rozvoj obce je orientován na dostavbu stávajících proluk ploch bydlení v současně zastavěném území obce a na výstavbu navazující na zastavěné území obce.

Pro rozvoj občanské vybavenosti nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy a s její případnou realizací je počítáno v rámci přípustného a podmíněného využití v rámci jednotlivých ploch s různým způsobem využití, stejně u ploch drobných podnikatelských aktivit.

C.2.3.2. Civilizační předpoklady, podmínky a hodnoty

Základní předpoklady a podmínky vývoje obce

Na správním území obce se nachází jedna základní sídelní jednotka a v současné době zde žije celkem 65 obyvatel.

Počet obyvatel k 1.1.2022

Muži (do 15.let)	Muži (nad 15.let)	Ženy (do 15.let)	Ženy (nad 15.let)	Celkem
5	28	4	28	65

ROZLOŽENÍ OBYVATELSTVA OBCE ZÁLESNÁ ZHOŘ



ZMĚNY POČTU OBYVATEL OBCE ZÁLESNÁ ZHOŘ ZA JEDNOTLIVÉ ROKY.



Vývoj počtu obyvatel obce ZÁLESNÁ ZHOŘ má v posledních letech setrvalou tendenci a nebyl díky dopravní dostupnosti pracovních příležitostí poznamenán úbytkem obyvatelstva z důvodu vývoje hospodářství a odlivu obyvatelstva ze zemědělství.

Obec má vybudovanou základní dopravní a částečně i veřejnou technickou infrastrukturu. Hlavní ekonomický potenciál obce plyne z následujících východisek:

- poloha v kvalitním životním prostředí které především vytváří vysoký potenciál v oblasti cestovního ruchu,
- atraktivní životní prostředí a cena nemovitostí jsou důležitými potenciály pro rozvoj individuálního bydlení,
- současná zemědělská výroba se díky pracovním silám v místě a geostrategické poloze bude i nadále rozvíjet.
- vysoký podíl bytů ve vlastních domech (soudržnost obyvatel území)
- rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel
- rozvinutá rekreační funkce území založená na rodinné rekreaci (hospodářský rozvoj)
- jedním z limitujících faktorů vývoje území je však řešení likvidace odpadních splaškových vod a individuální zásobování pitnou vodou, které ÚP v návrhovém období řeší výstavbou nové ČOV a návrhem centrálního zásobování pitnou vodou

Podmínky ochrany civilizačních hodnot

Civilizačními hodnotami jsou:

- samotné sídlo ZÁLESNÁ ZHOŘ jako uskupení zástavby a nejrůznějších souvisejících funkcí.
- sítě a objekty veškeré technické infrastruktury: zařízení elektroenergetická vedení a zařízení elektronických komunikací,
- síť krajské silnice a místních komunikací, které slouží obsluze nemovitostí.

Podmínky ochrany civilizačních hodnot:

- vytvoření podmínek pro stabilizaci demografické situace obyvatelstva. V rámci obcí, toho lze docílit nabídkou ploch k bydlení, výrobě a zajištěním vyhovující občanské a technické vybavenosti. Plochy obytného území jsou proto řešeny jako polyfunkční, s možností umisťovat zde i občanské vybavení slučitelné s bydlením v RD, drobné provozovny, popřípadě hospodářství,

- zvýšení atraktivity obce pro její obyvatele formou uchování a rozvoje občanské vybavenosti, sportovních a rekreačních ploch i formou rekonstrukce veřejných prostranství a veřejné zeleně,
- umístění pracovních a podnikatelských činností i ve stávajících a navržených obytných plochách a plochách občanského vybavení. Tyto aktivity musí být v souladu s platnými legislativními předpisy a závaznými normami,
- chránění civilizačních hodnot právními předpisy a správními rozhodnutími.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nachází lokality s archeologickými nálezy:

Územním plánem jsou navrženy tyto podmínky ochrany:

- respektovat podmínky pro stavební či jinou aktivitu v území ohrožující archeologické nálezy v území s archeologickými nálezy.

Významné plochy vegetace v sídle – ve stávající struktuře obce jsou vymezeny plochy sídelní vegetace představované několika drobnými plochami roztroušenými po obci. Výrazněji je zastoupena vegetace soukromá, která je součástí ploch obytných a ploch občanského vybavení.

Územní plán navrhuje tyto podmínky ochrany a rozvoje:

- ÚP vymezuje nové plochy sídelní zeleně
- návrh ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství maximálně respektuje stávající vegetaci a ve výsadbě preferuje z hlediska zachování hodnot domácí druhy dřevin,
- při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.

Urbanistické a architektonické hodnoty

V obci ZÁLESNÁ ZHOŘ je zachovalá urbanistická struktura obce. Tato hodnota je předpokladem pozitivního rozvoje obce a jsou zde předpoklady jak pro ekonomický rozvoj, tak i pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Urbanistické a architektonické hodnoty a podmínky jejich ochrany

Nejdůležitějšími urbanistickými a architektonickými hodnotami jsou:

- zachovalá urbanistická struktura obce,
- rostlá struktura obce představovaná souborem zemědělských usedlostí a domů soustředěných v centrální části,
- výšková hladina zástavby,
- drobné sakrální stavby – zvonička, křížky, boží muka atp.

Podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot:

- prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky,
- v centrální části zachovat v maximální míře původní historickou stopu a stavební čáry
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí (příčemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Nové objekty ve stávající zástavbě se budou svým architektonickým pojetím přizpůsobovat této zástavbě, a to především sklonem a tvarem střech s tím, že bude respektován tradiční obraz sídla a budou respektovány požadavky na zachování pohody bydlení,

- u stávajících objektů s tradičním rázem je třeba tento ráz zachovat a tvarosloví nově navržených staveb v jejich bezprostředním sousedství by mělo vycházet z tradičního venkovského rázu sídla,
- nové objekty sloužící výrobě, dopravní a technické vybavenosti budou navrhovány v souladu s obrazem sídla.

C.2.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Zálesná Zhoř požádala obec příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Rosice, o pořízení územního plánu.

Pořízení územního plánu probíhalo v souladu s požadavky právních předpisů na úseku územního plánování, zejména podle ustanovení zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V průběhu pořizování územního plánu byly současně zohledněny právní předpisy účinné v době zahájení pořizování územního plánu, zejména zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a jeho prováděcí právní předpisy, zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném v době pořizování územního plánu.

Návrh zadání územního plánu byl zpracován, projednán a následně schválen Zastupitelstvem obce Zálesná Zhoř. Na jeho základě byl zpracován návrh územního plánu, který byl projednán postupy stanovenými stavebním zákonem.

Plochy s rozdílným způsobem využití a jejich názvy vycházejí z obecných principů vymezování funkčního využití území uplatňovaných v územním plánování a z definic jednotlivých druhů ploch používaných v dosavadní právní úpravě územního plánování.

Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nad rámec stavebního zákona

Plochy s rozdílným způsobem využití nad rámec právních předpisů na úseku územního plánování nebyly tímto územním plánem vymezeny.

Plochy s rozdílným způsobem využití a jejich označení vycházejí z obecných principů vymezování funkčního využití území v územním plánování a z definic jednotlivých druhů ploch používaných v dosavadní právní úpravě územního plánování, zejména ve **vyhláška č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném v době pořizování územního plánu.

Odůvodnění vymezení ploch menších než 2 000 m²

Plochy o výměře menší než 2 000 m² jsou územním plánem vymezeny zejména v případech ploch smíšených obytných a ploch technické infrastruktury. Jejich vymezení je odůvodněno zejména potřebou stabilizace stávajícího způsobu využití území a ochranou těchto ploch před nežádoucí změnou využití.

Postup projednání návrhu územního plánu

Návrh územního plánu byl projednán, vyhodnocen a následně upraven v souladu s požadavky právních předpisů na úseku územního plánování, zejména podle **zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon**, ve znění pozdějších předpisů.

V průběhu pořizování územního plánu byly současně zohledněny právní předpisy účinné v době zahájení pořizování územního plánu, zejména **zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon**, a jeho prováděcí právní předpisy, zejména **vyhláška č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a **vyhláška č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném v době pořizování územního plánu.

Postup projednání územního plánu byl současně veden v souladu s **zákon č. 500/2004 Sb., správní řád**, ve znění pozdějších předpisů

C.2.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů,

Projednávaný ÚP je zpracován v souladu s právními předpisy (zákony, vyhláškami, nařízeními vlády, apod.) a platnými normami, které vstupují do územně plánovací dokumentace.

C.2.4.1 Vyhodnocení souladu ÚP s limity využití území

p.č. ÚAP	Sledovaný jev	Limity využití území
11.	Urbanistické hodnoty	▪ půdorysná stopa
13a.	Historicky významná stavba	▪ Zvonice v centrální části obce
13a.	Významná stavební dominanta	▪ Zvonice v centrální části obce
16.	území s archeologickými nálezy	▪ celé řešené území – k. ú. ZÁLESNÁ ZHOŘ
21.	územní systém ekologické stability	▪ LBC 1 Vrankovy ▪ LBC 2 Zhořský mokřad ▪ LBC 3 U přítoku ▪ LBK 1 Křížovka I ▪ LBK 2 Křížovka II ▪ LBK 3 Lubě I ▪ LBK 4 Lubě II – Padělky
23a.	Významné krajinné prvky registrované	▪ VKP Pod Zhoří
27a.	přírodní památka včetně OP	▪ Zhořský mokřad
37a.	lesy hospodářské	▪ pozemky určené k plnění funkce lesa – lesy hospodářské
40.	vzdálenost 50 /30/ m od okraje lesa	▪ vzdálenost 50/30/ od 01.07.2023 m od okraje lesa <i>Dle zákona č.289/1995 Sb. je nutno respektovat území v návaznosti na pozemky určené k plnění funkcí lesa – do 30 m. Musí být v podrobnější dokumentaci projednány se státní správou lesů,</i>
41.	bonitovaná půdně ekologická jednotka	▪ zemědělská půda I. a II. třídy ochrany nevyskytuje se
43.	investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti	▪ meliorace / vyznačeno v grafické části ÚP /
61.	poddolovaná území	▪ č.3509
63.	Stará důlní díla	▪ Liščí díry č.12067
64.	Opuštěné úložiště těžebního odpadu	▪ Zálesná zhoř č. 7767
68.	vodovodní síť včetně ochranného pásma	▪ vodovodní řad včetně ochranného pásma - ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně je 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí - ochranné pásmo vodovodních řadů nad průměr 500 mm je 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí - pokud je dno potrubí uloženo v hloubce větší než 2,5 m, ochranné pásmo vodovodních řadů se zvyšuje o 1 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
70.	síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma	▪ kanalizační stoka včetně ochranného pásma - ochranné pásmo kanalizační stoky do průměru 500 mm včetně je 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí - ochranné pásmo kanalizační stoky nad průměr

p.č. ÚAP	Sledovaný jev	Limity využití území
		500 mm je 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí - pokud je dno potrubí uloženo v hloubce větší než 2,5 m, ochranné pásmo kanalizační stoky se zvyšuje o 1 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
72.	elektrická stanice včetně ochranného pásma	▪ trafostanice včetně ochranného pásma - ochranné pásmo elektrické stanice stožárové - 7 m
73.	nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma	▪ ochranné pásmo nadzemního vedení VN - od krajního vodiče a) u napětí nad 1kV a do 35kV včetně: - pro vodiče bez izolace - 10 m pro vedení budovaná po 1.1.1996 - pro vodiče bez izolace - 7 m - pro vodiče s izolací základní - 2 m - pro závěsná kabelová vedení - 1 m
75.	vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma	Při přípravě a realizaci staveb v rozvojových plochách je nutno respektovat Energetický zákon č. 458/2000 Sb., zejména pak § 68 a § 69. § 68 stanovuje velikost ochranných a bezpečnostních pásem ▪ VVTL plynovod DN 500 OP 4m BP 150m
77a.	vedení pro zásobování jinými produkty	▪ Produktovod OP 300m ▪ Ropovod DN700 a DN 500 OP 300m
82a.	elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma	▪ dálkový optický kabel ▪ 1,5 m na obě strany od krajního kabelu
93a.	silnice III. třídy včetně ochranného pásma	▪ silniční ochranné pásmo silnice III. třídy - 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu, mimo souvisle zastavěné území
110a.	objekt požární ochrany	▪ Požární zbrojnice

Ostatní limity

V řešeném území se nacházejí stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení. Tato zařízení jsou vyznačena v grafické části územního plánu.

V souladu s ustanovením **zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon** jsou vlastníci pozemků sousedících s vodním dílem povinni po předchozím projednání umožnit v nezbytném rozsahu vstup a vjezd na své pozemky osobám, které zajišťují provoz nebo provádějí údržbu těchto vodních děl.

V souladu s tímto zákonem mohou správci vodních toků při výkonu správy vodního toku, je-li to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků, užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku. U drobných vodních toků může být tento prostor využíván nejvýše v šířce 6 m od břehové hrany.

C.2.4.2. Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky obrany státu

V řešeném území se nenacházejí vojenské objekty ani zařízení.

Celé správní území obce však spadá do ochranného pásma radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat v souladu s **zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví**.

V tomto území lze umisťovat a povolovat vybrané stavby pouze na základě závazného stanoviska **Ministerstva obrany České republiky**. Jedná se zejména o:

- výstavbu větrných elektráren
- výstavbu výškových staveb

- výstavbu venkovních vedení velmi vysokého a vysokého napětí
- výstavbu základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, staveb přesahujících výšku 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v území výškově omezena nebo zcela vyloučena.

Na celém správním území obce je zájem **Ministerstvo obrany České republiky** posuzován z hlediska umístování a povolování vybraných staveb podle **zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon**.

Na celém správním území lze umísťovat a povolovat níže uvedené stavby pouze na základě závazného stanoviska **Ministerstvo obrany České republiky**:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálnic, silnic a místních komunikací
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů včetně souvisejících zařízení
- výstavba vedení vysokého a velmi vysokého napětí
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (např. radiové, radiolokační, radionavigační a telemetrické systémy) včetně anténních systémů a jejich nosných konstrukcí
- výstavba staveb a zařízení vyšších než 30 m nad terénem
- výstavba vodních nádrží (např. přehrady, rybníky)
- výstavba staveb tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Požadavky **Ministerstvo obrany České republiky** jsou územním plánem Zálesná Zhoř respektovány.

Ostatní limity:

V dotčeném zájmovém území se dále nachází stavby vodních děl hlavního odvodňovacího zařízení – vyznačeno v grafické části ÚP, kde z hlediska § 60 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vlastníci pozemků sousedících s vodním dílem jsou povinni po předchozím projednání s nimi umožnit za účelem provozu a provádění údržby vodních děl v nezbytném rozsahu vstup a výjezd na své pozemky těm, kteří zajišťují provoz nebo provádějí údržbu těchto vodních děl."

V souladu s tímto zákonem mohou tudíž správci vodních toků při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků, užívat pozemky sousedících s korytem vodního toku, a to u malých vodních toků nejvýše však v šířce 6m od břehové hrany.

C.2.4.2. Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky obrany státu

V řešeném území se nevyskytují žádná vojenská zařízení ani objekty. Celé správní území však spadá do ochranného pásma radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zák. č. 49/1997 Sb. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN a základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena, nebo zakázána **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon**

Na celém správním území umísťovat a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)

- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Uvedené zájmy Ministerstva obrany ČR územní plán Zálesná Zhoř zohledňuje.

C.2.4.3. Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky na civilní ochranu

Ochrana obyvatelstva

Tato kapitola je zpracována pro řešené území obce Zálesná Zhoř.

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 19 odst. 1 písm. k), § 136 odst. 3 a § 177.
- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2, 10, 12, 21, 23, 24 a 25.
- Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 14, 15 a 21.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 64, 65, 66, 67, 68 a 69.
- Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. m) a § 19 odst. 3.
- Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), § 1, 2, 3, 6, 7, 10, 17, 20, 21, 27 a 32 a Příloha č. 1.
- Vyhláška MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 18 a 20.
- Vyhláška MV č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech zabezpečení integrovaného záchranného systému, § 25, 26, 27 a 28 a Přílohy č. 1 a 2.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, Přílohy č. 1 a 6.
- Vyhláška č. 103/2006 Sb., o stanovení zásad pro vymezení zóny havarijního plánování a o rozsahu a způsobu vypracování vnějšího havarijního plánu, § 3 a 4.
- Nařízení vlády č. 11/1999 Sb., o zóně havarijního plánování, § 1.

Návrh řešení požadavků CO

1. Rozsah a obsah:

Je dán požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. a orgánu zajišťujícího systém a organizaci civilní ochrany, což je Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje.

Jsou řešeny následující potřeby:

- Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- Záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

2. Návrhy opatření

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje Obecní úřad Zálesná Zhoř. Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události navrhujeme pro nouzové, případně i náhradní ubytování obyvatelstva (pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší) následující objekty a plochy:

- Prostory obecního úřadu.

Organizační ani technické zabezpečení budování IÚ není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

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

Tyto práce zajišťuje a organizuje obecní úřad v součinnosti se sborem dobrovolných hasičů. Při vzniku mimořádné události nadmístního významu, tj. mimořádné události, která je nad rámec a kompetenci obce, budou potřebná opatření zajišťována z úrovně Jihomoravského kraje. K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek a nouzovou obsluhu obce i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce s využitím „Služby nouzového zásobování vodou“, kterou stanovuje Směrnice Ministerstva zemědělství ČR, čj. 41 658/2001–6000 ze dne 20. prosince 2001, uveřejněná ve Věstníku vlády částka 10/2001.

Obec Zálesná Zhoř nemá společný vodovod, zásobovány jsou z individuálních zdrojů / studny / a v případě kontaminace těchto zdrojů je nutno zabezpečit zásobování pitnou vodou z jiného zdroje (např. rezervní zdroj, cisterny, balená voda).

Zásobování elektrickou energií je možno nouzově zajistit instalací náhradního zdroje (např. diesel agregáty).

C.2.4.4. Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky na ochranu přírody a krajiny

Zvláště chráněná území přírody

Území přírodovědecky či esteticky velmi významná nebo jedinečná lze dle § 14 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vyhlásit za zvláště chráněná / v řešeném území se nevyskytuje /.

Natura 2000

Natura 2000 je dle § 3 odst. (1) písm. p) zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat přírodní stanoviště a stanoviště druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit. Na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami, které požívají smluvní ochranu (§ 39 zákona 114/92 S., ve znění pozdějších předpisů) nebo jsou chráněny jako zvláště chráněné území (§ 14 zákona 114/92 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Do řešeného území nezasahuje žádná vyhlášená ani navržená ptačí oblast ani žádná vyhlášená ani navržená evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000.

Památné stromy

Mimořádně významné stromy, jejich skupiny a stromořadí lze vyhlásit dle § 46 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. za památné stromy.

V k. ú. Zálesná Zhoř nejsou vyhlášeny památné stromy, jejich skupiny ani stromořadí.

Lokality s výskytem zvláště chráněných druhů organismů

Druhy rostlin a živočichů, které jsou ohrožené nebo vzácné, vědecky či kulturně velmi významné, lze vyhlásit dle § 48 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. za zvláště chráněné.

V současné době jsou zvláště chráněné druhy rostlin vyjmenovány v příloze č. 2 prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb. k zákonu č. 114/1992 Sb. a zvláště chráněné druhy živočichů v příloze č. 3 téže vyhlášky.

Lokality výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů mimo zvláště chráněná území v řešeném území nejsou vymezeny.

Významné krajinné prvky

V rámci obecné ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. mají zvláštní postavení významné krajinné prvky – ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability (§ 3 odst. 1 písm. b). Významnými krajinnými prvky jsou obecně lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a dále jiné části krajiny, které příslušný orgán ochrany přírody zaregistruje podle § 6 zákona. V řešeném území se nacházejí z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků lesy, vodní toky a nivy.

V řešeném území byl orgánem ochrany přírody a krajiny zaregistrován významný krajinný prvek (podle § 6 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Registrované významné krajinné prvky (VKP) jsou, stejně jako VKP ze zákona, chráněny podle § 4 odst. 2 zákona ČNR č. 114/1992 Sb. proti poškození a ničení. Významné krajinné prvky tvoří kostru ekologické stability krajiny.

Registrované VKP

- VKP Pod Zhoř

Všechny zmiňované krajinné prvky jsou dle zákona 114/1992 Sb. chráněny před činností snižující jejich přírodní a estetickou hodnotu. K umístění a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

C.2.4.5. Vyhodnocení souladu územního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Návrh ÚP ZÁLESNÁ ZHOŘ byl vypracován na základě schváleného zadání, které bylo před schválením doplněno o požadavky dotčených orgánů, organizací a podněty dotčených obcí.

Vyhodnocení souladu územního plánu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných při pojednání návrhu územního plánu dle ust. § 50 stavebního zákona (společné jednání)

Ke společnému jednání o návrhu územního plánu Zálesná Zhoř, konaného dne 11.10. 2022 byly jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad, obec, pro kterou je územní plán pořízován, a sousední obce.

Byl vyzván Krajský úřad JMK odbor ÚPSŘ, a dále 18 dotčených orgánů, k uplatnění stanovisek rovněž v termínu do 10.11.2022.

Bude doplněno po projednání návrhu

C.3. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ,

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno dle přílohy č. 5 vyhlášky č.500/2006 Sb. a dle metodického pokynu „Vyhodnocení vlivů územního plánu na URÚ“ – MMR 2008, jako samostatná část ÚP Zálesná Zhoř.

Následující kapitola je shrnutím výsledků vyhodnocení vlivu ÚP Zálesná Zhoř na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí

Souhrnné vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno na podkladě ÚAP ORP Rosice – 2020 (5. úplná aktualizace)

Podstatou udržitelného rozvoje je naplnění tří základních pilířů:

- Účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů – přírodní

- Soudržnost společenství obyvatel – sociální
- Udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti – hospodářský

▪ **Přírodní pilíř**

Přírodní pilíř vyjadřuje podmínky životního prostředí, kvalitu prostředí a jejich částí. Stejně tak i místní hodnoty krajiny, jednotlivé položky ochrany přírody a krajiny.

Vlivy Územního plánu Zálesná Zhoř jsou z hlediska všech zvažovaných faktorů (příroda a krajina, krajinný ráz, voda, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, hluk, ovzduší a klima, veřejné zdraví a faktory pohody, resp. ostatní) akceptovatelné, bez potenciálu významně negativního ovlivnění složek životního prostředí, resp. veřejného zdraví.

Zároveň je nutno počítat s postupným zlepšením kvality prostředí při realizaci ploch ÚSES doprovázené změnami v přírodním využití území především kolem vodních toků.

▪ **Sociální pilíř**

Sociálního pilíř představuje soubor předpokladů o vývoji obyvatelstva a podmínky vytvořené v obci pro zajištění kvalitního bydlení, práce, vybavení veřejnou a technickou infrastrukturou a celkovou kvalitu dopravní obsluhy.

Z hlediska hodnocení vyváženosti jsou udrženy a posilovány kladné hodnoty sociálního pilíře:

Přiměřeným návrhem ploch bydlení při pokrytí potřeb nezbytné základní a veřejné občanské vybavenosti. Důležité je vytvoření předpokladů pro výstavbu bytů pro seniory. Cílem územního plánu je vytvořit podmínky pro ztotožnění obyvatel s obcí jako místem pro plnohodnotné bydlení, a ne pouze místem přespání v zázemí města Brna. Rozvoj obce je zajištěn nezbytnou technickou infrastrukturou.

▪ **Hospodářský pilíř**

Z hlediska hodnocení vyváženosti jsou udrženy a posilovány kladné hodnoty hospodářského pilíře.

Obec má vzhledem ke svému dosavadnímu vývoji dostatečné plochy pro výrobu a skladování. Vzhledem k tomuto současnému stavu, koncepci platného územního plánu a podmínkám v území další nové plochy výroby a skladování nejsou územním plánem navrhovány.

Možnost vzniku nových pracovních příležitostí obyvatel obce se nachází v návrhové ploše pro chov koní a jezdecký sport.

Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj obce Zálesná Zhoř

Na základě návrhu územního plánu ve kterém dochází k posílení především sociálního a hospodářského pilíře, zapracovaného do hodnocení vybraných sledovaných jevů ÚAP a řešení problémů v RURU ÚAP ORP Rosice, bylo znovu provedeno vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj Zálesná Zhoř s těmito výsledky:

Územní podmínky			vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj		celkové hodnocení	kategorie
pro příznivé životní prostředí	pro hospodářský rozvoj	pro soudržnost společenství obyvatel území	dobrý stav	špatný stav		
Z	H	S				
+	+	+	Z,H,S	žádné	žádné	1

Po celkovém porovnání vyváženosti jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje je možno konstatovat, že návrh územního plánu Zálesná Zhoř nevyvolává disproporce z hlediska jejich celkové vyváženosti.

Navrhované řešení územního plánu Zálesná Zhoř posiluje všechny pilíře udržitelného rozvoje

Výsledek vyhodnocení vlivů na životní prostředí - shrnutí

Dotčený orgán odbor životního prostředí KrÚ JMK z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku k zadání ÚP Zálesná Zhoř uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Zálesná Zhoř na životní prostředí.

Zároveň dotčený orgán odbor životního prostředí KrÚ JMK k návrhu zadání ÚP Zálesná Zhoř z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačích oblast soustavy Natura 2000.

Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí „Územní plán Zálesná Zhoř“ a zdraví obyvatelstva (SEA) bylo zpracováno v srpnu 2022. Zhotovitelem je firma INVEK s.r.o., zodpovědný projektant Ing. Petr Mynář, držitel autorizace ke zpracování dokumentace a posudku MŽP č.j.: 1278/167/OPVŽP/97 ze dne 22.4.1997, prodloužena rozhodnutím MŽP č.j.: MZP/2021/710/5305 ze dne 3.11.2021

Z celkového pojetí Územního plánu Zálesná Zhoř dospěl zpracovatel vyhodnocení vlivů na životní prostředí k závěru, že vlivy Územního plánu Zálesná Zhoř jsou z hlediska všech zvažovaných faktorů (příroda a krajina, krajinný ráz, voda, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, hluk, ovzduší a klima, veřejné zdraví a faktory pohody, resp. ostatní) nevýznamné, bez potenciálu významně negativního ovlivnění složek životního prostředí, resp. veřejného zdraví. Jak s každou jednotlivou plochou, tak s územním plánem jako celkem, lze proto z environmentálního hlediska souhlasit.

Monitorovací ukazatele

V rámci vyhodnocení vlivů Územního plánu Zálesná Zhoř není navržen monitoring indikátorů vlivu na životní prostředí.

Předpokládá se zachování stávajících monitorovacích ukazatelů příslušných gestorů (ČHMÚ, Povodí, ŘSD, resp. dalších), běžně aplikovaných pro dotčené území.

Na základě návrhu územního plánu, vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, vyjádření podaných k návrhu územního plánu, k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a k vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, Krajský úřad Jihomoravského kraje, jako příslušný orgán podle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu § 10g a § 10i uvedeného zákona, vydává

SOUHLASNÉ STANOVISKO

k návrhu Územního plánu Zálesná Zhoř v rozsahu návrhových ploch a jejich prostorových a funkčních regulativů, a to jak ke každé jednotlivé ploše, tak k územnímu plánu jako celku.

K navrhovanému Územnímu plánu Zálesná Zhoř nejsou nad rámec požadavků všeobecně závazných předpisů stanoveny dodatečné podmínky.

Krajský úřad upozorňuje, že tímto stanoviskem není dotčena povinnost investorů (oznamovatelů záměrů, umisťovaných v souladu s územním plánem) postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, upravujících posuzování vlivů na životní prostředí, pokud budou tyto záměry naplňovat ustanovení § 4 tohoto zákona. Posouzení vlivů záměru na životní prostředí je pak jedním z podkladů v následujících řízeních dle zvláštních právních předpisů.

C.4. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Krajský úřad požadoval, aby byl návrh ÚP Zálesná Zhoř posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti. Souhlasné stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona bylo vydáno v prodloužené lhůtě o 30 dnů.

C.5. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY,

Krajský úřad vydal podle § 50 odst. 5 stavebního zákona k návrhu souhlasné stanovisko, kde uplatnil následující požadavky na úpravu návrhu:

- Precizovat legendy ve výkresové části ÚP tak, aby obsahovaly kompletní výčet typů ploch s rozdílným způsobem využití, které se v území řešeném ÚP vyskytují; současně sjednotit označení typů ploch v mapovém okně s označením v legendě.
- V textové části ÚP uvést v odpovídajících kapitolách úplný výčet ploch s rozdílným způsobem využití, které se v území řešeném ÚP vyskytují, včetně stanovení podmínek pro využití těchto ploch.
- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.
- Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Pro konkrétní plochy a skupiny ploch

- plocha 1SV (plochy obytné – smíšené)
Do ÚP zakotvit podmínky využití dané plochy v tom smyslu, že je zde možné umístit pouze 1 obytný objekt typu vesnické zástavby, včetně hospodářského zázemí.
- plochy zemědělské, lesní, smíšené nezastavěného území a plochy vodní a vodních toků
Regulativ nepřipustného využití týkající se zákazu oplocení upravit tak, že nepřipustné je:
„trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny“.

Všechny uplatněné požadavky uvedené v souhlasném stanovisku byly v návrhu ÚP respektovány a ÚP byl ve smyslu těchto požadavků upraven.

C.6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY,

Požadavky na variantní řešení nebyly ve schváleném zadání uplatněny, a proto nemusel být zpracován a projednáván koncept a územní plán byl zpracován přímo jako návrh ÚP Zálesná Zhoř.

C.6.1. Zdůvodnění urbanistické koncepce

Stěžejním cílem územního plánování je udržitelný rozvoj, který je charakterizován pomocí tří specifických oblastí (pilířů), které vytvářejí vyvážený vztah územních podmínek. Jedná se o tyto základní pilíře:

- příznivé životní prostředí,
- hospodářský rozvoj,
- soudržnost společenství obyvatel území.

Úkolem územního plánování je zejména zjišťovat a posuzovat stav v území jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a vytvářet předpoklady pro vyvážený rozvoj území.

Pro urbanistickou koncepci obce, včetně ochrany obrazu sídla a krajiny jsou uplatněny následující podmínky:

- obec ZÁLESNÁ ZHOŘ se rozvíjí a dále se bude rozvíjet jako souvisle zastavěné území,
- ve volné krajině je povolena výstavba pouze výjimečně souladu s danými podmínkami,
- jsou respektovány přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny,
- je zabezpečován rozvoj obce s ohledem na jeho identitu,
- v obci převažuje obytná funkce při úměrném zastoupení složky rekreační a občanského vybavení,
- prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky,
- umístění a charakter staveb bude odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, zejména výška objektů by neměla překročit běžnou hladinu zástavby.
- nové objekty ve stávající zástavbě budou navrhovány s přihlédnutím k formě okolní zástavby a s doporučením, že sklon a tvar střech by měl respektovat tradiční obraz sídla,
- u stávajících objektů s tradičním rázem bude tento ráz uchován a tvarosloví nově navržených staveb v sousedství bude respektovat tradiční venkovský ráz sídla,
- pro zlepšení podmínek v krajině navrhovat revitalizaci krajiny a zvyšovat stupeň její ekologické stability např. zalesňováním, zatravňováním a členěním ploch orné půdy interakčními prvky,
- dále navrhovat protierozní opatření spočívající v zatravňování, zalesňování, realizaci ochranných příkopů a suchých poldrů,
- postupně realizovat ÚP navržené prvky ÚSES.

Územní plán Zálesná Zhoř spatřuje zachování udržitelného rozvoje především v uplatňování dvou základních pilířů, a to v podpoře rozvoje kvalitního životního prostředí a v podpoře soudržnosti společenství obyvatel v území uplatňované zejména prostřednictvím rozvoje bydlení v kvalitním prostředí. Podmínky pro hospodářský rozvoj přímo v rámci řešeného území jsou uplatňovány ve výrobní oblasti, podnikatelských aktivit, zemědělském a lesnickém hospodářství, a to přiměřeně poloze obce a počtu jejích obyvatel.

Urbanistická koncepce územního plánu Zálesná Zhoř respektuje sledované koncepční záměry Jihomoravského kraje spočívající ve vymezení nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.

Navržená koncepce územního plánu stabilizuje sídlo Zálesná Zhoř jako urbanizovaný celek ve vazbě na historické jádro tvořící přirozené centrum dlouhodobého rozvoje s charakteristickou kompaktní zástavbou v jedinečných geomorfologických podmínkách. Urbanistická koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obce a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu jako součásti obrazu obce.

Urbanistická koncepce územního plánu je postavena především na principu dotváření urbanistické struktury obce Zálesná Zhoř a navrhuje zejména doplnění ploch pro bydlení převážně formou ploch obytných venkovských, které byly převzaty ze stávajícího platného územního plánu.

Odůvodnění návrhu řešení

Návrh ÚP byl zpracován na základě schváleného zadání. Hlavní koncepce rozvoje vychází z vyhodnocení potenciálů řešeného území, požadavků dotčených orgánů, samosprávy obce a jejích obyvatel. Zaměření na kvalitní bydlení a ochranu krajiny a přírody je upřednostněno před výrobními aktivitami.

Rozvoj sídla řešeného území spočívá jednak v intenzivním využití zastavěného území a dále ve využití ploch navazujících na zastavěné území.

Stanovením vhodných podmínek ve stávajících i navržených plochách bydlení jsou přiměřeně umožněny i podnikatelské aktivity.

Základní občanské vybavení v řešeném území zastupuje obecní úřad, kaple a hasičská zbrojnice. Vzhledem k předpokládanému zanedbatelnému nárůstu obyvatel v návrhovém období a dopravní dostupnosti obce Velká Bíteš se nejeví jako nutné budovat v obci další občanské vybavení. Občanskou vybavenost (jako maloobchod a služby) je v rámci stanovených regulativů umožněno situovat přímo v obytné zástavbě obce, a to dle momentálních potřeb obyvatel. Situace bude jednoznačně ovlivňována požadavky trhu. Pro rekreační a sportovní vyžití lze využívat okolní volnou krajinu, která je zpřístupněna sítí polních a lesních cest.

Jako plochy veřejných prostranství (ozn. **PU**) jsou v územním plánu vymezeny nezastavěné prostory, které jsou volně přístupné všem obyvatelům a návštěvníkům obce a jsou to především všechny stávající i navržené ulice a návsi včetně pozemků související dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejné zeleně.

Hlavní cíle řešení územního plánu ZÁLESNÁ ZHOŘ jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými zejména v ust. § 38 a § 39 stavebního zákona.

V grafické části je urbanistická koncepce součástí hlavního výkresu a v odůvodnění ÚP je pak urbanistické řešení ÚP znázorněno včetně limitů využití území v koordinačním výkresu.

C.6.2. Zdůvodnění koncepce ploch bydlení

Plochy čistého bydlení jsou v k. ú. Zálesná Zhoř zastoupeny plochami BV – bydlení venkovské, kde je návrhem podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožněn drobný chov domácího zvířectva a drobné podnikání v oblasti maloobchodu a služeb sloužící převážně místnímu obyvatelstvu. Kromě těchto ploch je dále obytná zástavba je vymezena plochami s rozdílným způsobem využití - „Plochy smíšené obytné venkovské, umožňující maloobchod domácího zvířectva i jiné funkční využití. Mohou zde být zastoupeny pozemky dalších staveb a zařízení sloužících např. k veřejnému vzdělávání a drobná výroba a výrobní služby spojené s myslivostí a chovem ryb, nezatěžující životní prostředí a okolní obytnou zástavbu. .

Zdůvodnění koncepce ploch venkovského bydlení

Současný stav:

Plochy venkovského bydlení jsou samostatně vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

Obec má charakter pobytového sídla, a proto většinu zastavěného území zaujímá obytná zástavba. V obytné zástavbě se nevyskytují žádné závažnější problémy, které by musel ÚP řešit změnou způsobu využití nebo asanačními zásahy.

Územním plánem jsou plně respektovány stávající plochy bydlení, včetně jejich hospodářských částí, stávajícího občanského vybavení komerčního, řemeslných činností a služeb.

Návrh:

Územním plánem je pro rozvoj funkce bydlení formou výstavby rodinných domů (BV) vzhledem předpokládanému demografickému vývoji, charakteru a potřebám území jsou vymezeny tři zastavitelné (rozvojové) plochy navazující na zastavěné území obce, které byly převzaty z původního ÚP. V těchto plochách je rovněž možno provozovat i některé nebytové činnosti, kdy jejich provozování musí být vždy v souladu se stanovenými podmínkami funkčního využití, respektive s regulativy stanovenými pro každou danou zastavitelnou plochu. Je nutné z ploch bydlení vyčlenit takové druhy provozů, které by negativně ovlivnily pohodu bydlení na sousedních parcelách v daném životním prostředí. Etapizace (pořadí) výstavby vzhledem rozsahu nových ploch ÚP nestanovuje. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy s obytnou funkcí pro výstavbu cca 3 nových bytových jednotek, což může představovat bydlení pro cca 12 obyvatel.

Zdůvodnění koncepce ploch smíšených obytných venkovských

Současný stav:

V obci je vymezena jedna obytná smíšená plocha související s podporou sportovního a rekreačního potenciálu obce. Jedná se o plochu bydlení majitele navazující jízdrny, kde se prolíná funkce bydlení a komerčního rekreačního využití. Jde o stávající plochu situovanou zcela mimo zastavěnou část obce.

N á v r h :

Územní plán vymezuje jednu plochu SV – smíšeného bydlení pro výstavbu jedné bytové jednotky vlastníka stávající vodní plochy, která má současně sloužit jako zázemí rekreačního rybaření a provozování myslivosti místního sdružení. Dle předpokladu majitele by měl objekt současně plnit v daných oborech funkci informační a vzdělávací jak pro potřebu místních obyvatel, tak i pasantních turistů.

C.6.3. Zdůvodnění koncepce občanské vybavenosti

S o u č a s n ý s t a v :

V obci není dostupná základní občanská vybavenost. Obec je spádována z hlediska školství do obcí Zbraslav a Rosice, vyšší školství je pak zastoupeno ve městě Brně. V obci se nachází budova obecního úřadu, zvonice a hasičská zbrojnice.

V obci nejsou vybudována žádná tělovýchovná a sportovní zařízení. V obci nejsou zdravotnická zařízení. Nejbližší lékař je v obci Zbraslav, nemocnice ve městě Ivančice a Brně. V obci neexistuje maloobchodní ani velkoobchodní síť. Chybějící občanská vybavenost je pokryta vazbou na město Tišnov, resp. městem Brnem.

N á v r h :

Z výpočtových ukazatelů je zřejmé, že stávající občanská vybavenost v obci je v podstatě nedostačující a občané jsou nuceni za službami, které občanská vybavenost poskytuje dojíždět do města Rosice a Velká Bíteš. Avšak vzhledem k malému počtu stálých obyvatel – téměř polovina objektů je rekreačních, územní plán Zálesná Zhoř žádné nové samostatné vymezené zastavitelné plochy občanské vybavenosti nenavrhuje.

C.6.4. Zdůvodnění koncepce rekreace a sportu

S o u č a s n ý s t a v :

V katastrálním území nejsou vymezeny plochy sportovišť ani sportovních zařízení.

Plochy s rozdílným způsobem využití rekreace jsou v řešeném území zastoupeny plochami individuální rekreace s objekty chat (stavby pro rodinnou rekreaci), situovanými v západní části katastrálního území. Velká část objektů rodinných domů je v obci využívána pro individuální rekreaci.

N á v r h :

Stávající plochy a objekty využívané k individuální rekreaci jsou respektovány.

Územním plánem je vymezena jedna plocha sportu a rekreace „MU.s“ kterou ÚP převzal z původního územního plánu se zaměřením na chov koní a rekreační jezdeckví a budování drobných sportovišť a dětských hřišť je umožněno v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožněno i v plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně.

C.6.5. Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Stávající rozsah veřejných ploch a jejich situování se jeví jako dostatečný, a proto návrh územního plánu stávající plochy veřejných prostranství plně respektuje. Případné vymezení nových veřejných prostranství je zajištěno stanovenými podmínkami využití pro plochy s rozdílným způsobem využití, a to zejména pro plochy bydlení a dopravy v klidu.

C.6.6. Zdůvodnění koncepce výroby

Zemědělská výroba

V řešeném území se nachází tři drobná střediska zemědělské výroby, kde je primární výroba realizována soukromými hospodařícími subjekty, které výrobu realizují v rámci ploch smíšeného bydlení.

Územní plán žádné nové plochy zemědělské výroby nevymezuje.

Plochy lesní výroby

V řešeném území se nenachází žádné středisko ani objekt lesní výroby a územní plán vzhledem k charakteru a rozsahu lesní činnosti žádné nové plochy nenavrhuje.

C.6.7. Zdůvodnění koncepce ploch dopravní infrastruktury

Zhodnocení současného stavu:

Širším územím prochází silnice D1 Praha – Brno – Vyškov – Ostrava, na kterou je obec napojena silnicí 395 Velká Bíteš – Zastávka. Mimo tuto silnici zajišťují dopravní obsluhu zastavěného území místní komunikace.

Řešeným územím nevede žádná železniční trať, nejbližší železniční zastávka se nachází v obci Zastávka a Náměšř nad Oslavou, kde spojení s Brnem je zajištěno prostřednictvím trasy 240, autobusové spojení integrovaného dopravního systému linka 405 a 420.

Nejbližší civilní letiště je v krajském městě Brně a řešené území obce je součástí jeho ochranného pásma.

Návrhy a požadavky na řešení silniční sítě v rámci kraje a ČR

Generel dopravy Jihomoravského kraje jako územně plánovací podklad zachovává na silniční síti v řešeném území stávající stav.

Generel krajských silnic Jihomoravského kraje jako územně plánovací podklad vymezuje silnice v řešeném území jako tahy lokálního významu.

Návrh úprav silniční sítě

Na silniční síti nejsou navrhovány žádné konkrétní úpravy. Úpravy pro uvedení silnic do souladu s požadovanou kategorizací silnic v parametrech ČSN 73 6001 "Projektování silnic a dálnic" je možné v rámci stávajících ploch silniční dopravy nebo ploch veřejných prostranství.

Silniční síť

Územím obce Zálesná Zhoř prochází stávající krajská silnice III/3955, která se napojuje na komunikaci II/395 v k. ú. Stanoviště. Silnice je vedena ÚP jako stabilizovaná s parametry S 6,5 a ve výhledu se nepočítá s úpravou parametrů této komunikace.

- Průjezdni úsek silnice III/3955 bude z hlediska své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravován v souladu s ČSN 736110, Tab. 1 ve funkční skupině C jako obslužná komunikace.

Místní komunikace

Místní komunikace jsou veřejně přístupné pozemní komunikace, které slouží převážně místní dopravě na území obce. Místní komunikace umožňují dopravní obsluhu území, jsou veřejné a jsou ve správě místní samosprávy. Stávající struktura místních komunikací vesměs navazuje na krajskou silnici III/3955. Charakter uliční sítě vychází ze stáří přilehlé obytné zástavby. V zásadě ulice navazují na původní silniční síť. Technický stav místních komunikací je různý. Problematické jsou zejména poměry prostorové, které neumožňují vyvinout komunikace v náležitých parametrech.

Z místních obslužných komunikací lze za největší závady považovat šířkové uspořádání, které neodpovídá ČSN 736110.

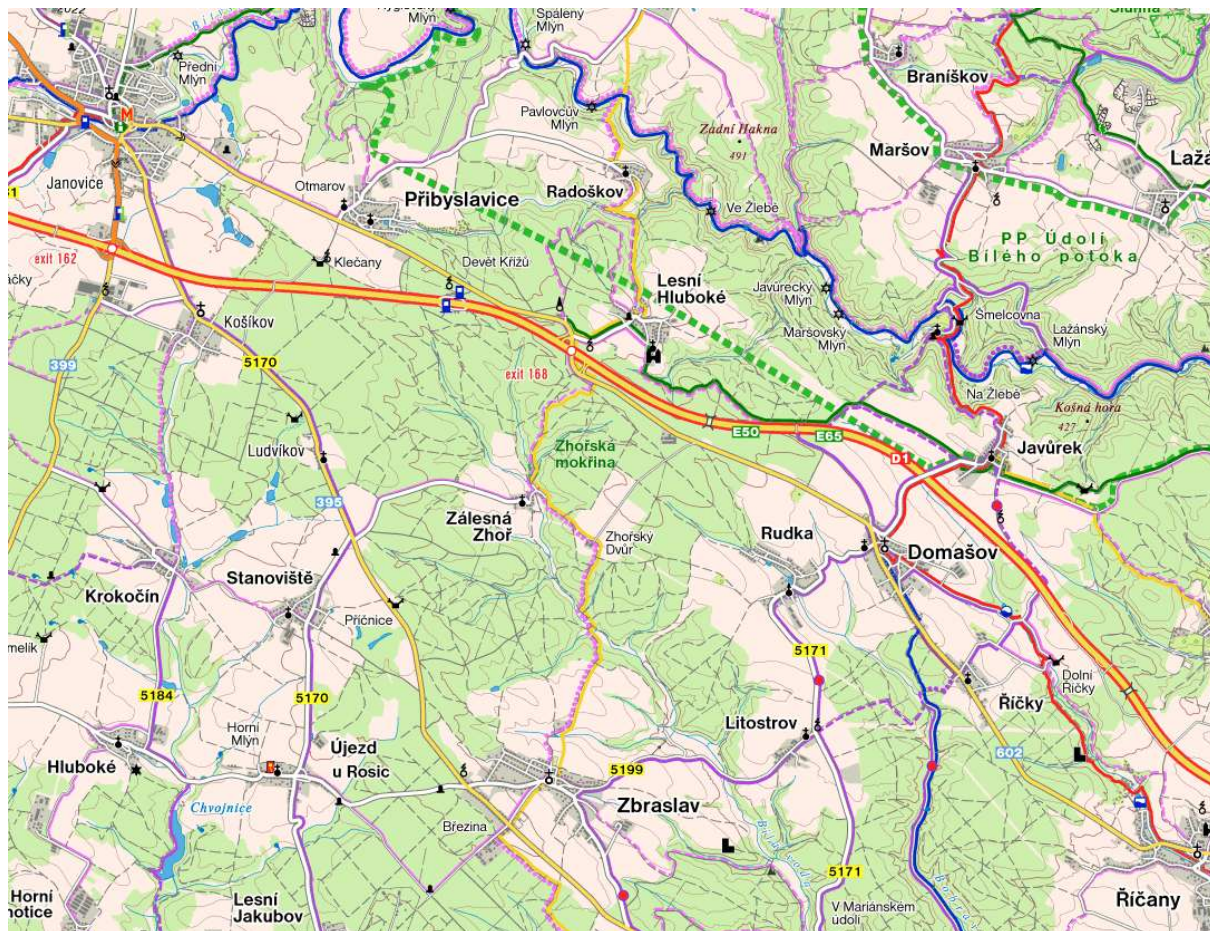
Pěší trasy

Pro pohyb pěších v zastavěné části Zálesná Zhoř jsou vybudovány chodníky v omezené míře jen podél části průjezdného úseku silnice III/3955. V katastrálním území obce prochází vzhledem k atraktivitě okolí obce značená turistická pěší trasa (zelená).

Cyklistická doprava

Cyklistika jako subsystém dopravy plní funkci přepravy osob. Současně však zasahuje i do oblasti sportovní a rekreační. V řešeném území se nachází pouze regionální cyklotrasy vedené především po dopravním průtahu místní komunikace a silnice III. třídy. Pro pohyb pěších a cyklistů volnou krajinou je možno použít všechny účelové komunikace, které jsou využívány

zejména pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce. Zpřístupňují se tak lokální cíle nebo se propojují sousední obce.



(zdroj: www.cykloserver.cz)

Pro doplnění systému cyklotras trasami cykloturistickými nebo lokálními dopravními není třeba v rámci ÚP navrhnout žádná řešení, neboť beze změny funkčního využití je lze trasovat na stávající místní a účelové komunikace, resp. veřejná prostranství.

Doprava v klidu – Statická doprava

Parkovací možnosti jsou s ohledem na šířky komunikací problematické. V obci kromě její centrální části nejsou v současné době žádné parkovací plochy označené dopravním značením a k parkování se využívají i plochy, které jako parkoviště nejsou deklarované. Obyvatelé obce využívají pro odstavení vozidel vnitřní plochy svých nemovitostí (odstavná stání, přístřešky a individ. garáže) a pro krátkodobé parkování pak vjezdy do svých domů nebo okraje místních komunikací. Příležitostně lze parkovat i v rámci uličního prostoru návsi a na ostatních místních komunikacích. Z pohledu platných dopravních předpisů by bylo třeba parkování kvalifikovat jako nedostatečné, avšak s ohledem na prostorové možnosti a frekvenci je lze akceptovat.

Vzrůstající nároky na krytá stání budou dále řešeny dostavbou individuálních garáží nebo přístřešků na vlastních pozemcích rodinných domů a pro nové zastavitelné plochy bydlení bude doprava v klidu řešena v rámci podrobnější dokumentace. Na nově navrhovaných komunikacích je nutné řešit dostatečný počet odstavných stání. Vždy je však nutné důsledně uplatňovat princip parkování a garážování na vlastních pozemcích jednotlivých RD. V zastavitelných plochách bydlení je navrženo parkování v profilech komunikací, zálivech, a to v počtu 1 rodinný dům – 1 parkovací stání (2 parkovací stání pro obytnou plochu domu, resp. bytu větší jak 100 m²).

V řešeném území bude deficit parkovacích stání navrhován pro stupeň automobilizace 1: 2,0. Kapacita všech parkovišť bude určena podrobnější dokumentací dle ČSN 73 61 10.

Účelová doprava

Účelové komunikace jsou pozemní komunikace sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Účelové komunikace jsou ve správě právnických nebo fyzických osob.

Veřejně přístupné jsou všechny účelové komunikace (bez ohledu na vlastnické poměry), s výjimkou těch, které jsou v uzavřených objektech nebo areálech.

V řešeném území je stabilizovaná síť veřejně přístupných účelových komunikací. Účelové komunikace jsou většinou pokračováním místních komunikací a jsou užívány k obsluze zemědělských a lesních pozemků a k zajištění lepší prostupnosti krajiny.

Pro koncepci obsluhy území účelovými komunikacemi platí následující zásady:

- Územní plán respektuje všechny stávající veřejně přístupné komunikace na katastru,
- veřejně přístupné účelové komunikace (nově navržené) budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů i zemědělské techniky,
- další účelové komunikace mohou být umístěny i v jednotlivých funkčních plochách v souladu s příslušnými podmínkami využití.

Vzhledem ke konfiguraci terénu, místním podmínkám i frekvenci veřejné dopravy na silniční síti i frekvenci dopravy zemědělské, bude zemědělská doprava i nadále částečně využívat silnice i místní komunikační síť.

Hromadná – autobusová doprava

Dopravu zajišťují tyto linky:

Zóna IDS JMK 420

Do obce je zaveden integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje (IDS JMK). Po zavedení IDS JMK je autobusová zastávka umístěna na obratišti u potoka Bílá voda. Veškerá zastávka je v okruhu časové izochrony dostupnosti zastávky chůzí. (Pro potřeby IDS jsou voleny izochrony o časové dostupnosti 5 min, což při rychlosti chůze 4,4 km.h⁻¹ odpovídá poloměru 370 metrů.

Drážní doprava

Řešeným územím železniční trať neprochází. Nejbližší napojení na železniční síť je na trať 240 se zastávkou v obci Zastávka.

Správa železniční dopravní cesty ve svém vyjádření ke Zprávě o projednání zadání ÚP uvedla, že v současné době byla dopracována Studie proveditelnosti VRT Praha – Brno – Břeclav, jejíž koridor byl původně v ZUR JMK veden jako rezerva a po schválení ministerstvem dopravy byla v aktuální ZÚR přeložena do návrhové plochy koridoru vysokorychlostní tratě DZ13 VRT hranice kraje – Brno.

Územním plánem je na základě toho v souladu s aktuálním zněním ZUR JMK v severním okraji k.ú. pro koridor vysokorychlostní tratě DZ13 včetně jeho souvisejících staveb vymezen koridor nad plochami RZV, se stanovením podmínek pro jeho využití.

Letecká doprava

Do katastrů obce ZÁLESNÁ ZHOŘ nezasahují ochranná pásma letišť, nezasahuje sem vzletový ani přistávací koridor veřejného letiště. Nejbližší komerční letiště je letiště Brno.

Dopravní zařízení

V obci nejsou žádná dopravní zařízení. Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot a ostatní služby pro motoristy jsou v obci Velká Bíteš.

Ochranná pásma, negativní účinky hluku – u silniční dopravy

Ve výkresové části elaborátu jsou zakreslena ochranná silniční pásma pro silnice III. třídy (15 m od osy silnice) mimo zastavěnou část obce (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a dále je nutno respektovat novelu metodiky pro výpočet hluku ze silniční dopravy z roku 2005 – „Hluk v životním prostředí“.

Stanovení rozhledů (rozhledových polí) v křižovatkách

Řidič vozidla, přijíždějícího ke křižovatce po vedlejší komunikaci, musí mít rozhled, který mu umožní včas zjistit uspořádání přednosti v jízdě určené dopravním značením, aby měl možnost

reagovat snížením rychlosti nebo zastavením vozidla. Rozhledové pole se určí dle ČSN 73 6102 (Projektování křižovatek na místních komunikacích) pro konkrétní stavbu či změnu stavby křižovatky silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací a křížení pozemních komunikací spolu s ČSN 736101 pro silnice a dálnice, spolu s ČSN 736110 pro místní komunikace a spolu s ČSN 736201 pro křížení pozemních komunikací.

Všechny průsečné a stykové křižovatky v území nezastavěném, zastavěném a zastavitelném musí mít rozhled mezi vozidlem na vedlejší komunikaci zastaveným před okrajem nejbližšího jízdního pruhu hlavní komunikace a vozidly přijíždějícími ke křižovatce po hlavní komunikaci pro „*přednost v jízdě na hlavní komunikaci s dopravní značkou Stůj, dej přednost v jízdě! (STOP) na vedlejší komunikaci*“, bez ohledu na způsob upravení přednosti v jízdě. Místní komunikace funkční skupiny D1 provozované jako obytné nebo pěší zóny a sjezdy lesních a polních cest se posuzují pouze na uspořádání dle „*přednosti v jízdě na hlavní komunikaci s dopravní značkou Stůj, dej přednost v jízdě! (STOP) na vedlejší komunikaci*“.

Rozhledová pole pro přednost v jízdě na hlavní komunikaci s dopravní značkou „*Dej přednost v jízdě*“ na vedlejší komunikaci jsou rozsáhlá a náročná na vyklizení plochy. V mnoha případech zasahují výrazně stávající zástavbu, resp. stávající pevné překážky. Dodržení těchto rozhledů místní podmínky často neumožňují, vynucení je obtížné.

C.6.8. Zdůvodnění koncepce ploch technické infrastruktury a nakládání s odpady

Zásobování vodou

Zhodnocení současného stavu:

Obec nemá vybudovaný veřejný vodovod. Obyvatelé jsou zásobováni pitnou vodou ze studen na vlastních pozemcích – v případě nedostatku vlastních zdrojů je možnost odběru z obecního vrtu u obecního úřadu.

Potřeba požární vody

Potřeba požární vody je zajištěna z nádrže v severní části zastavěného území obce.

Návrhový stav:

ÚP v souladu s aktuálním Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVK JMK) řeší zásobování obce veřejným vodovodem z nově navrženého vodojemu zásobovaného vodním zdrojem v severovýchodní části k.ú. s možností propojení s rozvodem na k.ú. Rudka. Umístění vodních zdrojů a vodojemu, stejně jako trasování hlavních rozvodů je vyznačeno v grafické části ÚP.

Odkanalizování

Zhodnocení současného stavu:

Obec má v současné době částečně vybudovanou dešťovou kanalizaci, kterou jsou dešťové vody odváděny do toku protékajícího obcí. Splaškové vody z jednotlivých nemovitostí jsou zaústěny do jímek na vyvážení situovaných na vlastních pozemcích.

Návrhový stav:

ÚP řeší likvidaci splaškových vod přes novou ČOV situovanou na stávající dešťové kanalizaci, která bude po celkové opravě provozována jako jednoduchá kanalizace. Na uvedené řešení je již zpracována projektová dokumentace a jsou činěny kroky k získání stavebního povolení

Závlahy a odvodnění

V řešeném území jsou evidovány drobné investice do zemědělského půdního fondu formou odvodnění – vyznačeno v grafické části ÚP. ÚP tento stav nemění.

Závlahové systémy v řešeném území nejsou vybudovány.

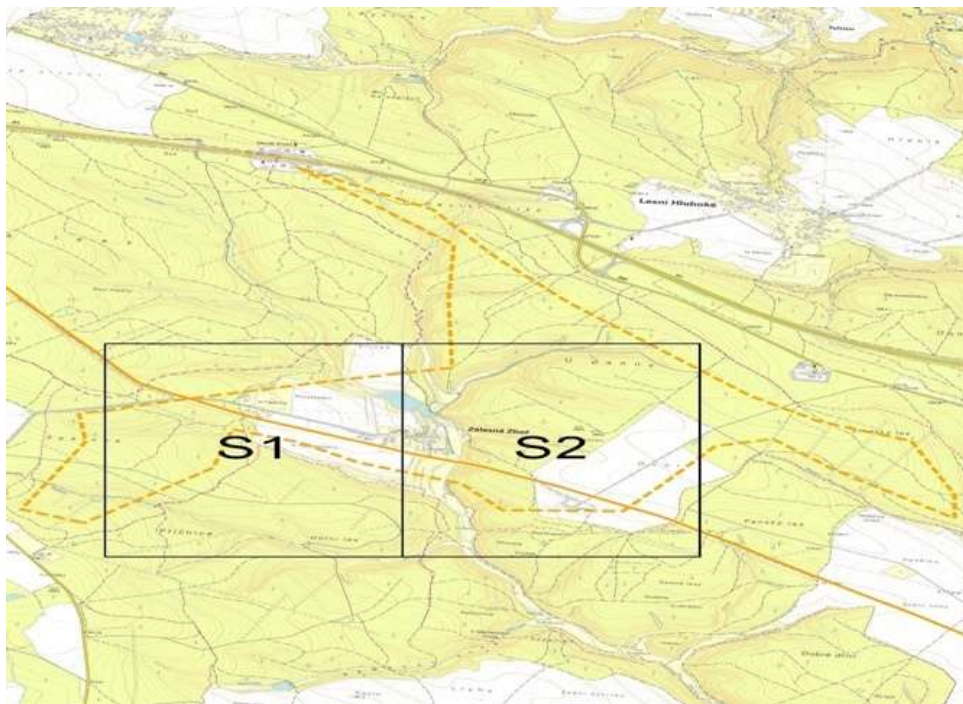
Zásobování plynem:

Obec Zálesná Zhoř nemá vybudovanou distribuční plynovodnou síť a s její realizací návrh ÚP v návrhovém období nepočítá.

Katastrálním územím obce prochází vedení VVTL plynovodu nad 40 barů DN 500 s kabelem protikorozní ochrany ve správě NET4GAS, s.r.o.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro kabel protikoroziční ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

ÚP tuto trasu respektuje včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem zákresem v grafické části ÚP.



Zásobování elektrickou energií:

Zhodnocení stávajícího stavu:

Nadřazené soustavy a výroby

V řešeném území se síť přenosové soustavy v napěťové hladině 220 kV a 400 kV nenacházejí, rovněž se neplánuje budování nových napájecích vedení distribuční soustavy v této napěťové hladině. Řešeným územím neprochází vedení distribuční soustavy a síť přenosové soustavy v napěťové hladině 110 kV. Neplánuje se budování nových napájecích vedení distribuční soustavy v této napěťové hladině, ani se neplánuje výstavba rozvodn VVN/VN. V řešeném území katastrů obcí nejsou vybudované žádné výroby elektrické energie, které zajišťují její dodávku do nadřazených distribučních sítí. Totéž se týká i rozvodn VVN/VN.

Zásobování obce – síť a zařízení VN 22 kV

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Čebín a to napájecím vedením VN č. 187, které zajišťuje pokrytí nároků na příkon v řešeném území. Situace v zásobování řešené oblasti elektrickou energií je v současné době plně vyhovující. Energetická soustava pracuje bez zásadních problémů. Předpokládá se, že trasy stávajících vedení všech napěťových úrovní zůstanou zachovány. Zásobovací systém VN v řešené oblasti je proveden pomocí páteřních vedení venkovních přípojek VN 22 kV, která tvoří základní zásobovací síť. Kabelové rozvody VN se v území nevyskytují.

Rozsah stávajících distribučních sítí VN 22 kV je pro současnou potřebu obcí dostačující. V současné době se nepředpokládají na vedení VN 22 kV žádné zásadní úpravy.

Sítě trakčního vedení

Katastrálními územími Zálesná Zhoř neprochází vedení tohoto typu.

Sítě a zařízení NN 3 × 400/230 V

Obec Zálesná Zhoř je zásobována elektrickou energií venkovním vedením VN 22 kV č. 187 a je obsluhována 1 distribuční trafostanicí. Stávající sítě tohoto typu jsou v obci provedeny

venkovním vedením vodiči AES, které jsou osazeny na betonových sloupech. Připojení domů je provedeno převážně kabelovými přípojkami (závěsnými kabely). Celkový stav sítě je dobrý, síť proběhla v nedávné době rekonstrukcí.

ÚP předpokládá, že i ve výhledu přenos požadovaného výkonu bude zajišťován ze stávajícího nadzemního vedení a že beze změn zůstane i základní konfigurace sítě vn. Vzhledem ke stavu sítě VN i NN a dostačující kapacity distribuční trafostanice ÚP nenavrhuje změny v koncepci zásobování elektrickou energií a zásobování navržených zastavitelných ploch bude řešeno přípojkou ke stávající rozvodné síti.

V případě zvýšení nárůstu potřeby el. energie lze provést výměnu výkonové jednotky stávající trafostanice.

Síť rozvodu veřejného osvětlení

V řešené obci je vybudována síť veřejného osvětlení, a to v provedení ramínkovými svítidly s výbojkovými zdroji, osazenými na stožárech sítě NN.

Transformační stanice 22/0,4 kV (TS)

Trafostanice v řešeném území je venkovního provedení na betonových sloupech a transformovny jsou v dobrém technickém stavu vyhovují požadavkům odebíraného výkonu.

Pro koncepci zásobování elektrickou energií platí následující zásady:

- venkovní vedení VN může být ponecháno a rozvíjeno mimo zastavěné území
- v zastavěném území nejsou navrženy další nové trasy volného vedení VN ani NN nebo přeložky stávajících vedení VN a NN, které by byly realizovány volným vedením,
- všechna stávající zařízení nízkého napětí jsou respektována v současných trasách,
- současně s modernizací vedení je doporučena jejich kabelizace,
- vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce,
- nová vedení NN budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami pro bydlení,
- všechny nově budované rozvody budou kabelizovány,
- distribuční síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo zastavěné území nebo
- zastavitelné plochy, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané plochy s rozdílným způsobem využití.

Veřejné osvětlení

V **obci** Zálesná Zhoř je vybudována síť veřejného osvětlení. Rozšíření bude provedeno k novým zastavitelným plochám. Budou použita samostatná svítidla na kabelovém rozvodu. Světelné technické provedení svítidel bude voleno tak, aby se minimalizovalo tzv. světelné znečištění, tj. aby veškerý vyzářený světelný výkon byl směrem dolů.

Výhledová bilance elektrického příkonu.

Výhledová bilance elektrického příkonu pro návrhové období distribučního systému VN zohledňuje stav požadovaného výkonu v době předpokládaného maxima při dodržení všech aspektů hospodárnosti, bezpečnosti, spolehlivosti a kvality napětí. Výhledová výkonová bilance vychází ze stanovení podílových maxim nových odběrů u jednotlivých odběratelských sfér, tj. bytové výstavby, občanského vybavení a výrobní sféry. Tyto složky ovlivňují největší měrou nárůst odběru v řešeném území. Je zřejmé, že tento růst je přímo úměrný růstu počtu obyvatel, stupni životní úrovně a modernizaci a **rozvoji** zemědělství. Na základě těchto konkrétních údajů je následně vypracována bilanční rozvaha o vývoji zatížení řešeného území.

Podíl bytového fondu:

V nově navrhované lokalitě se uvažuje se samostatně stojícími domy. Předpokládá se vyšší standard vybavení. Elektrická energie bude využívána ke svícení, pro přípravu pokrmů a pro vytápění a přípravu TUV. Z toho vychází i velikost instalovaného výkonu a soudobého příkonu na jeden dům. Dle směrnice 13/98 (bývalé JME a.s.) je soudobá hodnota příkonu pro výpočet sítě stanovena na 4,0 kW na bytovou jednotku.

Celkový požadovaný příkon pro novou zástavbu s respektováním vzájemné soudobosti domů a podílu na večerní špičce je uveden v následující tabulce.

Posouzení výhledového stavu:

Počet bytových jednotek celkem: 3 z toho návrh 3
Stupeň elektrifikace: B2+ 40% topení = 4,0 kW/b.j.
Stávající TR: 1x do 250 kVA

Bydlení 116 kW + 12 kW = 128 kW
Zemědělství 20 kW + 15 kW = 35 kW
Občanská vybavenost 20 kW
Celková výhledová hodnota potřebného soudobého příkonu 183kW

Z uvedeného vyplývá, že stávající trafostanice je schopna krýt požadavky na příkon v návrhovém období.

Zásobování teplem

Z h o d n o c e n í s o u č a s n é h o s t a v u :

Obec nemá vybudované žádné centrální tepelné zdroje a ani výhledově nejsou plánovány. Teplofikace obce je založena v současné době převážně na využívání tuhých paliv prostřednictvím individuálních kotlů instalovaných u jednotlivých uživatelů. Z dalších médií je v minimální míře využíváno pro vytápění elektrické energie. Pro výhledové záměry je uvažováno s elektrickým vytápěním max. do 10 % bytového fondu.

Pro vaření a ohřev TUV je též v maximální míře využívána elektrická energie. Tuhá paliva pro tyto účely jsou využívána v minimálním rozsahu. Obdobná je situace i u objektů občanského vybavení a podnikatelské sféry.

N á v r h :

V rámci dalšího rozvoje obce, zejména v oblasti výstavby nových rodinných domů, se doporučuje pro vytápění využít v maximální míře tepelných čerpadel. S užitím elektrické energie v oblasti zásobování teplem se u nové zástavby nepočítá plošně, pouze v individuálních případech dle vyvolaného zájmu.

Při realizaci elektrického vytápění se předpokládá měrný příkon 12-15 kW na domácnost. Pro občanskou vybavenost, komunální odběry a podnikatelské subjekty je nutné určit potřebný příkon individuálně – podle druhu použitého média, rozsahu vytápěných prostor, účelu a velikosti objektu.

Veřejné komunikační sítě

Pošta a elektronické komunikace

Dodací i podací pošta se nachází v Zastávce.

Územím prochází kabelové vedení veřejné komunikační sítě (optické a metalické kabely) provozované společností O2 Czech Republic a.s., a to převážně v souběhu se silnicí III. tř. V případě realizace obytné zástavby 1Br nutné respektovat polohu tohoto vedení, nebo realizovat přeložku.

Veřejné vedení veřejné komunikační sítě je v území převážně kabelizováno. Pro ukládání kabelových vedení v zastavěném území platí zvláštní předpisy, zejména ustanovení ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a normy související.

Radiokomunikace

Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. Proto veškerá nadzemní 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 předem konzultována s Ministerstvem obrany.

Dle požadavku Ministerstva obrany ČR je nutné případnou výstavbu výškových staveb nad 30 m nad terén a stavby tvořící dominanty v terénu (například rozhledny) v katastrálním území vždy předem projednat z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva.

Celé katastrální území, které je zájmovým územím MO ČR, ve kterém lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska MO ČR,

N á v r h :

- Stávající vedení jsou územním plánem plně respektována v současných trasách.
- Nová vedení budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami pro bydlení.
- Vedení elektronických komunikací mohou být prodloužena i k jiným objektům mimo zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané funkční plochy.
- Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Zvláštní inženýrské sítě:

1. Řešeným územím prochází trasy DOK (dálkový optický kabel,), el. vedení KO, ropovod IRČ DN 700, ropovod DN 500 včetně jejich ochranných pásem, které jsou ve správě MERO,a.s.
 - Do ÚP byly tyto trasy zakresleny včetně OP ropovodu (300 m na každou stranu), stanovené vládním nařízením č. 29/1959 Sb., jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb., kdy na provádění činnosti v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb., a následně ČSN EN 14161 + A1 a ČSN 650204.
 - všechny rozvojové plochy v uvedeném ochranném pásmu ropovodu jsou podmíněny projednáním a odsouhlasením provozovatelem zařízení.
2. Přes řešené území územního plánu Zálesná Zhoř (k. ú. Zálesná Zhoř) prochází katodově chráněná trasa produktovodu ČEPRO, a.s. s jejím ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 650204 (Dálkovody hořlavých kapalin).
 - podmínkou umístění staveb a výkonu činností uvedených v § 3 odst.7. zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situované do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky (Pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, udělí provozovatel produktovodu písemný souhlas se stavební činností, umísťováním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu produktovodu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.).

Odpadové hospodářství

Z h o d n o c e n í s o u č a s n é h o s t a v u :

Produkce odpadů na řešeném území je podprůměrná, a to jak odpady ostatní, tak zejména odpady nebezpečné. V území obce nejsou situována žádná zařízení jak na využití, tak na ukládání odpadů.

Na správním území obce je zaveden systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z území je zajišťován smluvní organizací oprávněnou nakládat s odpady. V obci není sběrné středisko komunálního odpadu. Pro území jihomoravského kraje je zpracován „Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje („POH JmK“), který zpracovává Jihomoravský kraj v samostatné působnosti dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, a vyhlášky MŽP č.273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, stanovuje povinnosti právnických a fyzických osob při nakládání s odpady a podmínky pro předcházení vzniku odpadů. Dále stanovuje mezi jiným i pravomoc obcí v oblasti nakládání s odpady. Nakládání s komunálním odpadem v obci Zálesná Zhoř je upraveno obecní vyhláškou, vycházející ze zákona o odpadech.

N á v r h :

- Koncepce odpadového hospodářství zůstává nezměněna.

C.6.9. Zdůvodnění koncepce výroby a skladování

Z h o d n o c e n í s o u č a s n é h o s t a v u :

V řešeném území jsou vymezeny samostatné plochy výroby a skladování v návaznosti na stabilizované plochy bydlení a tyto funkce jsou v omezeném rozsahu umožněny stanovenými podmínkami využití i v plochách bydlení.

N á v r h :

Územní plán ZÁLESNÁ ZHOŘ respektuje stávající stav a tato problematika je řešena v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- regulativy podmiňují umístění pouze takových aktivit, které nebudou zatěžovat zastavěné území s převažující funkcí pro bydlení hlukem, prachem a pachem,
- tyto podnikatelské aktivity nesmí negativně ovlivnit životní prostředí a pohodu bydlení a pohodu obyvatel (nad přípustnou míru danou právními předpisy).

C.6.10. Zdůvodnění koncepce ploch vodních a vodohospodářských

Z h o d n o c e n í s o u č a s n é h o s t a v u :

Řešené území je převážně odvodňováno vodním tokem Bílá voda pramenícím v rozsáhlém lesním komplexu v k.ú. Košíkov. Severní část řešeného území je odvodňována levostranným přítokem Bílé vody (IDVT vodní linie 10197836) a levostranným přítokem, levostranného přítoku Bílé vody (IDVT vodní linie 10188633). Jižní část řešeného území je odvodňována pravostranným přítokem Bílé vody (IDVT vodní linie 10186838). Nejjižnější část řešeného území je odvodňována vodním tokem Spálená (IDVT vodní linie 10195833), pramenícím v rozsáhlém lesním komplexu v k.ú. Zálesná Zhoř. Na jihovýchodním okraji řešeného území pramení vodní tok Bobravy (IDVT vodní linie 10100108), kde pak dále přibližně pokračuje po hranici k.ú. Zálesná Zhoř na k.ú. Rudka.

N á v r h :

Veškerá břehová vegetace bude zachována, popřípadě rekonstruována. V místech, kde břehová vegetace u vodních toků chybí, bude doplněna geograficky původními druhy.

ÚP navrhuje zachování současného charakteru břehů, doporučuje pravidelnou údržbu, dosadbu autochtonních dřevin, eliminaci nevhodných úprav břehů. K manipulačnímu pásmu vodních toků se vztahuje ust. § 49 odst. (2) písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém se uvádí, cit.: „Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to: c) u drobných vodních toků v nejvýše šířce do 6 m od břehové čáry.“ V manipulačním pásmu o šířce max. 6 m od břehové čáry místních toků oboustranně, nelze bez projednání se správci těchto toků umisťovat trvalé či dočasné stavby.

ÚP navrhuje, aby probíhala kontrola dřevin – zejména s cílem postupné likvidace nevhodných dřevin. Při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.

Nové vodní plochy je možné realizovat v rámci podmínek pro využití ploch s různým způsobem využití.

C.6.11. Zdůvodnění koncepce ploch zemědělských

Zhodnocení současného stavu:

Zhodnocení současného stavu:

Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvalé travní porosty. Katastrální území obce leží v zemědělsky obhospodařované krajině. Převážnou část zemědělských ploch obhospodařují soukromý zemědělci.

Orná půda

Orná půda zaujímá v katastru Zálesná Zhoř výměru **94 ha** což je **86,2 %** celkové výměry zemědělské půdy a 17,5 % celkové výměry katastru. V území převažují svažitě půdy na všech horninách; středně těžké až těžké s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez nich; jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách. V údolích se vyskytují převážně hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách; středně těžké až lehčí, mírně štěrkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry. Negativní vliv na trvale udržitelnou úrodnost zemědělské půdy má především vodní eroze působící na zorněných pozemcích. Míru působení vodní eroze, která závisí zejména na sklonu a délce svahu a druhu pěstované plodiny, lze omezit vhodnou agrotechnikou a vhodným členěním pozemků.

Trvalé travní porosty

Trvalé travní porosty zaujímají poměrně velké plochy (cca **11 ha** což je **10,1 %** z celkové výměry zem. půdy). Většinou jde o druhově pestré květnaté louky s roztroušenými křovinami i stromy. Z části jsou využívány jako pastviny. V nivě potoka Bílá voda se nacházejí relativně rozsáhlé louky, částečně s převahou vlhkomilné vegetace.

Zemědělsko produkční potenciál území

Výchozím zdrojem informací pro stanovení půdních a klimatických podmínek a potenciálu krajiny pro zemědělství jsou mapy bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Základní používanou jednotkou je tzv. bonitovaná půdně ekologická jednotka.

Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo – Klimatický region.
- 2.- 3. místo – Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo – Kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo – Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Bonitované půdně ekologické jednotky v lokalitách záboru jsou znázorněny v grafické části.

Půdní typy

Celé území Zálesná Zhoř se nachází v klimatickém regionu T3 teplý, mírně suchý, značeným kódem 3 a klimatickém regionu MT4 mírně teplém, vlhkém, značeným kódem 7.

Z hlavních půdních jednotek jsou v k.ú. ZÁLESNÁ ZHOŘ zastoupeny:

HPJ 08 - Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti; středně těžké.

HPJ 14 - Illimerizované půdy a hnědozemě illimerizované, včetně slabě oglejených forem na sprašových a svahovinách; středně těžké s těžkou spodinou, vláhové poměry jsou příznivé.

HPJ 15 - Illimerizované půdy, hnědozemě illimerizované, hnědé půdy a hnědé půdy

illimerizované, včetně slabě oglejených forem na svahovinách se sprašovou příměsí; středně těžké až těžké s příznivým vodním režimem.

- HPJ 29** - Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách; středně těžké až lehčí, mírně štěrkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry.
- HPJ 32** - Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách a výlevných kyselých horninách; většinou slabě až středně štěrkovité, s vyšším obsahem hrubšího písku, značně vodopropustné, vláhové poměry jsou velmi závislé na vodních srážkách.
- HPJ 37** - Mělké hnědé půdy na všech horninách; lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina; výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí).
- HPJ 67** - Glejové půdy depresí a rovinných celků při vodních tocích, středně těžké až velmi těžké, s nepříznivým vodním režimem, při vodních tocích závislé na hladině toku – převážně TTP.
- HPJ 68** - Glejové půdy zrašeliněné a glejové půdy úzkých depresí a svahů, obvykle lemující menší vodní toky, středně těžké až velmi těžké, s nepříznivým vodním režimem – převážně TTP.
- HPJ 69** - Glejové půdy zrašeliněné a rašelinistní (hydrogleje), středně těžké, výrazně zamokřené, i po odvodnění vhodné pouze pro louky.
- HPJ 75** - Různé hydromorfní a semihydromorfní půdy v hlubších údolích, v mapově nevymezitelném střídání, většinou středně těžké, slabě až středně štěrkovité, s různými vláhovými poměry, ale vždy se zamokřenými místy – vhodné jen pro louky.

Ohrožení zemědělských půd spočívá zejména v působení vodní a větrné eroze. Nadměrná aplikace agrochemikálií vede ke změnám půdního chemismu. Meliorace a zhutňování se projevují v narušení přirozeného hydrického a vzdušného režimu půd.

Údaje o uspořádání ZPF v území

Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce odpovídá řešené území okrajovým zemědělským produkčním podmínkám území (nízké zastoupení orné půdy, trvalé i dočasné travní porosty, extenzivně využívané sady charakteru extravilánové vegetace, porosty na mezích a kamenicích).

V řešeném území byly zpracovány komplexní pozemkové úpravy s návrhem společných zařízení, které byly ÚP respektovány a byly zde realizovány investice do půdy za účelem zlepšení její půdní úrodnosti. Jedná se o odvodnění realizované formou plošného melioračního zařízení v polní trati Dvůr, které dle dostupných informací již není funkční.

V řešeném území převažují mělké hnědé půdy na všech horninách; lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina; výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí) a svažité půdy (nad 12°) na všech horninách; středně těžké až těžké s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez nich; jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách. Podstatnou část orné půdy však představují půdy V. třídy ochrany. Tyto půdy nejsou vhodné pro intenzivní zemědělské obhospodařování.

Negativní vliv na trvale udržitelnou úrodnost zemědělské půdy má především vodní eroze působící na zorněných pozemcích ve svazích v řešeném území. Míru působení vodní eroze, která závisí zejména na sklonu a délce svahu a druhu pěstované plodiny lze omezit vhodnou agrotechnikou a členěním pozemků.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské výroby

Navrhovaným zábořem zemědělského půdního fondu nedojde k narušení areálů a objektů staveb zemědělské prvovýroby.

Stavby pro zemědělskou výrobu lze navrhovat pouze v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch smíšených obytných a v omezené míře to umožňují i stanované podmínky využití ploch zemědělských.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny, včetně pozemků potřebných pro zajišťování zemědělské výroby (polní cesty, meliorační zařízení a pozemky pod prvky protierozních opatření).

Zajišťování ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace vychází především ze zákona č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a z vyhlášky č. 13/1994 Sb., Ministerstva životního prostředí, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Ochrana ZPF se dotýká kvantity i kvality zemědělského půdního fondu, zachování optimální organizace ZPF, celistvosti ploch zemědělské výroby, cestní sítě, stávajících melioračních zařízení, zachování či zlepšení hydrologických a odtokových poměrů a protierozní ochrany. Pro trvalé vynětí ze ZPF je přednostně využito proluk ve stávající zástavbě a ploch s nižší kvalitou půdy.

Třídy ochrany

- Do **I. třídy** ochrany zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. / v řešeném území se nevyskytuje /
- Do **II. třídy** ochrany jsou řazeny zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- Do **III. třídy** ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro eventuální výstavbu.
- Do **IV. třídy** ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- Do **V. třídy** ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen "BPEJ"), které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Investice do zemědělského půdního fondu.

V řešeném území nejsou známy informace o zařízeních, která představují investice do zemědělského půdního fondu.

Agroturistika

V k. ú. Zálesná Zhoř hospodaří jeden zemědělec, věnující se alternativnímu zemědělství. V současné době v zájmovém území agroturistiku neprovozuje žádný podnikatel.

Návrh:

Dle návrhu zastavitelných ploch a podmínek využití ploch „Z“ umožňuje ÚP např. změny kultur pozemků, protierozní opatření apod. Jsou to:

- zábory pro rozvojové plochy
- doporučuje se postupná realizace a podpora skladebných částí ÚSES i respektive interakčních prvků
- stávající objekty a sítě technické infrastruktury a objekty sloužící obhospodařování pozemků jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s ÚP stanovenými podmínkami funkčního využití

Ostatní plochy zemědělské produkce jsou plně respektovány s tím, že podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy umožňují v rámci komplexních pozemkových úprav vytvořit novou síť účelových komunikací (pro obsluhu území) a změny kultur posilujících ekologickou stabilitu území a vytvářet podmínky pro protierozní opatření

C.6.12. Zdůvodnění koncepce ploch lesních

Zhodnocení současného stavu:

Lesní a jiné pozemky jsou trvale určeny k plnění funkcí lesa dle zákona č. 289/1995 Sb. Využívání pozemků je umožněno pouze v souladu s tímto zákonem. Lesy tvoří velké celky, pokrývající především svažité pozemky a podstatnou část katastrálního území. Jejich výměra činí cca 402 ha což je 75,1 % celkového území. Dřevinná skladba lesních porostů je různá. Převažují ekologicky méně hodnotná kulturní společenstva jehličnanů (smrku, borovice a modřínu), relativně vysoký podíl tu mají ale i listnaté dřeviny – duby, buky, habry, javory (babyky, mléče i kleny), na vlhčí stanoviště vázané jasany a olše.

Preference využívání geograficky původních druhů především listnáčů je z ekologického pohledu vhodná ve všech lesních porostech, nutná je však zejména v těch částech lesních porostů, které jsou součástí ÚSES.

Návrh:

- Územní plán obce navrhuje následující zásady v oblasti plochy určené k plnění funkcí lesa:
- všechny lesní plochy budou v plné míře respektovány,
- nejsou navrženy žádné plochy záborů PUPFL,
- další nové plochy lesní nejsou navrženy,
- ve stávajících porostech doporučujeme stabilizační zásahy, při obnově a dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.

C.6.13. Zdůvodnění koncepce ploch těžby nerostů

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů, ve smyslu § 15, odst. 1, zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství ("horní zákon"), ve znění pozdějších předpisů, a §13 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů ("geologický zákon"), dle mapy ložiskové ochrany v k.ú. Zálesná Zhoř nejsou vyhodnocena žádná výhradní ložiska nerostů.

Dle evidence dobývacích prostorů, vedené Obvodním báňským úřadem v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, v k. ú. Zálesná Zhoř není evidován žádný dobývací prostor.

V k. ú. Zálesná Zhoř nejsou vyhodnocena prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území (CHLÚ).

ÚP respektuje poddolované území (č. 3509) které se nachází severně od obce. V rámci tohoto poddolovaného území je evidováno jedno hlavní důlní dílo – štola Liščí díry (č. 12067). Je zde také evidováno opuštěné úložné místo těžebního odpadu Zálesná Zhoř (č. 7767).

Při zakládání staveb a komunikací na povrchu poddolovaného území lze stavět jen podle normy ČSN 73 0039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. V případě kontaktu s hlavními důlními díly je nutné žádat o povolení prací MŽP. Většina řešeného území spadá podle měření radonového rizika z geologického podloží do kategorie středního radonového rizika.



C.6.14. Zdůvodnění koncepce sídelní vegetace

Zhodnocení současného stavu:

Plochy sídelní vegetace tvoří veřejně přístupné (parkově upravené) plochy a plochy vegetace zahrnuté do jiných funkčních ploch - tzn. soukromé a vyhrazené plochy vegetace.

Návrh:

Vzhledem k rozloze a charakteru sídla, s ohledem k vazbě na krajinu navrhuje ÚP jednu plochu veřejné zeleně

C.6.15. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Zhodnocení současného stavu:

V blízkosti zájmového území procházejí dva regionální biokoridory reprezentující biochoru mírně teplých až chladných hlubokých říčních zářezů (údolím Bílého potoka severně od zájmového území a údolím Oslavy jižně od zájmového území).

Biochora mírně teplých plochých vrchovin je reprezentována RBK RK 1458 spojujícím regionální biocentra RBC 249 Náměštská obora a RBC 244 Červená (u Velké Bíteše) západně od řešeného území. Tento regionální biokoridor nezasahuje do k.ú. Zálesné Zhoře.

Lokální ÚSES navazuje na skladebné části vyšších úrovní a optimalizuje a propojuje skladebné části v ucelený systém. Lokální biocentra jsou vložena v osách lokálních biokoridorů.

Na severním okraji obce bylo nově vymezeno lokální biocentrum **1LBC ZHOŘSKÝ MOKŘAD**. Základem lokálního biocentra je stávající PP ZHOŘSKÁ MOKŘINA. Dále je součástí nově navrženého lokálního biocentra niva kolem levostranného přítoku Bílé vody a niva levostranného přítoku, levostranného přítoku Bílé vody.

Jedná se o zachovalá mokřadní společenstva, na severní straně, značná ruderalizace a zarůstání křovinami.

Součástí nově navrženého lokálního biocentra jsou i zbytky smíšených lesních společenstev v jinak zcela kůrovcem zničených smrkových monokulturách. Zastoupen buk lesní, lípa malolistá a ojediněle jedle bělokorá.

LBC ZHOŘSKÝ MOKŘAD nahradilo, původní, zcela nevhodné křížení dvou lokálních biokoridorů.

Z **1LBC ZHOŘSKÝ MOKŘAD** pokračuje LBK 4 reprezentující vlhké a mokré hydrické řady nivou levostranného přítoku Bílé vody do 2LBC U PANNY. **2LBC U PANNY** je kontaktní lokální biocentrum silně negativně ovlivněné kůrovcem. Většina lesních porostů je zničených, místy mladý porost, ale opět se většinou jedná o smrk ztepilý.

Z 2LBC U PANNY vychází dva lokální biokoridory reprezentující normální hydrické řady. LBK 5 spojující 2LBC U PANNY s 4LBC POD ZHOŘÍ a LBK7 spojující 2LBC U PANNY s 3LBC PANSKÝ LES.

4LBC POD ZHOŘÍ, část lokálního biocentra, které se nachází na k.ú. Zálesná Zhoř, tvoří převážně luční společenstva, nacházející se v široké nivě Bílé vody. Jedná se většinou o kulturní louky, intenzivně využívané k sečení s přívěsem kulturních druhů trav.

3LBC PANSKÝ LES, v části nacházející se na k.ú. Zálesná Zhoř jsou lesní společenstva negativně ovlivněné kůrovcem, bude nutné obnovit výsadbou původních druhů dřevin dle STG.

Západním směrem pokračuje z **1LBC ZHOŘSKÝ MOKŘAD**, LBK3 v nivě toku Bílé vody až na hranice k.ú. Zálesná Zhoř. Na k.ú. Košíkov se napojí na LBC NA BÍLÉ VODĚ.

LBK3 je z velké části tvořen dvěma stávajícími vodními nádržemi, které byly realizovány na toku Bílé vody.

Z nově vymezeného 1LBC ZHOŘSKÝ MOKŘAD vychází jižním směrem LBK7, který spojuje 1LBC ZHOŘSKÝ MOKŘAD s 4LBC POD ZHOŘÍ. Jedná se o lokální biokoridor, který tvoří převážně luční společenstva, nacházející se v široké nivě Bílé vody. Jedná se většinou o kulturní louky, intenzivně využívané k sečení s přívěsem kulturních druhů trav.

Na jihozápadním okraji katastru se nachází **5LBC SPÁLENÁ**. Jedná se o kontaktní lokální biocentrum, které jednak spojuje LBK2A a LBK2B, které reprezentující vlhké a mokré hydrické řady 5LBC SPÁLENÁ s LBC POD ZHOŘÍ (část LBC nacházející se na k.ú. Rudka) a dále spojuje LBK1, 5LBC SPÁLENÁ s LBC POD SAPOUŠKY na k.ú. Zbraslav.

Na jihovýchodním okraji katastru se nachází **3LBC PANSKÝ LES**. Z tohoto kontaktního lokálního biocentra, které je vymezeno převážně na k.ú. Rudka vychází LBK8, který spojuje 3LBC PANSKÝ LES s LBC U SVATÉ ANNY na k.ú. Domašov.

N á v r h :

Jde o harmonickou krajinu, kde jsou antropogenní vlivy v souladu s přírodní složkou, krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu. Přesto (nebo právě proto) je však nutné krajinu nadále chránit, preferovat přírodě blízkou druhovou skladbu, trvalé kultury před každoročně obnovovanými, regulovat rekreační a zemědělské využívání krajiny, nepovolovat zástavbu do volné krajiny (bez přímé návaznosti na obec), dodržovat zásady obecné ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. Péče o krajinu se má dále řídit zásadami udržitelného rozvoje, včetně zájmu zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich dalšího rozvoje a podpory mimoprodukčních funkcí krajiny.

Součástí koncepce uspořádání krajiny v územním plánu je především rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její přiměřené rekreační využití.

C.7. VYHODNOVENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Koncepce řešení územního plánu Zálesná Zhoř vychází z požadavku na vytvoření podmínek účelného a intenzivního využití zastavěného území, a to stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, která umožňují polyfunkční využití všech ploch v **tomto** území.

Současně je územním plánem vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch pro rozvoj řešeného území v souladu s demografickými podmínkami a jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují jejich polyfunkční využití. Rozsah zastavitelných ploch vychází vstříc požadavkům obce, která má v záměru stabilizovat současný stav v počtu jejich obyvatel a zaměřuje se až na drobné výjimky pouze na přirozenou obnovu bytového fondu a reálnou potřebu rozvoje ploch rekreace a sportu, drobné zemědělské výroby a ploch smíšeného bydlení. Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce s důrazem na účelné využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Územním plánem jsou navrženy zastavitelné plochy se záměrem stabilizace stávajícího počtu obyvatel, zlepšení jeho věkové struktury a rozvoje pracovních příležitostí.

Pro odborný odhad potřeby bytů do roku 2035 se ve výpočtovém modelu kalkulačky URBANKA uvažuje s počtem obyvatel **84** a trvale obydlených bytů **21**. Stávající počet obydlených bytů je v současnosti je **20**.

V rámci výpočtu a návrhu nových bytových jednotek je potřeba vzít v úvahu kvalitu a stáří bytového fondu, nárůst obyvatel a bytů, resp. úbytek bytů (asanace), podíl cenových domácností, požadavky vyplývající z nechtěného soužití atp.

V souladu s těmito předpoklady lze v obci očekávat následující potřebu bytů:

- obložnost bytů 3,3 osob / byt
- potřeba bytů na **84** obyvatel při 6% soužití cenových domácností: 18 bytů

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| (84: 3,3 = 25,5; 6 % z toho = 1,5; | 26-2 = 24) |
| cca do roku 2035 je potřeba: | 24-20 = 4 4 bytů |

(24 je potřeba bytů celkem, 20 je počet stávajících bytů celkem)

Pro období do roku 2035 je potřeba navrhnout zastavitelné plochy pro bydlení cca 4 nových bytů. Z toho celkový počet trvale obydlených bytů bude v roce 2035 cca 24 trvale obydlených bytů.

- nárůst počtu bytů o 20%

S ohledem na charakter území je nutno uvažovat na rozložení bytových jednotek v rodinných domech 100 %:

- Počet bytů v rodinných domech: 4 Počet bytů 4

Předpokládaná průměrná velikost parcely včetně veřejných prostranství je 2000 m²

Cca potřebná plocha (ha) je 0,8 ha

Celková potřebná plocha: 0,8ha + 20 % (0,16 ha) = 0,96 ha

20 % = související veřejná infrastruktura, vyplývající ze zastoupení smíšených ploch

V rámci územního plánu Zálesná Zhoř jsou navrženy zastavitelné plochy pro bydlení o celkové výměře **0,956 ha**.

Poznámka: V současné době se v obci Zálesná Zhoř nachází téměř polovina domů **trvale** neobydlených. Tyto domy jsou využívány za účelem rekreace a nepředpokládá se do budoucna, že domy budou využívány k jinému účelu. Z toho důvodu není možné podíl neobydlených domů zahrnut do podkladů, z kterých vychází odborný odhad.

Závěr:

Při návrhu nových ploch byla dodržována zásada, aby nová zastavitelná území nevytvářela v krajině samostatné satelity, ale pokud možno navazovala na stávající zastavěné území obce a v rozsahu vycházejícího z reálného předpokladu budoucího žádoucího rozvoje obce.

C.8. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

C.8.1. Základní údaje o obci Zálesná Zhoř

- obec: Zálesná Zhoř, okres Brno-venkov
- kraj: Jihomoravský
- katastrální území: Zálesná Zhoř
- výměra správního území: 535 ha
- počet obyvatel: cca 65
- obec s rozšířenou působností: Rosice

Postavení obce v systému osídlení

Obec Zálesná Zhoř se nachází v Jihomoravském kraji přibližně 40 km od Brna a cca 16 km od města Rosice, ke kterému má nejvýznamnější vazby.

Obec je samostatnou územně samosprávnou jednotkou, její správní území je shodné s jedním katastrálním územím.

Z hlediska občanské vybavenosti je obec závislá zejména na městech Velká Bíteš a Rosice, vyšší vybavenost je dostupná ve městě Brno.

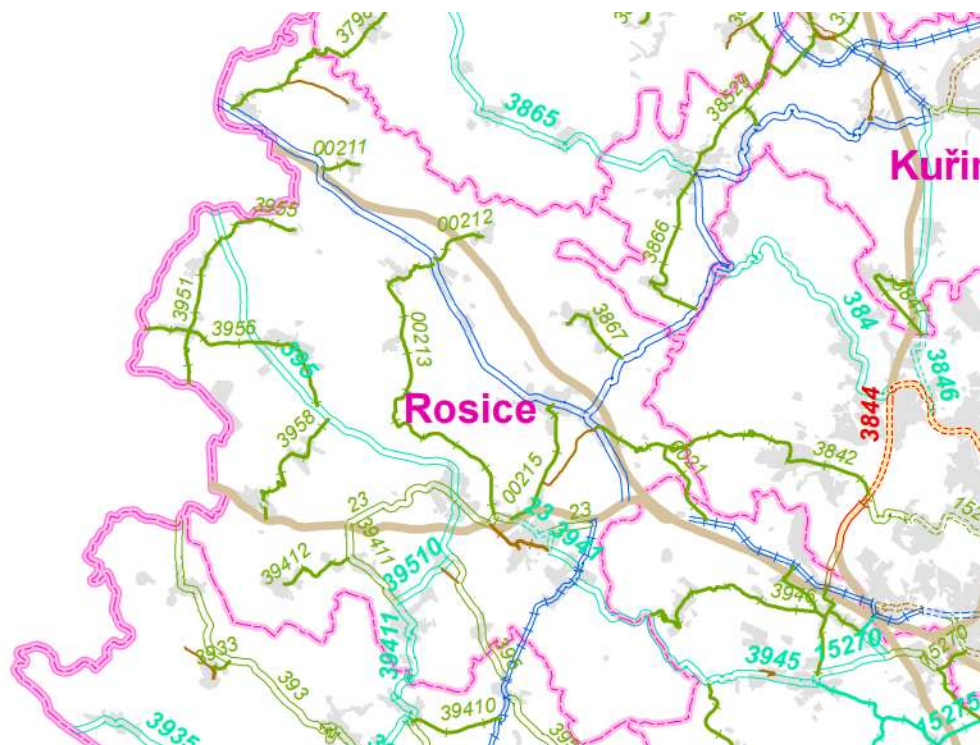
Řešené území má charakter lesní kulturní krajiny s převahou lesních ploch a doplňkovým zemědělským využitím. Územím protéká vodní tok Bílá voda.

C.8.2. Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

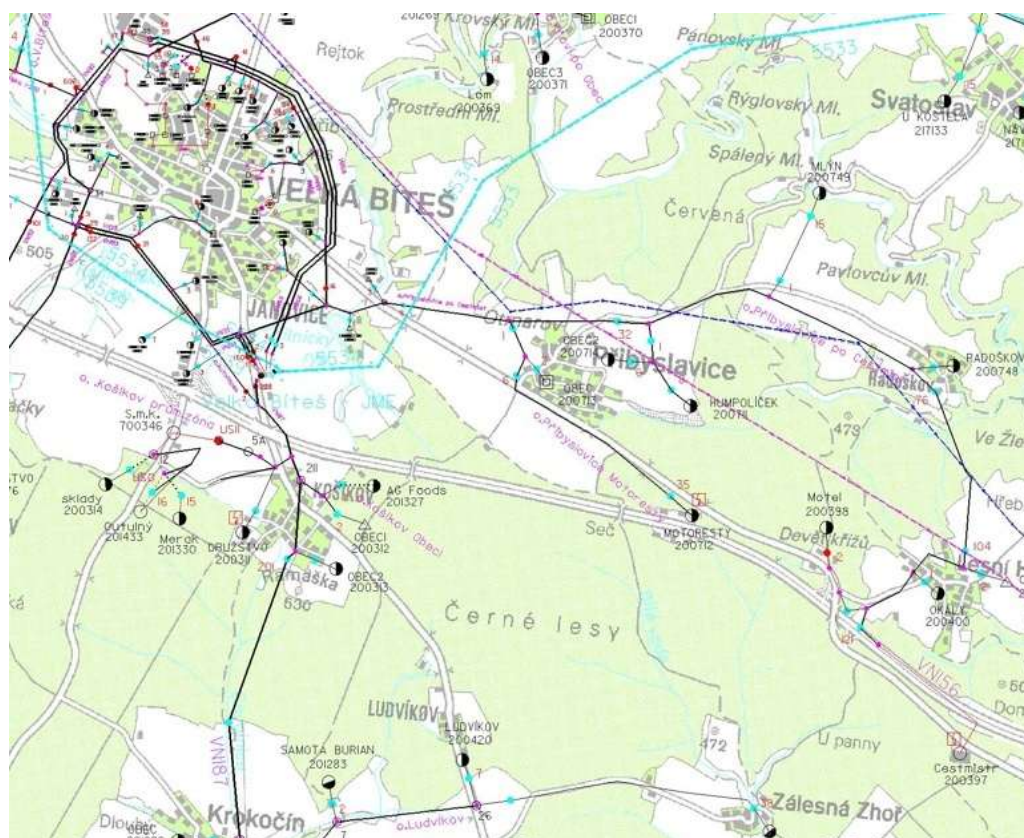
Územní plán neřeší žádné nové dopravní trasy ani vedení technické infrastruktury s přesahem do sousedních katastrů s potřebou vzájemné koordinace. ÚP pouze v souladu se ZUR JMK vymezuje návrhovou plochu koridoru vysokorychlostní tratě DZ13 VRT hranice kraje – Brno, která prochází i správním územím obce Zálesná Zhoř.

Ze stávající dopravní a technické infrastruktury přesahujících hranice k.ú. se jedná o:

- vazba obce na silniční síť II/395 prostřednictvím silnice III/3955 Velká Bíteš – Tišnov – Blansko – Vyškov



- síť autobusové dopravy
- zásobování elektrickou energií



Řešené území je zásobováno elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Čebín, a to napájecím vedením VN č. 187, které zajišťuje pokrytí nároků na příkon v řešeném území. Situace v zásobování řešené oblasti elektrickou energií je v současné době plně vyhovující. Energetická soustava pracuje bez zásadních problémů. Předpokládá se, že trasy stávajících vedení všech napěťových úrovní zůstanou zachovány.

Zásobovací systém VN v řešené oblasti je proveden pomocí páteřních vedení venkovních přípojek VN 22 kV, která tvoří základní zásobovací síť. Kabelové rozvody VN se v území nevyskytují.

Rozsah stávajících distribučních sítí VN 22kV je pro současnou potřebu obcí dostačující a v současné době se nepředpokládají na vedení VN 22 kV žádné zásadní úpravy.

- Elektronické komunikace

Územím prochází kabelové vedení veřejné komunikační sítě (optické a metalické kabely) provozované společností O2 Czech Republic a.s., a to v souběhu komunikace 3955/III.

- Tranzitní vedení:

- PRODUKTOVOD DN 200
- ROPOVOD DN 500+DN 700
- VVTL PLYNOVOD-TRANZIT TP DN 500

- s okolními obcemi řeší společně problematiku rekreace, cyklistických tras a problematiku ochrany přírody (jako např. návaznost ÚSES).

C.8.3. Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Nadregionální ani regionální úroveň územního systému ekologické stability (ÚSES) není v řešeném území zastoupena.

Lokální ÚSES je vymezen s návazností na systémy v sousedních katastrálních územích a zajišťuje:

- propojení ekologicky stabilních ploch,
- kontinuitu krajinných struktur,
- návaznost na širší ekologické vazby v území.

Lze tedy konstatovat, že návrh územního plánu Zálesná Zhoř je bez kolizí s okolními ÚP.

C.9. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh územního plánu respektuje všechny požadavky vyplývající ze Zadání územního plánu, řešeny jsou jak požadavky obce a občanů, tak i všeobecné požadavky dané pro zpracování územních plánů stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

a. Požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR JMK – podrobně vyhodnoceny v kap.C_2.1.

Byla zachována stávající urbanistická koncepce zejména s ohledem na stávající urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty sídla, s posílením centra obce a respektováním stávajících dominant a výškové hladiny a struktury navazující zástavby. Zastavitelné plochy byly řešeny tak, aby bylo zajištěno úměrné zahuštění výstavby, a tím byly minimalizovány nové zábory volné krajiny a u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny podmínky pro jejich využití. Do územního plánu byly zapracovány priority a požadavky na uspořádání a využití území stanovené PUR a ZUR a byla provedena koordinace vymezených ploch a koridorů těchto dokumentů.

Dále byly:

- upřesněny územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území
- vyhodnoceny stávající plochy pro bydlení a z toho plynoucí požadavek na nové návrhové plochy
- vyhodnoceny plochy občanské vybavenosti
- vyhodnocen způsob využití jednotlivých zastavěných území a prověření potřeby a možnosti vymezení ploch určených ke změně stávající zástavby
- navrženy úpravy veřejných prostranství s doplněním veřejné zeleně,

- vyhodnoceny stávající plochy podnikatelských aktivit a prověřeny potřeby a možnosti jejich dalšího rozvoje.

b. Požadavky vyplývající z analytických podkladů

Byly respektovány veškeré limity využití území a připraveny územní podmínky pro využití silných a řešení slabých stránek území.

c. Požadavky na rozvoj území obce

ÚP vymezil zastavěné území a prověřil a případně navrhl úpravu v rozsahu a rozložení ploch s rozdílným způsobem využití. ÚP navrhl nové zastavitelné plochy

d. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Urbanistická koncepce – stávající urb. koncepce byla zachována a u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byl stanoveny podmínky pro jejich využití. U jednotlivých ploch bylo stanoveno jejich nepřipustné využití a byly navrženy nové zastavitelné plochy v souladu s požadavkem na jejich návaznost na stávající zastavěné území.

ÚP respektuje stávající plochy občanského vybavení a po vyhodnocení výhledových potřeb nové plochy nenavrhuje.

ÚP respektuje stávající plochy veřejných prostranství a prověřil možnosti umístění dalších ploch veřejných prostranství v návaznosti na navržené zastavitelné plochy.

Uspořádání krajiny – řešení koncepce uspořádání krajiny a řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) na regionální (R) a nadregionální (NR) úrovni bylo v návrhu pro společné projednání vymezováno dle odvětvového podkladu orgánů ochrany přírody JMK s názvem "Koncepční vymezení R a NR ÚSES, 2012" a pro veřejné projednání byl návrh ÚP upraven v souladu se ZÚR JMK.

e. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Respektovány byly koncepce dopravy, zásobování elektrickou energií i vodní hospodářství.

Současně byly respektovány stávající plochy veřejného vybavení a prověřena případná potřeba vymezení ploch nových. V reálném časovém horizontu se jedná především o plochu ČOV.

f. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Respektovány byly všechny přírodní a kulturní hodnoty v řešeném území a vymezeny jednotlivé prvky ÚSES.

g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

V řešeném území byly vymezeny v souvislosti s plochami a trasami nové technické infrastruktury veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v souvislosti s prvky ÚSES.

h. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů...

Územní plán vyhodnotil stávající situaci v území, a to zejména z pohledu požadavků na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany a bezpečnosti státu, ochrany přírodních zdrojů / nerostných surovin, ZPF a PUPFL / a veškeré navrhované změny a zejména nové zastavitelné plochy byly **vymezeny** s ohledem na soulad s těmito požadavky.

i. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Územní plán vymezil návrhovou plochu pro novou trasu rychlostní tratě DZ13 v souladu s požadavky ZUR a definoval doporučení pro hospodaření na pozemcích ohrožených vodní erozí.

j. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury....

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na posílení funkce centrální části zastavěného území obce a s ohledem na minimalizaci záboru ZPF. Vzhledem

k charakteru a potřebám řešeného území byly vymezeny pouze nové plochy bydlení a rekreace a sportu, ostatní funkce jsou dostatečně zastoupeny ve stávajících plochách.

k. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územní plán vyhodnotil všechny navržené změny využití území, ale žádná si svým charakterem nevyžaduje prověření územní studií.

l. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Územní plán vyhodnotil všechny navržené změny využití území, ale žádnou z nich není nutné řešit regulačním plánem.

m. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na ŽP...

Požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj byly podrobně zpracovány viz. kap. C.3 vyhodnocením tří základních pilířů:

- **přírodní** - účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů
- **sociální** - soudržnost společenství obyvatel
- **hospodářský** - udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti

n. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant

Ke zpracování konceptu ani variantních řešení nebyl dán dotčeným orgánem ani obcí podnět, a tak byl zpracován přímo návrh **územního plánu**.

o. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu...

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, a jeho uspořádání je v souladu se schváleným zadáním.

Požadavky vyplývající z projednaného a schváleného zadání ÚP byly při zpracování návrhu ÚP prověřeny a následně zapracovány do návrhu řešení, přičemž požadavky dotčených orgánů byly v návrhu řešení splněny. Lze tedy konstatovat, že návrh územního plánu Zálesná Zhoř byl vypracován v souladu se schváleným zadáním.

C.9.1. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

Zadání bylo vypracováno pořizovatelem a vycházelo z podkladu pro zadání zpracovaného projektantem, a to v souladu se zák. č. 350/2013 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek - č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Schválené zadání územního plánu ZÁLESNÁ ZHOŘ nevyžadovalo zpracování variantního řešení návrhu územního plánu, a tudíž se vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty návrh neřeší.

C.9.2. vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno po projednání.

Pořizovatel na základě výsledků projednávání návrhu ÚP ZÁLESNÁ ZHOŘ dle § 50 a §51 odst. 1 a 2 nepožadoval pořízení nového návrhu územního plánu, a tudíž nebyl zpracován návrh pokynů pro jeho zpracování a nebylo tedy použito ust. § 51 odst. 3 stavebního zákona.

C.9.3. vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno po projednání.

C.9.4. vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.

Nepostupuje se dle výše uvedeného.

Lze tedy konstatovat, že návrh územního plánu ZÁLESNÁ ZHOŘ byl vypracován v souladu se schváleným zadáním.

C.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Obec Zálesná Zhoř je součástí území Jihomoravského kraje, pro které byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje schváleny Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje dne 05.10.2016 (nabylы účinnosti dne 03.11. 2016). K tomuto dokumentu byly vydány aktualizace č. 1, 2, 3 a 4. ZÚR JMK stanovující základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Do návrhu ÚP byly z této PD převzaty neregionální trasy ÚSES a návrhová plocha pro koridor DZ13. Při srovnání ZÚR JMK a ZÚR Vysočina je patrné, že vymezené plochy na sebe v těchto PD nenavazují a je potřebná jejich následná koordinace. Mimo tyto územní vazby územní plán nevymezuje žádné nové plochy ani činnosti přesahující hranice řešeného území.

C.11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LEŠA

C.11.1. Záběr zemědělského půdního fondu

Katastrální území obce tvoří z velké části bonity I. (cca 6,4%) a II. (cca 53,1%) třídy ochrany a samotná zastavěná část obce leží z cca 50% na půdách II. třídy. Návrh předpokládá rozvoj obce především v návaznosti na hranice zastavěného území, se zřetelem jak na celistvost urbanistické struktury obce, tak se zřetelem na minimalizaci záboru ZPF. Bohužel vzhledem k situování a skladbě pozemků je navrhovaná výstavba situována na půdách II. bonitní třídy.

C.11.1.1. ÚDAJE O USPOŘÁDÁNÍ ZPF

V k.ú. Zálesná Zhoř byly provedeny jednoduché pozemkové úpravy, které stanovily plán společných zařízení – ÚP tyto respektuje.

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

Bilance ploch podle ČSÚ

Celková výměra obce	535 ha
Zemědělská půda celkem	109 ha což je 20,4 % z celkové výměry obce
Orná půda	94 ha což je 86,2 % z celkové výměry zem. půdy
Zahrady	4 ha což je 3,7 % z celkové výměry zem. půdy

Ovocné sady	0 ha což je 0 % z celkové výměry zem. půdy
Trvalé travní porosty	11 ha což je 10,1 % z celkové výměry zem. půdy
Lesní pozemek	402 ha což je 75,1 % z celkové výměry obce
Ostatní plochy	19 ha což je 3,6 % z celkové výměry obce

Bilance podle ochrany půdního fondu

Podíl I. třídy ochrany z celkové výměry zemědělské půdy	6,4 %
Podíl II. třídy ochrany z celkové výměry zemědělské půdy	53,1 %
Podíl III. třídy ochrany z celkové výměry zemědělské půdy	20,0 %
Podíl IV. třídy ochrany z celkové výměry zemědělské půdy	10,1 %
Podíl V. třídy ochrany z celkové výměry zemědělské půdy	10,4 %
Podíl pozemků určených k plnění funkce lesa na celkové výměře obce	79,6 %

Pozn.:

Podíl ploch vodní a větrné eroze z celkové výměry zemědělské půdy **83,7 %**

Charakteristika ochrany ZPF v návrhu územního plánu obce a porovnání s výchozím stavem.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru na které bude prováděna rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ust. §3 odst. 1 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.1	BV	0,29		0,29				0,27	ne	ne	ne	-
Z.2	BV	0,22		0,22				0,20	ne	ne	ne	-
Z.3	BV	0,89		0,89				0,84	ne	ne	ne	-
Z.4	SV	0,38			0,38			0,34	ne	ne	ne	-
Celkem		1,78		1,40	0,38							
Z.5	MU.s	2,70		2,70				1,35	ne	ne	ne	-
Celkem		2,70		2,70								
K.2	MU.p	2,23					2,23	0,00				
K.3	MU.p	0,89					0,89	0,00	ne	ne	ne	-
Celkem		3,12					3,12					
Celkem		7,60		4,10	0,38		3,12	3,00				

Celková konečná plocha záboru ZPF:

- pro výstavbu – **1,48ha**
- pro ÚSES - **3,12 ha.**

USKUTEČNĚNÉ INVESTICE DO ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Z investic do půdy za účelem zlepšení její půdní úrodnosti se jedná především o meliorované a zavlažované pozemky a tyto se v ploše navržených záborů nevyskytují.

C.11.1.2. ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEM. PRVOVÝROBY

Navrhovaným zábořem zemědělského půdního fondu **nedojde** k narušení areálů a objektů staveb zemědělské prvovýroby.

C.11.1.3. ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY PŘEDPOKLÁDANÉHO ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Návrh záboru pro rozvoj bydlení

Z.1, Z.2 a Z.3 (BV) – Plochy bydlení situované na západním okraji zastavěného území obce (zábor ZPF mimo zastavěné území obce). Plochy jako takové jsou převzaty z původního ÚP a jeho změny „Z1“ a jedná se v podstatě o jedinou návrhovou plochu rozvoje čistého bydlení. Na dotčené ploše jsou půdy zařazené do II. ochrany ZPF.

Zdůvodnění záboru půd ve II. třídě ochrany:

Plocha bezprostředně navazuje na stávající zástavbu včetně návaznosti na místní komunikaci a veřejnou infrastrukturu. Plocha převzatá z původního ÚP byla do ÚP zařazena na základě žádosti obce pro konkrétní stavebníky a její velikost a tvar vychází ze stávající parcelace. Vzhledem k charakteru obce a okolní zástavby se předpokládá, že na návrhové ploše budou realizovány čtyři stavby RD pokrývající přirozenou potřebu nárůstu bytového fondu dle výpočtu potřeb do návrhového období ÚP. Stavby budou realizovány dle požadavků uvedených ve výrokové části ÚP / Kap. A.6 – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. / s předpokladem, že skutečný zábor ZPF bude cca do 35% návrhové plochy a zbytek bude po výstavbě využíván jako zahrady.

Z.4 (SV) – Plocha smíšená obytná je situována severně od zastavěného území obce (zábor ZPF mimo zastavěné území obce). Na dotčené ploše jsou půdy zařazené do III. třídy ochrany ZPF.

Zdůvodnění záboru půd v III. třídě ochrany:

Plocha bezprostředně navazuje na vodní plochu v soukromém vlastnictví ležící na trase značené turistické cesty / vyznačeno v grafické části ÚP / a do ÚP byla zařazena na základě žádosti obce pro konkrétního stavebníka. Její velikost a tvar vychází ze stávající parcelace. Jedná se zde o požadavek na výstavbu bydlení s podílem zázemí pro chov ryb, rekreační rybaření a aktivní výkon myslivosti, sloužící současně jako informační centrum pro místní i návštěvníky v oblasti ochrany přírody daného regionu.

Z.5 (MU.s) – Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní vyžití (Z2) – je situována západně od zastavěného území obce (zábor ZPF mimo zastavěné území obce) a jako taková byla převzata z původního ÚP a jeho změny Z1. Na dotčené ploše jsou půdy zařazené do II. třídy ochrany ZPF.

Zdůvodnění záboru půd v II. třídě ochrany:

Plocha navazuje na soliterní plochu venkovského bydlení, jehož majitel se dlouhodobě zabývá chovem koní a jezdeckému sportu. Plocha byla do ÚP převzata na základě souhlasu obce a žádost vlastníka pozemků. Jeho záměrem je rozšířit činnosti spojené s chovem na komplexní služby krátkodobé i vícedenní rekreace.

Návrh plochy je v souladu s republikovými prioritami územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje území obce Zálesná Zhoř a to zejména:

22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

Návrh záboru pro ÚSES

Záměry ÚSES jsou popsány v textové části územního plánu kap. A.5.3, D.3 a C.2.4.4.

C.11.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Rozsah předpokládaného záboru PUFL pro koridor vysokorychlostní tratě DZ13, který byl vymezen z podkladu ZUR JMK, byl stanoven kvalifikovaným odhadem na základě předpokládané šířky vlastního tělesa stavby v rozsahu cca 50 m. Při délce koridoru cca 560 m činí předpokládaný zábor přibližně **2,8 ha**.

C.12.VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednávání.

I/A. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

D – 1a	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000
D – 1b	KOORDNAČNÍ VÝKRES – VÝŘEZ	1: 2 000
D-2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 25 000
D-3	VÝKRES PŘEDP. ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU	1: 5 000

POUŽITÉ ZKRATKY

BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky

ČOV – čistička odpadních vod

KN – katastr nemovitostí

k.ú. - katastrální území

KPÚ – komplexní pozemkové úpravy

JPÚ – jednoduché pozemkové úpravy

NKP – nemovitá kulturní památka

OP – ochranné pásmo

PHO – pásmo hygienické ochrany

RD – rodinný dům

RS – regulační stanice

RR – radioreléový paprsek

STL – středotlaký plynovod

VTL – vysokotlaký plynovod

ÚP – územní plán (§80 zák. č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

ÚSES – územní systém ekologické stability (§3 zák. č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

VKP – významný krajinný prvek (§3 zák. č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

VPS – veřejně prospěšné stavby (§11 zák. č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

RZV – plochy s rozdílným způsobem využití

ZPF – zemědělský půdní fond (§1 a násl. zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 13/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

PUPFL – pozemky určené pro plnění funkce lesa