

ÚZEMNÍ PLÁN

ZÁBLATÍ

ORP Prachatice
Jihočeský kraj

Textová část

Konečný návrh

Objednatel: Obec Záblatí
zastoupená starostou Ing.Vladislavem Klabouchem
384 33 Záblatí 9
IČO 00250848

Zpracovatel: Ing.arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO
autor.architekt ČKA 00121
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice
Č.zakázky: 01-09
Únor 2013

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Tento územní plán vydává:

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Záblatí
starosta obce Ing. Vladislav Klabouch

Č.usnesení:

Datum vydání OOP:

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad Prachatice,
odbor stavebně správní a regionálního rozvoje

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Vlastimil Lukášek

Podpis:

Otisk úředního razítka:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. NÁVRH ÚP

1. vymezení zastavěného území ...str.4
2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ...str.4
3. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ...str.7
4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování...str.10
5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod. ...str.14
6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ...str.19
7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ...str.31
8. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo ...str.32
9. stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona...str.32
10. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ...str.32
11. stanovení pořadí změn v území (etapizace) ...str.33
12. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...str.33

B. ODŮVODNĚNÍ ÚP

1. postup při pořízení územního plánu ...str.34
2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...str.34
3. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování ...str.38
4. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů ...str.39
5. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů ...str.39
6. vyhodnocení splnění požadavků zadání ...str.43
7. komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území ...str.44
8. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí ...str.50

9. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona ...str.50
10. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly ...str.50
11. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ... str.51
12. výčet záležitostí nadmístního významu , které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení ...str.51
13. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa ...str.51
14. rozhodnutí o námitkách ...str.60
15. vyhodnocení připomínek ...str.61.

A.NÁVRH ÚP

1. vymezení zastavěného území

Zastavěné území sídel obce Záblatí je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni 31.12.2010. Bylo převzato ze staršího ÚPnSÚ a ÚAP a upraveno a doplněno o průzkumy skutečného stavu a aktuální stavby v řešeném území.

Hranice byla v některých částech upravena nebo doplněna dle vlastních průzkumů, s ohledem na skutečné využití pozemků nebo jejich kultury. Jedná se především o zahrnutí zahrad a některých samot do zastavěného území, a naopak vypuštění přírodně cenných pozemků.

2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2a) Základní předpoklady a podmínky vývoje obce:

Z hlediska významu funkce obce ve struktuře osídlení, vzhledem k zachovalému přírodnímu prostředí a poloze, má obec předpoklady k mírnému přírůstku trvale bydlících obyvatel. Svojí polohou mimo silnice I. a II. třídy si vesnice zajišťují klidné a hodnotné prostředí vhodné k bydlení i rekreaci.

Další rozvoj se bude opírat především o hodnoty krajiny a dopravní návaznosti (agroturistika, cykloturistika, pěší turistika, cestovní ruch ap.). Roste také zájem o trvalé bydlení v hodnotném prostředí.

Vzhledem k zachování atraktivity obce je důležitá ochrana dochovaných přírodních i kulturních hodnot, daných umístěním sídla v hodnotné, historicky osídlené krajině.

Územní plán splňuje tyto tři hlavní funkce:

- vymezuje plochy k ochraně (přírodně a kulturně hodnotné, nebo nutné pro technické zajištění rozvoje)
- vymezuje plochy pro další rozvoj obce (pro bydlení, podnikání i rekreaci, pro infrastrukturu) - za hlavní střediska rozvoje jsou považována sídla Záblatí a Horní Záblatí, Křišťanovice
- omezuje činnosti v území tak, aby nedošlo k ohrožení hodnot životního prostředí a byly vytvořeny podmínky pro trvale udržitelný rozvoj.

2b) Urbanistické hodnoty:

Centrální prostor tvoří hmotově **zachovalá náves** v Záblatí, kde je také soustředěna občanská vybavenost. Uprostřed návsi tvoří dominantu **kostel**. Tento urbanistický prostor zůstane zachován, fasády domů a přestavby a dostavby budou respektovat charakter původní zástavby.

Zástavba v obci je typicky venkovského charakteru. V Záblatí je doplněna i několika bytovými domy. Základem ostatních sídel jsou vesnické statky, novější části tvoří rozptýlená nízkopodlažní zástavba. Nová zástavba musí respektovat měřítko, hmoty a hustoty zástavby původní vesnické urbanistické struktury.

Centrální prostory sídel Záblatí, Horní Záblatí, Řepešín, Zvěřenice, Hlásná Lhota se zbytky původní architektury budou zachovány ve své celistvosti a velkorysosti. Centrální prostor sídla Křišťanovice bude rozšířen.

Historicky významnými stavbami jsou: kostel Sv.Jana Křtitele v Záblatí a hrad Hus, tyto stavby jsou neměnné.

Podobně jako v jiných obcích, byl u Záblatí vybudován zemědělský areál, který je v současné době značně zanedbán a vyžaduje přestavbu. Navrženo je odstínění areálu vzrostlou zelení.

Na návších i ve volné krajině budou chráněny dochovalé drobné sakrální objekty (boží muka, kapličky, křížové cesty, kříže apod.).

Při realizaci bytové výstavby je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí sídel, podporovat možnost zřízení prostorů pro občanskou vybavenost (služby), která nenaruší okolní bydlení.

2c) Kulturní hodnoty

Památkově chráněné objekty (zapsány v Seznamu nemovitých kulturních památek ČR):

ZÁBLATÍ:

- č.rej.3-3912, kostel Sv.Jana Křtitele (pozdně gotické dvoulodí)
- č.rej.3-3914, bývalá fara čp.38 (na náměstí)
- č.rej.3-3915, boží muka při čp.87 (u býv.školy)

ŘEPEŠÍN

- č.rej.3-3744, venkovská usedlost čp.43 (samota)

- č.rej.3-3916, rýžoviště zlata Zlatý (Cikánský) potok

KŘIŠŤANOVICE

- č.rej.3-3612, zřícenina hradu Hus, v zalesněné krajině, nevyužito.

Tyto nemovité památky budou při změnách využití území respektovány.

Celé území obce je územím s **archeologickými nálezy** (středověk), evidováno je několik lokalit: pravý břeh Cikánského potoka mezi samotou U Bártů a silnicí Záblatí – Kratušín, středověké a novověké jádro vsí Saladín, Horní Záblatí, Záblatí, Řepešín, Hlásná Lhota, Křišťanovice a Albrechtovice, hrad Hus-Ostrožna nad řekou Blanici, Albrechtovice – severně od vsi. Památkou je také území bývalé cesty Zlatá stezka, v tomto prostoru je zvýšená možnost archeologických nálezů.

Stavebníci již od doby přípravy větších staveb na celém území obce nebo i zásahů do terénu na vyjmenovaných lokalitách jsou povinni stavební činnost oznámit archeologickému pracovišti a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území dozor nebo záchranný archeologický výzkum.

2d) Přírodní hodnoty

Přírodní hodnoty tvoří zejména:

- Chráněná krajinná oblast Šumava (část území obce),
- Biosférická rezervace UNESCO Šumava,
- NATURA 2000 – evropsky významná lokalita: EVL Šumava (CZ0314024),
- NATURA 2000 – evropsky významná lokalita: EVL Blanice (CZ0313805),
- Přírodní rezervace Čertova stráž, Na soutoku, Saladínská olšina,
- Památné stromy: Lípa velkolistá v Řepešíně (Řepešínská lípa), Lípa velkolistá v Horním Záblatí (2x), vč. ochranného pásma
- další významné krajinné prvky ze zákona (např. údolní nivy, mokřady, apod.),
- lesy ochranné: v k.ú. Hlásná Lhota a Řepešín,
- Vodní zdroj povrchové a podzemní vody vč. ochranného pásma: vodní zdroj Záblatí, Křišťanovice, Dobrá Voda, Zvěřenice (nevěřejný), Řepešín,
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod Šumava,
- vodní toky a plochy Blanice, Cikánský potok, Farský potok, Křeplický potok, Zvěřenický potok, další bezejmenné vodní toky, Křišťanovický rybník a další rybníky,
- významné vyhlídkové body (Hlásná Lhota, Albrechtovice, dálkové pohledy na krajinu s pozadím Boubína, Libína),
- systém sídelní a krajinné zeleně (návsí, zeleň na vyvýšených místech a podél vodotečí, apod.)

Celé území obce je územím zvýšených přírodně krajinářských hodnot s řadou významných krajinných prvků, interakčních prvků, dálkových pohledů do krajiny a na krajinné dominanty.

Na území obce je zachována rozptýlená zeleň podél cest, dále kolem rybníků a vodotečí. Porosty na mezích a podél cest dodávají typický ráz zdejší krajiny. Tyto porosty je možné kácet jen výjimečně, s určením náhradních výsadeb zeleně. Zeleň podél vodotečí a vodních ploch je většinou součástí systému ekologické stability území. Zvýšenou péčí je nutno

věnovat též doprovodné zeleni komunikací, tzn. úpravám porostů a jejich druhové struktury (odstranění stanovištně nevhodných druhů, výsadba odolných a původních taxonů).

Přírodní hodnoty budou při změnách využití území respektovány a zasahovat do nich je možné pouze ve zvláště odůvodněných případech a se souhlasem orgánu ochrany přírody.

3. urbanistická koncepce

3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání

Zástavba je koncentrována především do 7 sídel, harmonicky začleněných do krajiny. Každé sídlo má jiný, specifický charakter. Tato sídla jsou dostavována pouze v nejnútnejší míře. Hlavní důraz je třeba věnovat především tvorbě návesních prostorů a přechodu sídel do krajiny.

S ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny není možný větší rozvoj většiny sídel, navržena je proto nová výstavba především v Záblatí, Horním Záblatí a Křišťanovicích.

Hlavními fenomény, které budou rozvíjeny, jsou především:

- dálkové pohledy a rozhledy na okolní krajinu v pozadí s Boubínem a Libínem
- zeleň na vyvýšených místech a kolem vodotečí
- návsi se zbytky původní architektury
- zkulturnění zemědělských areálů
- zařízení pro rekreaci, turistiku a cestovní ruch (penziony, cestní síť, vodní plochy apod.).

V celé obci by měly být povolovány jenom objekty se šikmou střechou 35-44° a s vhodnou krytinou. V architektuře objektů je doporučeno navázat na tvarosloví starších objektů. V zájmu zachování charakteru sídel a krajiny bude veškerá zástavba v obci nízkopodlažní, s tradičním zastřešením.

Jedná se o obnovu stávající zástavby, kde nesmí žádné novostavby ani úpravy či technické prvky narušovat charakter těchto sídelních souborů (el. vedení, drobná architektura, okenní otvory, krytiny, cedule, výsadby dřevin, ploty apod.). Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů (volba vhodného typu stožárů apod.).

V místech dálkových vyhlídek je navrženo jedno odpočivné místo, popř. besídka či rozhledna (u Hlasné Lhoty).

Centrální část Záblatí tvoří náměstí s objekty občanské vybavenosti. Tento prostor bude upraven a doplněn uliční vybaveností, s podporou jeho společenské funkce. Část objektů je navržena na přestavbu a dostavbu.

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelních útvarů. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby, zejména tam, kde se již nacházejí stávající samoty.

Základní kvalitou obce by měla být průchodnost území, průjezdnost a propojenost různých částí, zón a funkcí. Navrhuje se proto rozšířit a zokruhovat cestní síť tak, aby se zvýšila přístupnost všech atraktivních míst krajiny.

3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezen ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

Největší zastavitelné plochy jsou navrženy v západní a východní části sídla Záblatí. S rozvojem se však počítá i v dalších okrajových polohách. Severně Záblatí je navržen sportovně – rekreační areál s koupalištěm.

Plochami přestavby je několik ploch nedostatečně využívaných v zastavěném území sídel – viz tabulka níže.

Systém sídelní zeleně je opřen především o veřejnou zeleň návsi a soukromou zeleň zahrad a ovocných sadů, které přirozeně přes krajinnou zeleň a porosty remízů a mezi přecházejí k lesním celkům.

Navržené plochy systému sídelní zeleně v ÚP navazují na plochy krajinné zeleně vně zastavěného území a na stanovené prvky ÚSES v daném území. Jedná se také o plochy veřejné zeleně u komerčních areálů. Současně je nutné v prostředí venkovských sídel zachovávat a obnovovat stávající sídelní zeleň v dostatečně širokých vnitřních prostorech a v charakteristické původní druhové (autochtonní) skladbě.

Soupis rozvojových lokalit

Vysvětlení zkratk: ZP=zastavitelná plocha, PP=plocha přestavby, rez=územní rezerva

Lokalita-k.ú.	Č. pl.	Navržení funkční využití	Celkem ha	Pozn.
Záblatí	10	Pl.smíšené obytné	0,15	ZP (u Zvěřenic)
	11	Pl.bydlení	1,63	ZP
	12	Pl.smíšené obytné	0,76	ZP
	13	Pl.bydlení	0,47	ZP
	14	Pl.rekreace-sport.plochy	1,15	ZP
	15	Pl.veř.prostranství-zeleň	1,05	ZP
	16	Pl.rekreace-sport.plochy	0,34	ZP
	17	Pl.výroby a skladování	0,20	ZP
	18	Občanské vybavení	0,10	PP
	19	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,15	ZP
	20	Pl.smíš.výrobní-agroturistika	0,10	ZP
	21	Pl.vodní a vodohosp.	0,40	ZP
	22	Pl.vodní a vodohosp.	0,83	ZP
	Horní Záblatí	23	Pl.bydlení	0,58
24		Občanské vybavení	0,16	ZP
25		Pl.bydlení	1,50	ZP
26		Pl.rekreace-sport.plochy	0,12	ZP
27		Pl.smíšené obytné	1,10	ZP
28		Pl.smíšené obytné	0,16	ZP

	29	Pl.výr.a sklad. - zemědělské	0,06	ZP
	30	Pl.smíšené obytné	0,34	ZP
	31	Pl.smíšené obytné	0,30	ZP
	32	Pl.smíšené obytné	0,60	ZP
	33	Pl.smíšené obytné	0,12	ZP
Saladín	34	Pl.smíšené obytné	0,32	PP
	35	Pl.smíšené obytné	0,10	ZP
Horní Záblatí	36	Pl.technické infrastruktury	0,75	Rez. (ČOV)
	37	Pl.zemědělské- s rekr.využitím	2,10	Změna kultury
Řepešín	41	Pl.technické infrastruktury	0,05	ZP
	42	Pl.smíšené obytné	0,10	ZP
	43	Pl.smíšené obytné	0,31	PP
	44	Pl.smíšené obytné	0,36	ZP
	45	Pl.smíšené obytné	0,32	ZP
	46	Pl.smíš.výrobní - agroturistika	0,10	ZP
Zvěřenice	51	Pl.smíšené obytné	0,10	ZP
Hlásná Lhota	61	Pl.výr.-agroturistika	0,36	ZP
	62	Pl.technické infrastruktury	0,07	ZP
	63	Pl.smíšené obytné	0,30	PP
	64	Pl.smíšené obytné	0,20	PP
	65	Pl.smíšené obytné	0,25	PP
	66	Pl.smíšené obytné	0,30	ZP
	67	Pl.smíšené obytné	0,10	PP
	68	Pl.rekr.-sport.plochy	0,15	ZP
	69	Pl.smíšené obytné	0,17	ZP
Albrechtovice	71	Pl.smíšené obytné	0,50	ZP
	72	Pl.smíšené obytné	0,28	dvě ZP
	73	Pl.smíšené obytné	0,08	ZP
	74	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,05	ZP
	75	Pl.smíšené obytné	0,21	ZP
	76	Pl.smíšené obytné	0,35	ZP
	77	Pl.smíšené obytné	0,07	ZP
	78	Pl.smíšené obytné	0,22	ZP
Petrovice	79	Pl.smíš.výr.-agroturistika	0,13	ZP
	80	Pl.smíš.výr.-agroturistika	0,27	ZP
Křišťanovice	81A	Pl.smíšené obytné	1,35	I.etapa
	81B	Pl.smíšené obytné	0,30	II.etapa
	82	Pl.smíšené obytné	0,30	PP I.etapa
	83	Pl.smíšené obytné	0,70	PP I.etapa
	84A	Pl.smíšené obytné	0,65	I.etapa
	84B	Pl.smíšené obytné	0,85	II.etapa
	85	Pl.smíšené obytné	0,10	PP
	86	Pl.veř.prostranství - zeleň	0,25	PP
	87	Pl.zem. – zahrady a sady	0,12	ZP

4. koncepce veřejné infrastruktury

4a) koncepce dopravní infrastruktury

Ze silnice II/141 je Záblatí napojeno silnicí III/141 33. V Záblatí odbočuje silnice III/141 35 Záblatí – Řepešín, kde končí. Další silnice III. třídy napojují sídlo Křišťanovice a Hlásná Lhota. Parametry těchto silnic odpovídají odlehle poloze sídel. Silnice mají menší šířku a menší oblouky.

Tyto silnice budou postupně rekonstruovány do normových parametrů, musí být ponechány územní rezervy pro jejich úpravu, pro zřízení pěších komunikací, popř. ukládání inženýrských sítí. V návrhu jsou směrové úpravy silnic III. třídy u Hlásné Lhoty (úprava křižovatky a oblouku), u Záblatí (napřímení) a u Albrechtovic (zmírnění oblouku ve stoupání). Napojení zastavitelných ploch na silnice III. třídy je navrženo řešit minimálním počtem přímých vjezdů, parkování a odstavování vozidel musí být řešeno mimo plochy silnic III. třídy.

Místní obslužné komunikace budou upravovány a doplňovány podle potřeb. Nově jsou tyto komunikace navrženy v lokalitách pro novou zástavbu, kde umožní rozvoj sídla (Záblatí, Hlásná Lhota, Křišťanovice). V Saladíně je navrženo propojení komunikace tak, aby nebyla slepá.

Plochy parkovišť budou zachovány, upraveny a doplněny na potřebnou kapacitu. Garážování vozidel obyvatel Záblatí bude zabezpečeno především ve vestavěných garážích. Pro obyvatele bytových domů v západní části sídla je vybudováno několik odstavných ploch.

Podmínky pro návrh tras pro cykloturistiku jsou dobré, s nutností překonat terénní převýšení. Propojením těchto tras s trasami, které vedou od Prachatic, se získají atraktivní cyklistické okruhy. Řešeným územím prochází několik značených turistických tras, které budou respektovány.

4b) Zásobování elektrickou energií

Na území obce se nachází několik linek vzdušného vedení 22 kV a transformovny 22/0,4 kV, sloužící k zásobování území. Stav zařízení i instalovaný výkon v transformovnách v současnosti vyhovuje potřebám jednotlivých sídel. V Hlásné Lhotě je instalován systém fotovoltaické výroby elektřiny na střeše provozního objektu.

S ohledem na navrženou plošnou zástavbu jsou navrženy odbočky a nové trafostanice pro posílení odběru: v Křišťanovicích, v Albrechtovicích, v Hlásné Lhotě, v Záblatí, v Horním Záblatí, v Saladíně a v Řepešíně. Dále je navrženo přeložení linky VN v Horním Záblatí. Z důvodu ochrany prostředí sídel a krajinného rázu se doporučuje ukládat vedení NN uvnitř i mimo zastavěná území pod zem.

Zástavba bude respektovat ochranná pásma VN a trafostanic dle zákona.

Přes celé řešené území prochází navrhovaný koridor VVN 110 kV Těšovice – Volary (záměr ze ZÚR – koridor technické infrastruktury - označený jako Ee8). Šířka koridoru celkem je upřesněna v celé délce na 50 m.

4c) Zásobování plynem a teplem

Řešeným územím prochází vysokotlaký plynovod. V sídle Záblatí je z regulační stanice na VTL plynovodu rozvedena síť středotlakého plynovodu pro vytápění objektů. Regulační stanice má dostatečnou rezervu pro připojení objektů v rozvojových lokalitách. Na trasu VTL plynovodu je napojen koridor pro nový VTL plynovod Prachatice – Záblatí (záměr ZÚR označený jako Ep6). Šířka koridoru celkem je upřesněna na 100 m.

Ochranná a bezpečnostní pásma jsou dána zákonem a budou respektována. Ochranné pásmo bude u navrženého vysokotlakého plynovodu 8 m, bezpečnostní pásmo k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií a k ochraně života, zdraví a majetku osob, bude do DN 250 mm 20 m.

V případě realizace výstavby v navržených lokalitách sídla Záblatí bude zemní plyn plošně rozveden sítí středotlakých plynovodů tak, aby umožňoval napojení max. množství odběratelů. Jiná řešení jsou závislá výhradně na rozhodnutí majitele nemovitosti.

Navrhováno je využití slunečních kolektorů pro ohřev TUV. Jako individuální řešení zdroje energie pro vytápění jsou v obci možné dřevo a tepelná čerpadla.

Ostatní sídla nejsou na zemní plyn připojena, plošná plynofikace se vzhledem k charakteru osídlení (řídka zástavba, velké vzdálenosti) nepředpokládá.

4d) Zásobování vodou

Sídlo Záblatí a Horní Záblatí je zásobováno vodou z vlastních zdrojů podzemní vody, vodním zdrojem pro vodovod jsou prameniště podzemní vody jihozápadně od obce. Kapacita těchto zdrojů je dostatečná, je zde propojeno několik pramenišť s několika vrty. Voda z vrtů je čerpána do vodojemu Záblatí. Stávající stav zásobení vodou je vyhovující i do budoucna. Nově navrhované objekty v zastavitelných plochách budou napojeny na veřejný vodovod.

Navrženo je napojení Saladína na nový vodovod ze Záblatí, řadem přes řeku Blanice s čerpací stanicí.

Na samostatný vodovod užitkové vody je napojena Hlásná Lhota. Navržen je nový přívodní vodovodní řad podél silnice.

V Křišťanovicích je vybudován obecní vrt pro stávající i novou zástavbu a vodojem. Před povolením nové výstavby je nutno prověřit kapacitu zdroje i vodojemu.

V Řepešíně je místní gravitační vodovod s vodojemem nad vsí.

Ostatní sídla jsou a budou zásobována z domovních studní.

Ve všech sídlech jsou vybudovány místní zdroje vody k hašení: rybníčky na návěsních prostranstvích. V Záblatí je dále zdrojem vody řeka Blanice a v lokalitách nové zástavby také hydranty na vodovodním řadu.

4e) Kanalizace a ČOV

Kanalizační síť v Záblatí a Horním Záblatí je převážně jednotného systému, s odlehčovací komorou před obecní ČOV. ČOV je dostatečné kapacity 400 EO, avšak dnes již vyžaduje rekonstrukci – po záplavách (umístění ČOV je v záplavovém území, na pravém břehu řeky Blanice). Vyčištěné odpadní vody z ČOV jsou vypouštěny do řeky Blanice. Kolem ČOV bude vyhlášeno ochranné pásmo v rozsahu 50m od otevřené hladiny v nádrži.

Pokud by nastaly problémy s provozem ČOV v záplavovém území, bude nutno realizovat novou ČOV na vymezených plochách plošné rezervy (lok.č.29).

V Křišťanovicích je menší obecní ČOV, která vyžaduje rekonstrukci. ČOV bude rekonstruována na kapacitu výhledového počtu obyvatel v sídle.

V ostatních sídlech jsou splaškové vody čištěny pouze provizorně pomocí septiků a žump, v těchto sídlech je pro malý rozsah stávající i nově navrhované zástavby navržena místní splašková kanalizace a pro čištění odpadních vod biologické septiky u jednotlivých objektů. Dočištění odpadních vod je možno řešit pomocí malého biologického rybníka nebo v mokřadě.

Centrální ČOV je dále navržena v Řepešíně a Hlásné Lhotě (kořenového typu). Do doby vybudování těchto ČOV je možná pouze individuální dostavba těchto sídel.

4f) Ukládání odpadů

Odpadové hospodářství obce (domovní a komunální odpad) bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech. Odpady komunální jsou odváženy odbornou firmou.

4g) Civilní ochrana

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
Obec Záblatí není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností".

b) Zóny havarijního plánování

Zóny havarijního plánování v obci nejsou.

Z dalších mimořádných událostí vedených v havarijním plánu Jihočeského kraje lze na teritoriu obce předpokládat :

- sněhové kalamity (v dopravě)
- pád stromů při vichřicích
- záplavy na řece Blanice
- epizootie u hospodářského zvířectva
- lesní požáry.

c) Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

Stálé úkryty v obci nejsou.

Improvizované úkryty (IU) jsou podzemní nebo i nadzemní prostory ve stavbách, určené k úkrytí obyvatelstva. Je vhodné, aby obvodové zdivo IU mělo co nejmenší počet oken a dveří s minimálním množstvím prací nutných pro úpravu. V rámci úprav je zabezpečován zejména přívod vzduchu, utěsnění, zesílení únosnosti stropních konstrukcí podpěrami, zvětšení zapuštění úkrytů násypy a provedení opatření k nouzovému opuštění úkrytu.

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

S ubytováním evakuovaných obyvatel z ostatních míst Jihočeského kraje není v obci Záblatí počítáno. Pro místní evakuaci využívat ubytovacích kapacit v obci (bývalá škola) či dočasné nouzové umístění do rodin.

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoc

Se zřízením skladu či úložištěm materiálu civilní ochrany není na území obce počítáno. Pro vybrané kategorie obyvatelstva bude skladován materiál centrálně ve skladu HZS Jč. kraje a v případě potřeby rozvezen a vydán. Péčí obecního úřadu bude v případě potřeby zřízeno a personálně naplněno zařízení CO k výdeji prostředků ochrany obyvatel.

Se zřízením humanitární základy není v katastru obce počítáno. Materiální humanitární pomoc bude v případě potřeby poskytnuta s využitím přisunutého materiálu nebo poskytnutého místním obyvatelstvem nepostiženým mimořádnou událostí na základě výzev k poskytnutí věcné pomoci nebo z vlastní iniciativy formou nabídek.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

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

Záchrannými pracemi se rozumí činnost k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení rizik vzniklých mimořádnou událostí ohrožující životy, zdraví, majetek nebo životní prostředí. Likvidačními a obnovovacími pracemi pak činnost k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí.

Záchranné a likvidační práce provádějí složky integrovaného záchranného systému. V řešeném území lze po úpravách využít stavby dotčené požadavky civilní ochrany:

- stavby pro dekontaminaci osob
- stavby pro dekontaminaci zvířat
- stavby pro dekontaminaci oděvů
- stavby pro dekontaminaci věcných prostředků a dekontaminační plochy.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

K ochraně osob před kontaminací nebezpečnými látkami, radioaktivním prachem, účinky pronikavé radiace látek skladovaných nebo přepravovaných na území katastru obce budou využívány přirozené ochranné vlastnosti staveb, budou prováděny úpravy proti pronikání kontaminantů do těchto staveb podle charakteru ohrožení, a to v rámci organizačních opatření (uzavření a utěsnění otvorů, utěsnění větracích a jiných průduchů a vstupů všech instalací, vypnutí ventilace, přemístění osob apod.).

Ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla bude prováděna především improvizovaným způsobem, s využitím prostředků všeobecně dostupných v domácnostech, na pracovištích apod. Budou k tomu využívány jednoduché pomůcky (prostředky improvizované ochrany), které si občané připraví svépomocí a které omezeným způsobem nahrazují improvizované prostředky individuální ochrany.

Ochrana zvířat bude spočívat zejména v organizačních opatřeních. Je možno provádět improvizované utěsnění stájových prostorů, okenních a dveřních otvorů. Opatření k ochraně zvířat se provádí improvizovaným způsobem s využitím místních prostředků.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou řešit v souladu s krizovým plánem firma zabezpečující zásobování pitnou vodou.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií řešit v souladu s krizovým plánem E.ON Č.Budějovice, zabezpečujícím zásobování elektrickou energií území řešené obce.

j) Zdroje hasební vody

Ve všech sídlech jsou vybudovány místní zdroje vody k hašení: rybníčky na návěsních prostranstvích. V Záblatí je dále zdrojem vody řeka Blanice a v lokalitách nové zástavby také hydranty na vodovodním řadu.

4h) koncepce občanského vybavení

Občanské vybavení obce je soustředěno především okolo prostoru náměstí v Záblatí a obecního úřadu. Pro komerční a výrobní vybavení (služby, prodejny apod.) je vymezena především plocha výroby nad hřbitovem.

Je navržena přestavba objektu Obecního úřadu a výstavba multifunkčního objektu na náměstí v Záblatí. Stará škola bude využita pro ubytování.

V ostatních sídlech bude občanské vybavení umísťováno přednostně do objektů obytných v plochách smíšených obytných. V návěsních prostranstvích je možné realizovat pouze objekty drobné veřejné architektury (kaple, pomníky, hasičské zbrojnice apod.).

4i) koncepce veřejných prostranství

Hlavním veřejným prostorem je náměstí a návěsní prostor. Ten by měl zůstat ve všech sídlech neoplocený a pokud možno nezastavěný, s převahou veřejné zeleně.

V nově vymezených lokalitách budou veřejná prostranství tvořena především návrhem obslužných komunikací a veřejné zeleně, sběrné komunikace je vhodné doplnit pásy jednostranné zeleně s výsadbou dřevin.

V plochách bydlení a vybavenosti o výměře nad 2 ha jsou vyčleněny samostatné plochy veřejného prostranství - veřejné zeleně dle vyhl.č. 269/2009 Sb. Jedná se zejména o plochu zeleně v Záblatí, Horním Záblatí a v Křišťanovicích.

5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

5a) vymezení ploch krajiny a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese. Změny využití těchto ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.

5b) návrh ÚSES

Územní systém ekologické stability - rozlišuje se **místní (lokální), regionální a nadregionální** územní systém ekologické stability.

Místní (lokální) územní systém ekologické stability se skládá z biocenter a biokoridorů a zahrnuje i celý rozsah systémů regionálních a nadregionálních; jeho pozitivní působení na krajinu se uplatňuje nejvýrazněji na místní úrovni, která se stává praktickým vyústěním celého procesu územního zabezpečování ekologické stability.

Návrh prvků a regulativy pro prvky ÚSES mají dvě základní funkce:

- 1) zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
- 2) zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních.

Seznam navržených prvků ÚSES:

pořadové číslo prvku	úroveň ÚSES	funkčnost
NBK 110 K108 Klet' - Bulový	Nadregionální biokoridor	Funkční, vymezený
RBC 627 Čertova stráž – část	Regionální biocentrum	Funkční, vymezené
RBC 626 Blanice – část	Regionální biocentrum	Funkční, vymezené
RBK 3011 Husinec - Blanice	Regionální biokoridor	Funkční, vymezený
RBK 12 Blanice-Spálenec	Regionální biokoridor	Funkční, vymezený
LBC 1	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 2 - část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 3 - část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 4	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 5	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 6 - část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 7 - část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 8	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 9	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 10	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 11	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 12	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 13	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 14	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 15	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 16	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 17	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 18	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 19	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 20	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBC 21 - část	Lokální biocentrum	Funkční, vymezené
LBK 1 - část	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 2 - část	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený

LBK 3	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 4	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 5	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 6 – část k řešení	Lokální biokoridor	Částečně funkční, vymezený
LBK 7	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 8	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 9	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 10	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 11	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 12	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 13	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 14	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 15	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 16	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený
LBK 17	Lokální biokoridor	Funkční, vymezený

Platí, že na plochách vymezených **ÚSES** je nepřipustné měnit kulturu s vyšším stupněm stability za kultury s nižším stupněm, provádět nepovolené terénní úpravy, těžít nerosty, nebo jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci ploch biocenter a biokoridorů. Křížení dopravní a technické infrastruktury s plochami ÚSES musí být co nejkratší a provedeno tak, aby se funkce těchto ploch narušila co nejméně. Vymezení ploch je vyznačeno v hlavním výkrese grafické části územního plánu.

Pro plochy zahrnuté do **regionálního a nadregionálního ÚSES** je v souladu se ZÚR stanoveno:

- v územním plánu je provedeno zpřesnění územního vymezení prvků ÚSES, (tj. hranice prvků jsou upraveny dle parcel v katastrálních mapách, dle v krajině jasně patrných hranic - vodní toky, hranice lesa, aleje, remízky, apod. - přičemž změna hranice polygonu daného prvku v obou směrech nepřekračuje 100m oproti vymezení v grafické části ZÚR při současném zachování funkčnosti prvku),
- v územním plánu je navržena územní ochrana navržených prvků zařazením mezi veřejně prospěšná opatření v souladu se zařazením těchto ploch mezi plochy veřejně prospěšných opatření ZÚR,
- přednostně je stanoveno pro tyto plochy v ÚP využití území jako plochy přírodní, příp. plochy vodní a vodohospodářské, nebo plochy lesní dle faktické podoby území,
- na území biocenter je jen ve výjimečných případech (zejména v návaznosti na zastavěné území) a mimo nejčernější enklávy navrženo rozšíření plochy zastavitelného území,
- na území biokoridorů je jen ve zvlášť odůvodněných případech (zejména v návaznosti na zastavěné území) navrženo rozšíření zastavitelné plochy, liniová vedení veřejné infrastruktury jsou navržena přednostně kolmo na prvek
- území nadregionálních biocenter jsou nezastavitelná území, kde obecně není žádoucí povolovat nové stavby, včetně silnic a cest, měnit využití území, těžít nerosty a humolity, provádět terénní a vodohospodářské úpravy, měnit dochované přírodní prostředí, vnášet nepůvodní druhy, používat chemické prostředky, pořádat hromadné sportovní, turistické a jiné akce, zřizovat bažantnice a obory a jiné migrační překážky (oplocení, liniové stavby apod.),
- v území biokoridorů není vhodné vytvářet neprůchodné migrační překážky (oplocení velkých ploch, liniové stavby apod.), je zde možno jen po konzultaci s MŽP

povolovat a umisťovat stavby, měnit funkční využití území, povolovat terénní a vodohospodářské úpravy, změnu současné skladby a ploch kultur, omezeně používat chemické prostředky a intenzivní technologie,

- další podmínky využití území ploch ÚSES stanovovat tak, aby v území byly tvořeny předpoklady pro:
 - a) zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených rostlin a živočichů,
 - b) doplnění chybějících částí biokoridorů a biocenter,
- změny využití ploch koridorů a biocenter je možné navrhnout jen
 - a) při vytváření podmínek pro budoucí vznik přirozené druhové skladby bioty odpovídající stanovištním podmínkám,
 - b) pokud nesníží ekologickou stabilitu s výjimkou případů uvedených výše v tomto bodu (tj. nepřípustné jsou takové změny podmínek využití, které by snížily současný stupeň ekologické stability daného území, tj. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),
 - c) pokud neznemožní nebo výrazně nezhorší přírodní funkce současných ploch ÚSES,
 - d) pokud neznemožní či neohrozí jejich funkčnost.

Pro prvky **lokálního ÚSES** platí:

- nelze měnit plochy s vyšším stupněm ekologické stability na plochy s nižším stupněm
- přípustné jsou krajinná zeleň, lesy, doprovodná zeleň, trvalé travní porosty, vodní toky a plochy
- postupně budou realizována opatření dle Plánu ÚSES
- pěší a cyklistické stezky, případně účelové komunikace, lze vést pouze nejkratším směrem nebo po okraji plochy.

Kromě biocenter a biokoridorů jsou součástí systému ÚSES také interakční prvky, stávající a navržené, většinou liniového charakteru (meze, aleje). Tyto prvky nebudou rušeny a nebude snižována jejich krajinnotvorná funkce.

5c) stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající i navrženou sítí účelových polních a lesních cest a návrhem cykloturistických a pěších tras. Tyto cesty a trasy musí zůstat veřejně přístupné.

Návrh doplňuje stávající cesty novými trasami pro zvýšení prostupnosti a rekreačního potenciálu krajiny.

Je počítáno s využitím lávky pro pěší přes řeku Blanice, a také přes Farský potok, důležité jsou zejména pro turistický ruch v regionu.

5d) vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi

Z důvodu ochrany před záplavami jsou navržena tato protipovodňová opatření:

- rozšíření koryta Farského potoka

- dvě nové retenční nádrže na Farském potoce
- revitalizace horního toku Farského potoka
- možnost nových vodních ploch v návesních prostorech sídel.

Vodním recipientem řešeného území je řeka Blanice. Při průtoku velkých vod se řeka rozlévá do svého inundačního území, hranice záplav Q100 jsou vyznačeny v koordinačním výkrese. Řeka Blanice je zapsána v seznamu vodárenských toků.

Maximální množství srážkových vod z objektů bude řešeno přednostně vsakem do půdy a lokální akumulací.

Zástavbou Záblatí protéká regulovaným korytem Farský potok, současný stavební stav regulace je již nevyhovující a počítá se s revitalizací toku. Část v sídle je postupně již realizována (rozšíření koryta), část nad vsí se připravuje jako protipovodňové opatření. Jeho součástí bude i realizace odvodňovacího koryta nad sídlem a pod sídlem Záblatí.

Při navrhování jakékoliv nové zástavby v blízkosti vodotečí a vodních ploch, bude nutné počítat se zachováním doprovodné zeleně, případné nutné regulace vodotečí budou provedeny tak, aby bylo možno zajistit jejich údržbu a aby byl zachován přírodní charakter vodotečí.

5e) vymezení ploch pro rekreaci

Pro posílení rekreační funkce obce je navrženo:

- nový multifunkční objekt vybavenosti na náměstí (hasiči, sp.sál, obchod)
- podpora navazujícího podnikání (služby, obchod, řemesla, ubytování)
- využití ploch pro rekreační a sportovní činnosti (sport.areál, sjezdová trať)
- využití území kolem řeky Blanice pro turistiku a oddych
- rozšíření ploch rekreace a sportu u potoka
- odpočivná místa s vyhlídkou u Hlásné Lhoty
- legalizace kempu pod hrází Křišťanovického rybníka
- návrh koupání a rekreačních možností u řeky (nové koupaliště).

Rekreační objekty monofunkčního využití (chaty) ani zahrádkové kolonie nebudou ve správním území obce Záblatí povolovány, kromě ploch rekreačních – rekreace.

Rekreace bude usměrňována zejména na tyto aktivity:

- zařízení pro hry a sport (hřiště)
- rekreační toky a nádrže (Blanice, koupaliště, rybníky)
- volná turistika, cykloturistika, jízda na koních apod. ve vazbě na rekreační krajinu (farmy, vyhlídky, památné stromy a kapličky apod.)
- individuální rekreační objekty s přednostním využitím stávajícího fondu, v charakteru původní vesnické zástavby.

5f) vymezení ploch pro dobývání nerostů

V zájmovém území se v současnosti nenachází žádný dobývací prostor ani chráněné ložiskové území. Těžba není navrhována.

Ve správním území obce se nachází poddolovaná území a stará důlní díla, čtyři bodová a jedno plošné:

Název	Surovina	Rozsah
Krejčovice	polymetalické rudy	ojedinělá
Horní Záblatí	polymetalické rudy	ojedinělá
Albrechtovice 1	zlatonosná ruda	ojedinělá
Albrechtovice 2	rudy	ojedinělá
Cudrovice	vápenec	ojedinělá, zasahuje částí

6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Celé řešené území se dělí na funkční plochy, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území, nebo zastavitelných ploch (kap.3).

SEZNAM PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- A PLOCHY BYDLENÍ
- B PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ PLOCHY
- C PLOCHY REKREACE – SPORTOVNÍ PLOCHY
- D OBČANSKÉ VYBAVENÍ
- E PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE
- F PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ
- G PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- H PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE
- I PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ
- K PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ
- L PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- M PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA
- N PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- O PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- P PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – S REKREAČNÍM VYUŽITÍM
- R PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY
- S PLOCHY LESNÍ
- T PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ

Převážnou část řešeného území sídla tvoří objekty **bydlení, zejména vesnického charakteru – plochy smíšené obytné.**

6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití

Přípustnost využití platí jak pro navrhované – zastavitelné a přestavbové plochy, tak pro změny staveb a dostavby v zastavěném území.

A - PLOCHY BYDLENÍ

Hlavní využití:

- plochy pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení v nízkopodlažních rodinných, řadových, nebo viladomech, případně nízkopodlažních bytových domech

Na plochách je přípustné umísťovat:

- stavby rodinných domů izolovaných či ve skupině, s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením nebo malou dílnou či hospodářstvím nerušící bydlení
- stavby stávajících bytových domů
- jednotlivé garáže a přístřešky
- rekreační a užitkové zahrady, sady, bazény, jezírka, stavby pro rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- samostatné stavby občanské a technické vybavenosti a služeb – jen v charakteru vesnické zástavby

Nepřípustné je umísťovat:

- provozu a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- novostavby o výšce max. do 10 m do hřebene, se sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou o sklonu min. 35°
- v plochách č.11 v Záblatí a č. 23 a 25 v Horním Záblatí určených pro vypracování územní studie bude touto studií stanoveno prostorové uspořádání zástavby
- zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 30% (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).
- pro plochu č.13 v Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou přízemní + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“).

B - PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ PLOCHY

Hlavní využití:

- plochy pro přechodné pobytové děje a činnosti v objektech rodinné rekreace (rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty a jiné drobné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, ale svými stavebně technickými vlastnostmi nemusí splňovat požadavky na rodinný dům)

V těchto plochách je přípustné umísťovat:

- objekty rekreace, účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (šatny, sauny, sociály apod.), drobná architektonická zařízení (lavičky, odpočívadla, rozhledny, dřevěné přístřešky, krby apod.) sloužící k rekreaci
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy, skleníky
- objekty související technické infrastruktury a obslužné dopravy.

Podmíněně přípustné je využití:

- parkovací a odstavné plochy – max. pro 15 osobních aut.

Nepřípustné je umístění:

- provozny a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační a obytné zóny.
- funkční využití ploch výše neuvedené.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 20%
- stavby přízemní, max. do 120 m² zastavěné plochy a do výšky 7 m do hřebene.

C - PLOCHY REKREACE – SPORTOVNÍ PLOCHY**Hlavní využití:**

- plochy určené k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a trávení volného času

V tomto území je přípustné umísťovat:

- sportoviště a hřiště
- účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (např. šatny, sauny, sociály, občerstvení a veřejné stravování apod.), drobná architektonická zařízení (např. lavičky, odpočívadla, dřevěné přístřešky, krby, rozhledny apod.) sloužící k rekreaci,
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy,
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy.

Podmíněně přípustné je využití:

- na ploše č.89 Křišťanovice – sezónní stavby pro ubytování, kemp
- na plochách č.68 – pouze stavby a zařízení související s realizací vyhlídky
- na ploše č.88 – pouze pláž s nezbytným doprovodným zařízením.

Nepřípustné je umístění:

- provozny a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny
- funkční využití ploch výše neuvedené.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 10%.

D - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**Hlavní využití:**

- plochy určené převážně pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Na těchto plochách je přípustné umístit

- stavby veřejného občanského vybavení a komerčního podnikání, např. v obchodě a službách, pohostinství apod.
- plochy související dopravní a technické infrastruktury a zeleně
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné je využití:

- objekty pro hromadné ubytování - pouze při dodržení hygienických podmínek
- bydlení – pouze byt správce v rámci objektu občanského vybavení
- stavby pro výrobu a skladování – pouze provozy nenarušující pohodu na okolních plochách.

Nepřípustné je umístit:

- funkční využití ploch výše neuvedené.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby do výšky max.10 m od terénu s výjimkou církevních staveb
- zastavitelnost pozemku - areálu do 50 %.

E – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE

Hlavní využití:

- území určené pro dopravu na veřejných pozemních komunikacích

Na plochách je přípustné umístit:

- místní komunikace, veřejné účelové komunikace, trasy pro pěší a cyklisty (např. cyklostezky, chodníky apod.), parkovací a odstavné plochy
- stavby dopravní vybavenosti (např. čekárny, zastávky)
- zeleň liniová, veřejná a izolační

Podmíněně přípustné je využití:

- stavby technické vybavenosti – pouze neomezí-li funkci hlavní

Nepřípustné využití ploch:

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

F - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ

Hlavní využití:

- návěsní prostory, ulice, tržiště, chodníky včetně veřejné zeleně, parků a dalších prostorů přístupných každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Na plochách je přípustné umístit:

- veřejná zeleň liniová a plošná

- stavby pro volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území (lavičky, odpočívadla, lehké přístřešky apod.)
- drobná veřejná vybavenost (sakrální stavby, pomníky, hasičárny apod.)
- stavby informační povahy
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území, s výjimkou garáží
- plochy vodní

Podmíněně přípustné je využití:

- parkovací a odstavné plochy - jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně
- ostatní stavby občanského vybavení veřejného a komerčního charakteru slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné je umíst'ovat:

- veškeré stavby, provozy a činnosti neuvedené v přípustných a podmíněně přípustných.

G - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a občanské vybavení

Přípustné využití:

- stavby rodinných domů, včetně přídomního hospodářství
- stavby občanského vybavení do 300 m² zastavěné plochy nerušící bydlení, k obsluze přilehlého území
- stavby pro výrobu a skladování do 100 m² nerušící bydlení
- garáže do 5 vozidel
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technická a dopravní infrastruktura
- plochy veřejné zeleně, malé vodní plochy apod.

Podmíněně přípustné využití:

- na plochách č.32 (v části na I.třídě ochrany ZPF) a 69 mohou být umístěny stavby pro bydlení pouze jako součást zemědělské stavby, přičemž součet podlahových ploch pro trvalé bydlení smí činit nejvýše 1/2 celkové podlahové plochy stavby, nejvýše 300m².

Nepřípustné využití:

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby do 2 NP + možné podkroví, se sedlovou nebo polovalbovou střechou o sklonu 35 – 44°, s výškou hřebene max. 10 m, zřetelný obdélníkový půdorys

- zastavitelnost nadzemními objekty stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 40%
- v lokalitách určených pro vypracování územní studie (plochy č.12 v Záblatí, č.65 a 66 v Hlásné Lhotě, č.81A, 82, 84A a 86 v Křišťanovicích) bude touto studií stanoveno prostorové uspořádání zástavby včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a napojení na infrastrukturu
- pro plochy č.32 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít obdélníkový půdorys nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, střecha sedlová či polovalbová se sklonem 35-44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, oplocení venkovského charakteru,
- pro plochy 27, 30 a 31 v Horním Záblatí se stanovují tyto podmínky: zástavba venkovského typu s obdélníkovým půdorysem nebo půdorysem ve tvaru „L“, „T“, „U“, vnější vzhled přizpůsobit stávajícím okolním objektům,
- pro plochu č. 34 a 35 v Saladíně se stanovují tyto podmínky: možno umístit max. 3 objekty do jižní poloviny obou ploch co nejbližší k návsi, stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
- pro plochy č.42, 43, 44 a 45 v Řepešíně se stanovují tyto podmínky: na ploše č. 42 bude umístěn pouze 1 objekt v SV části, na ploše č. 43 - max. 2 objekty co nejbližší k návsi, na ploše č. 44 - 1 objekt co nejbližší k návsi a na plochu 45 - max. 2 objekty do severní poloviny, co nejbližší k návsi. Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
- pro plochy č. 71, 72, 73, 75, 76 a 77 v Albrechtovicích se stanovují tyto podmínky:
- na plochu č.71 možno umístit max. 3 objekty, na plochu č.73 - 1 objekt a na plochu č. 76 - 1 objekt
- stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“),
- pro plochy č. 63, 64, 67, 69 v Hlásné Lhotě se stanovují tyto podmínky: na plochu č. 63 max. 2 objekty co nejbližší k návsi, na plochu č.64 max. 1 objekt co nejbližší k návsi, na plochu č.67 max. 2 objekty, na plochu č.69 max. 1 objekt co nejbližší ke komunikaci. Objekty budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru. Budou zachovány původní pásy zeleně na rozhraní plužin, zpřístupnění objektů je možné buď původními komunikacemi na rozhraní plužin nebo komunikací podél zeleného pásu na hranici plužiny (nikoli středem nebo napříč),
- pro plochu č 85 v Křišťanovicích se stanovují tyto podmínky: stavby budou mít přízemí + podkroví, sedlovou nebo polovalbovou střechu, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,
- pro plochu č. 10 ve Zvěřenicích (k.ú.Záblatí) se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbližší k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), delší osa půdorysu souběžná s vrstevnicí, vyloučení štítová strany po svahu, minimální zásahy do tvaru svahu, max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru,
- pro plochu č.51 ve Zvěřenicích se stanovují tyto podmínky: max. 1 objekt co nejbližší k návsi, přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 –

44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru.

H - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE

Hlavní využití:

- území určené pro dopravu na veřejných pozemních komunikacích

Na plochách je přípustné umísťovat:

- silnice III.třídy, místní obslužné a sběrné komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- silniční objekty, mosty, protihluková opatření apod.
- stavby liniové technické vybavenosti,
- zeleň liniová, veřejná a izolační

Podmíněně přípustné je využití:

- stavby vodohospodářské, vodní toky, reklamní zařízení – neohrozí-li bezpečnost dopravy

Nepřípustné využití ploch:

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

I - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- plochy pro činnosti a zařízení zemědělské výroby, jejichž negativní vlivy mohou přesahovat hranici této plochy

V těchto plochách je přípustné umísťovat:

- stavby a zařízení související se zemědělskou výrobou a skladováním (např. pěstitelské areály, chovatelské areály apod.)
- stavby a zařízení související s průmyslovou výrobou a skladováním
- stavby související dopravní a technické infrastruktury
- stavby pro výrobu energií (např. bioplynové a fotovoltaické systémy, větrné elektrárny apod.)
- zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení (např. obchodní) - mimo školská, zdravotnická, sportovní a ubytovací zařízení
- byty – pouze vestavěné, pro služební bydlení
- stavby pro motoristy, čerpací stanice, odpočívky – sloužící pro obsluhu území.

Nepřípustné je umístění:

- provozů a činností, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny (mimo hranici plochy nebo ochranné pásmo)
- všechny stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz :

- objekty nadzemní netechnického charakteru musí být přízemní (s možností podkroví), s max. výškou hřebene do 10m
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 30 %
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m² ZP.

K - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÉ

Hlavní využití:

- plochy pro činnosti a zařízení průmyslové výroby

V těchto plochách je přípustné umístit:

- stavby a zařízení související s průmyslovou výrobou a skladováním
- stavby a zařízení související se zemědělskou výrobou a skladováním
- stavby související dopravní a technické infrastruktury
- stavby pro výrobu energií (např. bioplynové a fotovoltaické systémy, větrné elektrárny apod.)
- zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení (např. obchodní, nevýrobní služby apod.) - mimo školská, zdravotnická, sportovní a bytovací zařízení
- byty – pouze vestavěné, pro služební bydlení
- stavby pro motoristy, čerpací stanice, odpočívky – sloužící pro obsluhu území.

Nepřípustné je umístění:

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny (mimo hranici plochy)
- všechny stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz :

- objekty nadzemní netechnického charakteru musí být přízemní (s možností podkroví), s max. výškou hřebene do 10m
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 30 %
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m² ZP.

L - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití:

- plochy pro stavby a s nimi související zařízení technické infrastruktury, zejména pro zásobování vodou a kanalizaci, zásobování elektrickou energií, teplem a plynem, zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro třídění sběr a ukládání odpadů, požární ochranu apod.

V tomto území je přípustné umístit:

- stavby a zařízení technické infrastruktury
- související stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu (např. odstavná stání)
- zeleň plošná, liniová

Podmíněně přípustné je využití:

- stavby výškové (stožáry apod.) - budou posouzeny s ohledem na zásah do krajinného rázu

Nepřípustné je umístění:

- stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.

M - PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA**Hlavní využití:**

- zemědělská výroba spojená s cestovním ruchem (agroturistická farma)

Přípustné využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a skladování
- stavby a zařízení související technické infrastruktury
- související dopravní infrastruktura (např. odstavná stání)
- plochy vodní a plochy zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby bydlení – pouze jako součást zemědělské stavby, nejvýše 2 samostatné byty v jedné funkční ploše, přičemž součet podlahových ploch bytů smí v tomto případě činit nejvýše 1/3 celkové podlahové plochy stavby, nejvýše 200m²
- stavby ubytovacích zařízení – pouze jako součást zemědělské stavby, přičemž součet podlahových ploch pro ubytování a trvalé bydlení smí činit nejvýše 1/2 celkové podlahové plochy stavby, nejvýše 300m²
- stavby a zařízení související s bydlením či ubytováním (např. zahrady, sady, bazény, služby apod.)

Nepřípustné využití:

- všechny stavby neuvedené v hlavním, přípustném nebo podmíněném přípustném využití

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- objekty nadzemní netechnického charakteru musí být přízemní s možností podkrovím, s max. výškou hřebene do 10m,
- stavby budou mít zřetelný obdélníkový půdorys nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, sedlovou či polovalbovou střechu se sklonem 35 - 44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu,
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 30 %
- oplocení venkovského charakteru,
- na plochu č. 61 možno umístit max. 1 objekt do západní části pozemku, co nejvíce přimknout ke komunikaci a zastavěnému území.

N - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**Hlavní využití:**

- plochy vodní a vodohospodářské využití

Přípustné:

- vodní plochy, vodní a vodohospodářská díla,
- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty
- účelové a pěší cesty a cyklistické stezky
- stavby a zařízení související s chovem ryb a rybolovem

- technická infrastruktura související s funkcí vodní plochy

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby, zejména nelze připustit skládky a sklady hnojiv, chemikálií a pohonných hmot.

O - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- plochy pro hospodaření na zemědělské půdě, popř. ostatních plochách volné krajiny, včetně souvisejících činností a zařízení

Přípustné funkce:

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (TTP), popř. ostatní plochy
- plochy lesa (PUPFL) a energetických plodin
- plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- protipovodňová opatření a revitalizace vodních toků
- krajinná zeleň
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky včetně souvisejících zařízení (např. turistický mobiliář apod.)

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné stavby pro zemědělské hospodaření, údržbu krajiny a ochranu přírody – do 100 m² ZP, bez funkce bydlení či rekreace, mimo plochy ÚSES a VKP, např. seníky, včelíny, stavby pro myslivost
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu a související s obsluhou území

Nepřípustné funkce:

- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

P - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – S REKREAČNÍM VYUŽITÍM

Hlavní využití:

- plochy pro hospodaření na zemědělské půdě, popř. ostatních plochách volné krajiny, a sjezdové lyžování včetně souvisejících činností a zařízení

Přípustné funkce:

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (TTP), popř. ostatní plochy
- plochy sjezdových tratí pro zimní využití a související zařízení
- plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- krajinná zeleň
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky včetně souvisejících zařízení (např. turistický mobiliář apod.)

Podmíněně přípustné funkce:

- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury nebránící rekreačnímu využití – v nezbytném rozsahu a související s obsluhou území

Nepřípustné funkce:

- stavby neuvedené jako přípustné.

R - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY

Hlavní využití:

- plochy soukromých zahrad a sadů, případně obytné zeleně s vhodnou skladbou dřevin a souvisejících staveb a zařízení

V tomto území je přípustné umísťovat:

- zeleň plošná, zahrady, sady, vodní plochy, dřevěné prodejny výpěstků, drobné zahradní stavby (např. sklady nářadí, oplocení, skleníky, pergoly, lavičky, zahradní krby, apod.)
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy

Podmíněně přípustné je využití:

- účelové stavby a vybavení související s rekreační, zahrádkářskou a chovatelskou činností – jen do 50 m² ZP
- stavby pro sport - sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti

Nepřípustné je umístění:

- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo jinak svými negativními vlivy narušují funkce zóny.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby pouze přízemní, se symetrickým zastřešením, sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou o sklonu 30 – 45°, s výškou hřebene max. 7 m
- objekty budou přízemní, max. do 50 m² zastavěné plochy
- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 20%.

S - PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí

Přípustné funkce:

- plochy lesa (PUPFL), včetně lesa zvláštního určení
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha), revitalizace vodních toků
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
- stavby pro ochranu přírody a ochranu památek, včelíny, myslivost (např. krmelce, obory)
- stavby pro lesnické hospodaření

Podmíněně přípustné funkce:

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu

Nepřípustné funkce:

- výstavba ostatních objektů nesouvisející s lesním hospodařením, myslivostí nebo ochranou přírody.

T - PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELENĚ

Hlavní využití:

- plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, krajinného rázu

Přípustné využití:

- krajinná zeleň, remízky, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- extenzivní zemědělské hospodaření a činnosti související s údržbou krajiny
- protipovodňová opatření a revitalizace

Podmíněně přípustné využití:

- pěší cesty a cyklistické stezky – po okraji plochy
- vodní plochy a toky – jen menšího rozsahu do 0,5 ha.
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu a související s hlavním a přípustným využitím

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněně.

6b) Další podmínky využití území

V celém řešeném území je třeba respektovat limity vyplývající ze zvláštních právních předpisů nebo jiných závazných opatření. Výjimky je nutné podle okolností projednat s dotčenými orgány nebo provozovateli dopravní a technické infrastruktury.

LIMITY VSTUPNÍ:

- hranice CHKO Šumava
- hranice oblasti NATURA
- významný krajinný prvek
- památný strom
- přírodní oblast UNESCO
- chráněné území přírody
- archeologické naleziště
- památkové objekty
- záplavové území Q100
- OP vodního zdroje
- poddolované území, odval
- OP silnic
- OP ČOV
- OP zemědělského areálu
- vzdálenost 50m od lesa
- OP hřbitova
- nevyužívané vojenské objekty
- OP elektrického vedení VN
- OP VTL a STL plynovodu
- OP vodovodu
- OP kanalizace
- telekomunikační vedení
- OP radioreléové trasy

LIMITY NAVRŽENÉ – výstupní:

- OP elektrického vedení VN a trafostanic

- OP elektrického vedení VVN
- maximální hranice OP ČOV
- OP vysokotlakého plynovodu
- OP navržených úseků silnic III.třídy.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

- 1) V rozvojových plochách v blízkosti silnic III. tř. mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
- 2) Navrhované ochranné pásmo ČOV Hlásná Lhota nesmí zasahovat do stávající plochy smíšené obytné (chráněného venkovního prostoru).

UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 m OD OKRAJE LESA

Stavby ve vzdálenosti blíže než 50 m od okraje lesního pozemku budou umístěny pouze na základě souhlasu orgánu ochrany lesa, hlavní stavby budou povolovány min. 25 m od kraje lesa.

7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území jsou navrženy tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

- Trasy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění
 - Plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění
 - Koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění
 - Plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.
- 1.1 Odbočka vedení VN a trafostanice – Záblatí západ
 - 1.2 Rozšíření místní komunikace včetně sítí – Záblatí západ
 - 1.3 Napřímení silnice III.tř. – Záblatí západ
 - 1.4 Propojovací místní komunikace včetně sítí – Záblatí jih
 - 1.5 Kanalizační sběrač – Záblatí sever
 - 1.6 Odvodňovací koryto – rozšíření – Záblatí sever
 - 1.7 Vodovodní řad – Záblatí – Saladín
 - 1.8 Kanalizační řad – Horní Záblatí
 - 2.1 Kanalizační řad – Horní Záblatí
 - 2.2 Přeložení linky VN včetně nové TS – Horní Záblatí
 - 2.3 Protipovodňová nádrž – Záblatí jih
 - 2.4 Odvodňovací kanál – Záblatí jih
 - 2.5 Odbočka vedení VN a TS – Horní Záblatí
 - 2.6 Revitalizace toku Křišťanovického potoka – koridor - pro protizápl.opatření
 - 2.7 Koridor pro vysokotlaký plynovod – záměr ZÚR
 - 3.1 Propojení MK Saladín – silnice III.tř.
 - 3.2 Odbočka VN a TS – Saladín
 - 3.3 Přívod vodovodu do sídla Saladín
 - 4.1 Kanalizace – náves Řepešín
 - 4.2 ČOV pro – sídlo Řepešín

- 4.3 Odbočka vedení VN a TS Řepešín
- 5.1 Koridor pro vedení VVN 110kV Těšovice – Volary – záměr ZÚR
- 6.1 ČOV – Hlásná Lhota
- 6.2 Kanalizace – náves Hlásná Lhota
- 6.3 Místní komunikace vč.sítí – Hlásná Lhota jih
- 6.4 Odbočka VN a TS – Hlásná Lhota jih
- 6.5 Úprava křižovatky silnic III.tř. – napojení Hlásné Lhoty
- 6.6 Odpočívka a rozhledové místo – Hlásná Lhota sever (VPO)
- 6.7 Úprava oblouku silnice III.tř. – Hlásná Lhota východ
- 6.8 Přívod vodovodu do sídla Hlásná Lhota
- 7.1 Úprava silnice III.tř. – Albrechtovice
- 7.2 Odbočka VN a TS – Albrechtovice
- 7.3 Místní komunikace vč.sítí – Albrechtovice sever
- 8.1 Propojovací MK vč.sítí – Křišťanovice jih
- 8.2 Odbočka VN a TS – Křišťanovice východ
- 8.3 Navržená část lokálního biokoridoru ÚSES Záblatí (VPO).

Asanační zásahy nejsou navrženy.

8. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tyto stavby ani opatření nejsou vymezena.

9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

10a) Seznam ploch (viz výkres Základní členění území)

Územní studie je předepsána v plochách většího rozsahu, exponovaných, s nutností vybudování společného ZTV.

Jedná se o tyto plochy:

k.ú. Záblatí	lok.č.11
k.ú. Záblatí	lok.č.12
k.ú. Horní Záblatí	lok.č.23
k.ú. Horní Záblatí	lok.č.25
k.ú. Hlásná Lhota	lok.č.65, 66
k.ú. Křišťanovice	lok.č.81A, 82, 83 a 86
k.ú. Křišťanovice	lok.č.84A.

9b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do ústřední evidence

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich schválení se stanovuje do 2 let od rozhodnutí zastupitelstva Obce Záblatí takovou studii pořídit.

11. stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace výstavby je navržena v sídle Křišťanovice, na plochách č.81A, 81B, 82, 83, 84A, 84B a 86, určených pro smíšené obytné využití a veřejné prostranství.

Do první etapy jsou zahrnuty plochy 81A, 82, 83, 84 A, 86.

Do druhé etapy jsou zahrnuty plochy 81B, 84B.

Předpokladem výstavby v plochách I.etapy je odsouhlasení územní studie.

Předpokladem (podmínkou) pro povolení staveb v plochách II.etapy je vybudování a zkolaudování dopravní a technické infrastruktury v etapě I.

12. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrhová část územního plánu obsahuje:

- **textová část** 33 listů A4
- **grafická část** 4 výkresy:

Výkres č. 1 - Výkres základního členění území 1 : 5000

Výkres č. 2 - Hlavní výkres 1 : 5000

Výkres č. 3 - Hlavní výkres - veřejná infrastruktura 1 : 5000

Výkres č. 4 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5000.

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Postup při pořízení územního plánu

Návrh Územního plánu Záblatí (dále jen územní plán) byl pořízen v souladu s 50 a násl. zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů na základě zadání, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Záblatí č.36 ze dne 26.3.2010.

Projektantem územního plánu je ÚP Studio České Budějovice, ing.arch. Stanislav Kovář (ČKA 00121), pořizovatelem je na základě žádosti obce Záblatí Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje.

Návrh územního plánu byl projednán na společném jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a dotčenou obcí podle § 50 stavebního zákona. Toto jednání bylo svoláno opatřením pořizovatele čj. MUPt 55548/2011 ze dne 25.11.2011 a konalo se dne 20.12.2011 na Obecním úřadu Záblatí. V uvedeném opatření byla uvedena lhůta pro uplatňování stanovisek a připomínek a místo a lhůta, kde je možné do dokumentace návrhu územního plánu nahlížet.

Návrh územního plánu byl před řízením o jeho vydání upraven dle stanovisek dotčených orgánů a posouzen dle § 51 stavebního zákona krajským úřadem. Stanovisko o posouzení bylo vydáno pod čj. KUJCK 26658/2012 OREG/2 dne 25.10.2012 a obsahovalo upozornění na nedostatky z hlediska koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Návrh územního plánu byl proto ve smyslu tohoto posouzení upraven a nedostatky byly odstraněny a návrh byl znovu posouzen krajským úřadem podle §51 stavebního zákona.

Potvrzení o odstranění nedostatků bylo krajských úřadem vydáno pod čj. KUJCK 31054/2012 OREG/2 dne 14.12.2012.

Řízení o územním plánu bylo zahájeno opatřením pořizovatele čj. MUPt: 46670/2012 ze dne 17.12.2012, kterým bylo svoláno veřejné projednání (na úřední desce obce Záblatí vyvěšeno dne 17.12.2012, sejmuto dne 12.02.2013, elektronicky vyvěšeno 17.12.2012, sejmuto 12.02.2013, na úřední desce MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 17.12.2012, sejmuto dne 12.2.2013, elektronicky vyvěšeno 17.12.2012 sejmuto 12.2.2013). Veřejné projednání se konalo dne 11.2.2013 v zasedací místnosti Obecního úřadu Záblatí. V uvedeném opatření byla oznámena lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek a dále bylo oznámeno místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí.

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády ČR č.929 ze 20.7.2009 vyplývá, že Obec Záblatí se nachází ve **Specifické oblasti Šumava**. Řešení Územního plánu Záblatí je navrženo v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto specifickou oblast. Územní plán Záblatí např. stanovuje podmínky pro využití rekreačního potenciálu oblasti, umožňuje

rozvoj ekologického zemědělství nebo vytváří územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR), vydaných zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011, vyplývají pro Územní plán Záblatí tyto úkoly:

- **zohlednit stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap.a) ZÚR**

Územní plán Záblatí zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. Návrh řešení je v souladu podmínkami na ochranu zvláště chráněných území přírody a evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000, k posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a protipovodňové ochrany je navržena revitalizace Farského potoka v úseku nad Záblatím. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Záblatí zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Návrh územního plánu přednostně využívá plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, příp. návaznosti na zastavěné území. Vymezením ploch pro sport a rekreaci (např. sportovní hřiště v Záblatí, vyhlídka Hlásná Lhota, rekreační využití Křišťanovického rybníka apod.) jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj cestovního ruchu, turistiky a rekreace v území. Vymezením ploch pro agroturistiku je podpořen i rozvoj zemědělského hospodaření.

Územní plán Záblatí zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Územní plán vytváří územní podmínky pro zlepšení veřejné infrastruktury území – je navržena např. úprava několika kolizních míst na silnicích III. třídy v Záblatí, Albrechtovicích a u Hlásné Lhoty, kanalizace včetně ČOV v Řepešíně a Hlásné Lhotě apod.

- **zohlednit Specifickou oblast Šumava – viz kap.c) ZÚR**

Řešení Územního plánu Záblatí je navrženo v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto specifickou oblast. Územní plán Záblatí vytváří územní podmínky pro zajištění ochrany hodnot území (zejména přírodních), pro rozvoj dalších socioekonomických aktivit (zejména sportovního a rekreačního využívání území), pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel (např. vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, výrobu a podnikání, veřejnou infrastrukturu apod.).

- **zohlednit koridory technické infrastruktury v oblasti energetiky – viz kap.d) ZÚR**

Územní plán Záblatí zpřesňuje koridory vedení VVN 110 kV Těšovice-Volary (označeno jako Ee8) a VTL plynovodu Prachatice –Záblatí (označeno jako Ep6).

- **zohlednit prvky nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability – viz kap.d) ZÚR**

Ve správním území Obce Záblatí jsou navrženy:

NKOD	Kód	Název	Dotčená katastrální území
NBK110	NBK126	K108 - Kleť, Bulový	Řepešín
RBC626	RBC020	Blanice	Řepešín, Zvěřenice, Hlásná Lhota, Křišťanovice
RBC627	RBC019	Čertova stráž	Řepešín
RBK 12	RBK184	Blanice – Spálenec	Křišťanovice
RBK3011	RBK165	Husinec-Blanice	Zvěřenice, Saladín, Řepešín, Záblatí u Pr., Horní Záblatí.

Územní plán Záblatí zpřesňuje vymezení ploch výše uvedených prvků ÚSES s ohledem na pozemkovou držbu, popř. morfologie terénu a zajišťuje jejich územní ochranu zařazením mezi veřejně prospěšná opatření. Plochy ÚSES jsou vymezeny jako plochy přírodní, lesní vodní a vodohospodářské a zemědělské. V plochách ÚSES nejsou navrhována žádná zastavitelná území.

- **zohlednit územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap.e) ZÚR**

Územní plán Záblatí respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Krajina je vymezena jako nezastavěné území a tvoří ji plochy s rozdílným způsobem využití: plochy zemědělské, plochy zemědělské s rekreačním využitím (sjezdovka), plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a plochy přírodní (krajinná zeleň). V územním plánu jsou zohledněny zásady ochrany zemědělského půdního fondu pozemků určených k plnění funkcí lesa a vodohospodářské zájmy.

Územní plán Záblatí vytváří podmínky pro zachování a obnovu nemovitých kulturních památek v území. Jako za další kulturní hodnotu území jsou považovány území s archeologickými nálezy.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, rekreace a pracovních příležitostí v území.

- **zohlednit vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap.f) ZÚR**

Oblast krajinného rázu

Celé správní území obce Záblatí je zařazeno z části do kategorie ObKR 13 Volyňsko-Prachaticko a z části do kategorie ObKR 20 – Šumava II. (CHKO).

Základní typ krajiny podle způsobu využívání

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v ZÚR JčK. Celé správní území obce Záblatí je zařazeno do těchto typů krajiny:

LES - krajina lesní (krajina relativně přírodní) a **LSP - krajina lesoplní** (krajina intermediární mezi krajinou lesní a polní). Územní plán pro ochranu těchto typů krajiny např. nepodporuje intenzivní formy zemědělství a pastevectví, nevytváří územní podmínky pro budování velkých a v krajině osamocených středisek pro rekreaci a cestovní ruch bez vazby na původní sídelní strukturu, naopak rozptyluje tyto aktivity do více menších

středisek. Územní plán vymezením ploch přírodních přispívá k zachování a obnově vegetačních prvků volné krajiny a nepovoluje necitlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu.

- **zohlednit vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření - viz kap.g) ZÚR**

Územní plán Záblatí respektuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezená ZÚR. Jedná se o koridory vedení VVN 110 kV Těšovice-Volary (označeno jako Ee8) a VTL plynovodu Prachatice –Záblatí (označeno jako Ep6). Jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny prvky nadregionálního a regionálního ÚSES.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec Záblatí se nachází přibližně 5 km jihozápadně od Prachatic, při hranici CHKO Šumava, v nadm. výšce cca 600 - 800 m. Stavebně správní činnost zde vykonává v rámci přenesené působnosti státní správy Stavební úřad Městský úřad Prachatice.

Správní území obce Záblatí (o výměře 2449 ha) zahrnuje těchto 9 katastrálních území:

Záblatí
Horní Záblatí
Saladín
Řepešín
Zvěřenice
Hlásná Lhota
Křišťanovice
Albrechtovice
Petrovice (bez trvalého osídlení).

a těchto 10 sídelních místních částí:

Záblatí – sídlo obecního úřadu
Horní Záblatí (dnes již srostlé se Záblatím)
Saladín
Řepešín
Zvěřenice
Dobrá Voda
Hlásná Lhota
Křišťanovice
Albrechtovice
Petrovice (bez trvalého osídlení).

Přes hranici obce zasahují přívody vody, plynu, elektrické energie, dále ochranná pásma, chráněná území, cestní síť a prvky ÚSES.

Celé zájmové území obce má výměru 2449 ha. Toto území je většinou zalesněno, zbytek tvoří zemědělská půda, většinou travní porosty. Území je více terénně zvlhňené, Záblatí leží v uzavřeném údolí řeky Blanice.

Převládající směr větru západní a severní. Poměry jsou vhodné pro rekreaci a cestovní ruch, je zde záměr zřídit sjezdovou trať a sídla propojit cyklotrasami, které budou propojeny s cyklotrasami vedenými z Prachatic. Pěší trasa vede až k Boubínu, Libínu a na Bobík.

Trasa silnice II.třídy, která spojuje Prachatice s Volary, se těsně přibližuje k řešenému území. To je z této silnice napojeno po silnicích III. třídy.

Krajina zde byla osídlována odedávna, jsou zde archeologické stopy osídlení, osady jsou středověkého původu. S ohledem na vysokou polohu je zde vyšší zastoupení lesů. Sídlo Záblatí leží na soutoku řeky Blanice a Farského potoka, v širokém údolí. Nejvyšším vrchem je Vysoká 899 mm. Řeka Blanice je vyhlášena vodárenský tok, s vyhlášeným záplavovým územím

Z hlediska významu funkce obce ve struktuře osídlení, vzhledem k zachovalému přírodnímu prostředí a poloze, má obec předpoklady k mírnému přírůstku trvale bydlících obyvatel především v samotném Záblatí a Horním Záblatí. Svoji polohou mimo silnice I. a II.třídy si vesnice zajišťují klidné a hodnotné prostředí vhodné k bydlení i rekreaci.

Další rozvoj se bude opírat především o hodnoty krajiny a dopravní návaznosti (agroturistika, cykloturistika, pěší turistika, cestovní ruch, lesnictví ap.). Roste také zájem o trvalé bydlení v hodnotném prostředí.

Územní plán Záblatí nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Obecné cíle a úkoly územního plánování stanoví zákon č. 183/2006 Sb. a navazující vyhlášky. Územně plánovací dokumentace řeší funkční vymezení a uspořádání ploch, postupy pro využití území, podmínky výstavby a časovou i prostorovou koordinaci řešení soukromých a veřejných zájmů v území. Koordinuje a zajišťuje předpoklady pro optimální uspokojování požadavků obyvatel na životní prostředí, bydlení, kulturu, služby, sociální podmínky, rekreaci a další potřeby.

Územní plán Záblatí vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Územní plán Záblatí koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce.

S požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je územní plán v souladu – mezi urbanistické a kulturní hodnoty území navržené k zachování jsou např. zařazeny centrální prostory sídel památkově chráněné objekty nebo území s archeologickými nálezy. Územním plánem jsou respektována zvláště chráněná území přírody, evropsky významné lokality Šumava a Blanice a další přírodně cenná stanoviště a lokality. Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu krajinného rázu a vymezení systému ekologické stability krajiny. Podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18

odst.5 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Jednotlivé plochy s rozdílným využitím byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Některé plochy jsou podrobněji členěny na podtypy s ohledem na specifické podmínky, záměry a charakter území. Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní využití a dále přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Jsou vymezeny hranice zastavěného území a zastavitelných ploch. Podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou v souladu s § 18 odst.5 stavebního zákona.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu. K návrhu územního plánu byly v rámci společného jednání uplatněny následující stanoviska a připomínky:

- 1) **Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy II, České Budějovice** – respektovat poddolovaná území po těžbě rud č.1304 „Cudrovice“, č.1333 „Horní Záblatí“, č.1344 „Albrechtovice 1“ a č.5671 „Albrechtovice 2“.
Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno. Poddolovaná území jsou jako limity využití území znázorněny v koordináčním výkresu.
- 2) **Centrum dopravního výzkumu, pracoviště Praha** – bez připomínek.
- 3) **Obvodní báňský úřad Příbram** – bez připomínek.
- 4) **Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Prachatice** –
 - a) v k.ú. Záblatí a Horní záblatí probíhají komplexní pozemkové úpravy (schváleny plány společných zařízení)
 - b) v k.ú. Petroviče, Saladín, Řepešín, Albrechtovice a Křišťanovice jsou komplexní pozemkové úpravy zahájeny.*Vyhodnocení: Návrh územního plánu je koordinován s komplexními pozemkovými úpravami.*
- 5) **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha** - bez připomínek.
- 6) **ČR-Státní energetická inspekce, České Budějovice** – bez připomínek.
- 7) **Vojenská ubytovací a stavební správa Praha** - bez připomínek, vydáno souhlasné stanovisko.
- 8) **Hasičský záchranný sbor JČ kraje, ÚO Prachatice** – vydáno souhlasné stanovisko
- 9) **MěÚ Prachatice, odbor životního prostředí** –
 - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

Pro plochy 79a (nyní označena jako č.79) a 79b (nyní označena jako č.80) v k.ú. Petrovice u Záblatí navržené jako plochy smíšené výrobní – agroturistika požadujeme jednoznačné definování přípustných staveb, a to zemědělských farem se zázemím a případně ubytováním, požadujeme vyloučit stavby energetické, stavby občanského vybavení - obchodní a stavby pro motoristy, čerpací stanice, rekreační zahrady. Ostatní ustanovení přípustného, nepřípustného či podmíněně přípustného využití lze akceptovat. Stavby budou mít půdorys obdélníkový nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, sedlovou či polovalbovou střechu se sklonem 35-44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, vnější vzhled bude maximálně přizpůsoben původním venkovským objektům (barevnost fasády a střechy), oplocení venkovského charakteru (bez zídek, neprůhledných plotů).

Plochy 32a a 32b (nyní obě označeny jako č.32) v Horním Záblatí - požadujeme obdélníkový půdorys nebo půdorys ve tvaru „L“, „T“, „U“, střecha sedlová či polovalbová se sklonem 35-44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, pro přístup využít stávající místní komunikace, vnější vzhled staveb přizpůsobit stávajícím okolním venkovským objektům, oplocení venkovského charakteru (bez zídek, neprůhledných plotů apod.)

Pro plochy 30 a 31 požadujeme zástavbu venkovského typu s obdélníkovým půdorysem nebo půdorysem ve tvaru „L“, „T“, „U“, vnější vzhled přizpůsobit stávajícím okolním objektům.

Výše uvedené regulativy zástavby požaduje orgán ochrany přírody z hlediska zajištění ochrany přírodních, kulturních a historických hodnot krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 odst. 1 zákona. Zájmové území má dochované cenné znaky přírodní, kulturní i historické charakteristiky krajinného rázu, harmonické vztahy i měřítko krajiny, a proto je nutné předejít neuváženému umístění nevhodných novostaveb především ve volné krajině, které by svým vzhledem, hmotou a prostorovým uspořádáním mohly narušit krajinný ráz.

Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno.

- z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů se souhlasí bez připomínek,
- z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů - bez připomínek, upozorňujeme, že je z hlediska lesního zákona nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mytním věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné zajistit dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci v současné době v lesích využívanou.

Vyhodnocení: Upozornění orgánu státní správy lesů se akceptuje. Územní plán minimalizuje umístění zastavitelných ploch do ochranného pásma lesa. Konkrétní umístění staveb a jejich odstupy od lesních pozemků bude řešeno v navazujících správních řízeních.

- z hlediska zákona č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek.

10) **Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les.** – z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, se žádá o přehodnocení a úpravu návrhu tak, aby byly respektovány zásady a podmínky kvantitativní i kvalitativní ochrany zemědělského půdního fondu, formulované v § 4 a 5 zákona, tj. zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, přitom vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení (lokality 21, 32 A – nyní označena jako č.32, 81 – nyní

označena jako č.81A a 86, 82) na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením, přehodnotit potřebnost a dostatečnou využitelnost těchto ploch a jejich navržené umístění podrobně zdůvodnit s ohledem na prokazatelné potřeby rozvoje obce. *Vyhodnocení: Návrh územního plánu byl upraven, resp. došlo k přehodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu a nalezení varianty, která je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. K upravenému návrhu orgán ochrany ZPF pak vydal souhlasné stanovisko.*

11) Správa NP a CHKO Šumava Vimperk

Lokalita Záblatí:

- **Plocha 11, 12, 17 (nyní označena jako č.23)** – Správa souhlasí se zpracováním územní studie pro tyto plochy. Počet objektů, jejich umístění a regulativy budou stanoveny při projednávání územní studie.
- **Plocha 12A (nyní označena jako č.19), 13A (nyní označena jako č.13), 14, 15, 16** – Správa souhlasí s vymezením ploch veřejného prostranství – zeleně a ploch rekreace – sportovní plochy bez připomínek.
- **Plocha 13, 19** – Správa požaduje stanovit pro tyto plochy pro bydlení a smíšené obytné plochy následující regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“).
- **Plocha 18** – Správa souhlasí s vymezením plochy občanského vybavení. Objekt je nutno přizpůsobit okolní zástavbě.
- **Plocha 20** – Správa souhlasí s vymezením plochy smíšené – agroturistika a požaduje stanovit pro tuto plochu následující regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“).

Lokalita Saladín:

- **Plocha 34, 35** – Správa souhlasí s vymezením ploch jako smíšené obytné a požaduje umístit pouze 3 objekty do jižní poloviny obou ploch – co nejbližší k návsi. Regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“).

Lokalita Řepešín:

- **Plocha 41** – Správa souhlasí s vymezením plochy technické infrastruktury - ČOV bez připomínek.
- **Plocha 42, 43, 44, 45** – Správa souhlasí s vymezením ploch jako plochy smíšené obytné a požaduje umístit na plochu 42 - 1 objekt do SV části, na plochu 43 - max. 2 objekty co nejbližší k návsi, na plochu 44 - 1 objekt co nejbližší k návsi a na plochu 45 - max. 2 objekty do severní poloviny, co nejbližší k návsi. Regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“).
- **Plocha 46** – Správa souhlasí s vymezením plochy jako smíšené výrobní – agroturistika bez připomínek.

Lokalita Albrechtovice:

- **Plocha 71, 73, 76** - Správa požaduje umístit na plochu 71 – max. 3 objekty, na plochu 73 - 1 objekt a na plochu 76 - 1 objekt. Regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“).

Lokalita Hlásná Lhota:

- **Plocha 62** – Správa souhlasí s vymezením plochy technické infrastruktury bez připomínek.
- **Plocha – 65, 66** - Správa souhlasí se zpracováním územní studie pro tyto plochy. Počet objektů, jejich umístění a regulativy budou stanoveny při projednávání územní studie.

- **Plocha 61, 63, 64, 67, 69** - Správa požaduje umístit na plochu 61 – 1 objekt do západní části pozemku, co nejvíce přimknout ke komunikaci a zastavěnému území, na plochu 63 – max. 2 objekty co nejbližší k návsi, na plochu 64 - 1 objekt co nejbližší k návsi, na plochu 67 – max. 2 objekty, na plochu 69 – 1 objekt co nejbližší ke komunikaci. Regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, hřeben souběžný s delší osou půdorysu, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru, zachování původních pásů zeleně na rozhraní plužin, zpřístupnění buď původními komunikacemi na rozhraní plužin nebo komunikací podél zeleného pásu na hranici plužiny (nikoli středem nebo napříč).
- **Plocha 68 – Správa nesouhlasí s umístěním vyhlídky na pozemcích p.č. 455/1 a 455/2 v k.ú. Hlásná Lhota.** Záměr by směřoval k nevhodné změně vzhledu krajiny, jejíž ochrana byla vyhlášena v roce 1963 a přesněji formulována v letech 1975(výnos MJ ČSR) a 1992 (zákon). Jedná se o velmi pohledově exponované místo, které nebylo historicky nikdy zastavěno. Došlo by tak ke znehodnocení části zachovalé přírodní krajiny.

Lokalita Křišťanovice:

- **Plocha 81 (nyní označena jako č.81A), 82, 83, 84 (nyní označeny jako 84A a 84B), 85 (nyní označena jako č.86)** - Správa souhlasí se zpracováním územní studie pro tyto plochy. Počet objektů, jejich umístění a regulativy budou stanoveny při projednávání územní studie.
- **Plocha 86 (nyní označena jako č.85)** - Regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru.
- **Plocha 87, 88, 89** – Správa souhlasí s vymezením plochy 87 jako plochy zemědělské – zahrady, plochy 88 jako plochy rekreace - sportovní plocha a plochy 89 jako plochy rekreace – rekreační plocha bez připomínek.
- **Lokalita Zvěřenice:**
- **Plocha 51** – Správa souhlasí s vymezením plochy jako smíšené obytné a požaduje umístit na plochu 1 objekt co nejbližší k návsi. Regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), delší osa půdorysu souběžná s vrstevnicí, vyloučení štítové strany po svahu, minimální zásahy do tvaru svahu, max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru.
- **Plocha 52** – Správa souhlasí s vymezením plochy jako smíšené obytné a požaduje umístit na plochu 1 objekt co nejbližší k návsi. Regulativy: přízemí + podkroví, sedlová nebo polovalbová střecha, sklon 35 – 44°, zřetelný obdélníkový půdorys (nebo půdorys do „L“, „T“, „U“), max. výška nadezdívky 0,5 m, oplocení venkovského charakteru.
- Správa nesouhlasí se vzdušným vedením navrženého VN v Saladíně. Trasa je vedena přímo přes horizont, který je pohledově velmi exponovaný. Správa požaduje buď zemní vedení nebo změnu trasy.
- Správa požaduje vyloučit z textové části územního plánu „Podmínky zástavby“ u ploch bydlení (A), ploch smíšených obytných (G) a ploch smíšených výrobních – agroturistika (M) a nahradit je konkrétními regulativy pro jednotlivé plochy.
- Správa nesouhlasí s navrženou lhůtou 10-ti let na zpracování územních studií. Správa navrhuje stanovení lhůty pro pořízení územních studií do 2 let od rozhodnutí nebo usnesení zastupitelstva Obce Záblatí. Zároveň požaduje povinnost projednání studie s orgánem ochrany přírody a krajiny.

Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno, návrh územního plánu byl doplněn o požadované podmínky zástavby. Jižní část zastavitelné plochy č.68 v Hlásné Lhotě určena pro umístění vyhlídky byla z územního plánu vypuštěna. Povinnost projednat územní studii s orgánem ochrany přírody nelze územním plánem stanovit.

- 12) **Krajská hygienická stanice České Budějovice** – s návrhem řešení se souhlasí za podmínky, že ochranné pásmo navržené ČOV Hlásná Lhota nebude zasahovat do stávající plochy smíšené obytné.

Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno. Podmínka je zohledněna v územním plánu.

6. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání ÚP bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Záblatí č.36 ze dne 26.3.2010. Požadavkům obsaženým v zadání bylo vyhověno.

Do zadání byla zapracována stanoviska dotčených orgánů, nové záměry investorů na území obce, průběžně projednáváné v zastupitelstvu obce. Návrh územního plánu tyto požadavky respektuje. Zadání územního plánu je splněno ve všech bodech.

S požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území je územní plán v souladu – respektuje vyhlášené památkové objekty a sídelní a krajinný ráz.

S požadavky na ochranu nezastavěného území je územní plán v souladu – respektuje VKP ze zákona a systém ekologické stability krajiny, zohledňuje ochranu zemědělského půdního fondu a lesních ploch.

Návrh je v souladu s hlavními cíli územního plánování - komplexně dotváří předpoklady pro harmonický rozvoj území. Hlavním cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje a využití území. To spočívá v harmonickém skloubení jak ekonomického, tak sociálního i environmentálního rozvoje, ve vyváženém stavu jak ochrany přírody, krajiny a dochovaného kulturního dědictví, tak rozvoje všech složek a funkcí v území.

Urbanistická koncepce územního plánu i jednotlivých lokalit je v souladu s obecnými zásadami pro řešení území založených na plánu posílení rozvoje bydlení, cestovního ruchu a rekreace v příhraničních oblastech. Tento cíl je podmiňující také pro rozvoj trvalého bydlení a dopravního a technického vybavení, zejména pro zásobování vodou a energiemi a pro odkanalizování území.

V zadání nebylo požadováno variantní řešení návrhu územního plánu.

V rámci vyhodnocování výsledků projednání návrhu územního plánu nedospěl pořizovatel územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 51 odst.3 stavebního zákona k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu.

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

Návrh řeší funkční vymezení a uspořádání ploch, postupy pro využití území, podmínky výstavby a časovou i prostorovou koordinaci řešení soukromých a veřejných zájmů v území. Koordinuje a zajišťuje předpoklady pro optimální uspokojování požadavků obyvatel na životní prostředí, bydlení, kulturu, služby, sociální podmínky, rekreaci a další potřeby.

Jako podklad jsou využity dostupné informace z ÚAP poskytnuté Úřadem územního plánování na ORP Prachatice. Průzkumy a rozborů byly zpracovány jako přípravný podklad pro návrh ÚP.

Při zpracování územního plánu byly dále použity tyto podklady:

- Zásady územního rozvoje Jihočeský kraj
- Generel ÚSES JČ kraje
- Územní plán sídelního útvaru Záblatí (A-U Design)
- Změna č.1 ÚPnSÚ Záblatí (Proj.atelier AD)
- mapové podklady KN
- Podklady ÚAP MÚ Prachatice
- žádosti vlastníků o vymezení zástavbových ploch aj.

Odůvodnění s ohledem na přírodní podmínky

Navržené řešení rozvoje obce je adekvátní velikosti a významu obce a jednotlivých sídel v soustavě osídlení. Nezasahuje nadbytečně do volné krajiny, do přírodně cenných částí krajiny ani do vodních ploch či toků. Je koncipováno s ohledem na zajištění udržitelného rozvoje území a na zachování příznivých přírodních podmínek. Urbanistická koncepce je přirozená, úměrná historickému vývoji a velikosti a charakteru zastavění jednotlivých sídel.

Koncepce uspořádání krajiny a prvky ÚSES jsou navrženy tak, aby byla co nejvíce zachována propustnost krajiny, prostupnost cestní sítě i přirozené odtoky v rámci protipovodňových opatření apod.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna vymezením ploch nezastavěného území a stanovením podmínek jejich využívání.

Plán místního územního systému ekologické stability v zájmovém území byl zpracován pro jednotlivá katastrální území v roce 2010. Skladebné části jsou převzaty do grafické části z těchto dokumentací, která zahrnuje i aktuální dokumentaci regionálního a nadregionálního ÚSES.

Pro plochy zahrnuté do regionálního a nadregionálního ÚSES je v souladu se ZÚR stanoveno:

- v územním plánu je provedeno zpřesnění územního vymezení prvků ÚSES, (tj. hranice prvků jsou upraveny dle parcel v katastrálních mapách, dle v krajině jasně patrných hranic - vodní toky, hranice lesa, aleje, remízky, apod. - přičemž změna

hranice polygonu daného prvku v obou směrech nepřekračuje 100m oproti vymezení v grafické části ZÚR při současném zachování funkčnosti prvku),

- v územním plánu je navržena územní ochrana navržených prvků v souladu se zařazením těchto ploch mezi plochy veřejně prospěšných opatření ZÚR,
- přednostně je stanoveno pro tyto plochy v ÚP využití území jako plochy přírodní, příp. plochy vodní a vodohospodářské, nebo plochy lesní dle faktické podoby území,
- na území biocenter není navrženo rozšíření plochy zastavitelného území,
- na území biokoridorů je jen ve zvlášť odůvodněných případech (zejména v návaznosti na zastavěné území) navrženo rozšíření zastavitelné plochy, zejména v sídle Záblatí a Horní Záblatí,
- liniová vedení veřejné infrastruktury jsou navržena přednostně kolmo na prvek,
- území nadregionálních biocenter jsou nezastavitelná území, kde obecně není žádoucí povolovat nové stavby, včetně silnic a cest, měnit využití území, těžit nerosty a humolity, provádět terénní a vodohospodářské úpravy, měnit dochované přírodní prostředí, vnášet nepůvodní druhy, používat chemické prostředky, pořádat hromadné sportovní, turistické a jiné akce, zřizovat bažantnice a obory a jiné migrační překážky (oplocení, liniové stavby apod.),
- v území biokoridorů není vhodné vytvářet neprůchodné migrační překážky (oplocení velkých ploch, liniové stavby apod.), je zde možno jen po konzultaci s MŽP povolovat a umisťovat stavby, měnit funkční využití území, povolovat terénní a vodohospodářské úpravy, změnu současné skladby a ploch kultur, omezeně používat chemické prostředky a intenzivní technologie,
- další podmínky využití území ploch ÚSES stanovovat tak, aby v území byly tvořeny předpoklady pro:
 - a) zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených rostlin a živočichů,
 - b) doplnění chybějících částí biokoridorů a biocenter,
- změny využití ploch koridorů a biocenter je možné navrhopat jen:
 - při vytváření podmínek pro budoucí vznik přirozené druhové skladby bioty odpovídající stanovištním podmínkám,
 - pokud nesníží ekologickou stabilitu s výjimkou případů uvedených výše v tomto bodu (tj. nepřijatelné jsou takové změny podmínek využití, které by snížily současný stupeň ekologické stability daného území, tj. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),
 - pokud neznemožní nebo výrazně nezhorší přírodní funkce současných ploch ÚSES,
 - pokud neznemožní či neohrozí jejich funkčnost.

Pro prvky lokálního ÚSES platí:

- nelze měnit plochy s vyšším stupněm ekologické stability na plochy s nižším stupněm
- přípustné jsou krajinná zeleň, lesy, doprovodná zeleň, trvalé travní porosty, vodní toky a plochy
- postupně budou realizována opatření dle Plánu ÚSES
- pěší a cyklistické stezky, případně účelové komunikace, lze vést pouze nejkratším směrem nebo po okraji plochy.

Kromě biocenter a biokoridorů jsou součástí systému ÚSES také interakční prvky, stávající a navržené, většinou liniového charakteru (meze, aleje). Tyto prvky nebudou rušeny a nebude snižována jejich krajinnotvorná funkce.

Do správního území zasahuje **CHKO Šumava**. Hranici tvoří silnice Kratušín – Záblatí – Albrechtovice - Blažejovice. S touto hranicí je totožné i vymezení evropsky významné lokality **NATURA 2000 Šumava (CZ0314024)**. Předmětem ochrany v tomto území je rašelinný les, aktivní vrchoviště, smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy, smilkové louky na silikátových podložích v horských oblastech, lokalita chráněných druhů rostlin a živočichů. Druhou lokalitou soustavy **NATURA 2000**, která zasahuje do území obce, je **Blanice (CZ0313805)**, ta je vyhlášena k ochraně lokalit vranky obecné a perlorodky říční. Územní plán respektuje tuto CHKO zejména tím, že zde omezuje přípustné stavby a zásahy na nejmenší možnou míru.

Maloplošná chráněná území představují **PP Čertova stráň** (rozloha 20,3ha), **PR Na soutoku** (rozloha 28,2ha) a **PR Saladínská olšina** (rozloha 3,1ha). Tato území nejsou návrhem dotčena.

Čertova stráň je přírodní památka v CHKO Šumava, v Boubínské hornatině. Byla vyhlášena v roce 1992 a rozkládá se na ploše 20,34 ha. Rezervace se nachází v zaříznutém kaňonovitém údolí Boubínského potoka. Na strmých skalnatých svazích a jejich suťových polích jsou vytvořeny mozaiky přírodních bučin, jedlin a smrčín propojené smíšenými porosty. Les je dlouhodobě ponecháván bez hospodářského využití. Cílem ochrany je sledování přirozeného vývoje lesa. Do řešeného území zasahuje pouze okrajově.

Na soutoku je přírodní rezervace, kde předmětem ochrany jsou přirozené a samovolné vývojové pochody v údolí Blanice, Křemenného a Milešického potoka, pozemky se vzrostlou dřevinnou sukcesí (olše, vrba, osika, líska, bříza, smrk, borovice, klen, jasan, buk, třešeň, jilm, střemcha, jeřáb, šípek), ohrožené a významné taxony vyšších rostlin: kosatec sibiřský, dřívátek horská, lilie zlatohlavá, lýkovec jedovatý, oměj šalamounek, kokořík přeslenatý, konvalinka vonná atd., kriticky ohrožené, silně ohrožené a ohrožené druhy živočichů: zmiže obecná, perlorodka říční, vydra říční, ledňáček říční atd. a všechna přirozeně vzniklá stadia přirozeně se vyvíjejících společenstev na v minulosti pozměněném stanovišti.

Saladínská olšina je přírodní rezervace. Předmětem ochrany jsou následující biotopy a druhy: přírodní, lidskou činností neovlivňovaný údolní jasanovo-olšový luh, silně ohrožené druhy savců a jejich biotopy: rys ostrovid, vydra říční, silně ohrožené druhy ptáků a jejich biotopy: čáp černý, jeřábek lesní, kriticky ohrožené druhy plazů a jejich biotopy: zmiže obecná, silně ohrožené druhy obojživelníků a jejich biotopy: čolek horský, slepýš křehký, ohrožené druhy plazů, obojživelníků a jejich biotopy: užovka obojková, ropucha obecná, ohrožené druhy rostlin a jejich biotopy: dřívátek horská.

Dále jsou registrovány a návrhem respektovány památné stromy (celkem 3).

Na území obce jsou vyhlášeny následující památné stromy:

<i>Druh - název</i>	<i>kat. území</i>	<i>obvod kmene</i>	<i>výška</i>	<i>stáří</i>
Lípa širokolistá	Řepešín	826 cm	31 m	500 let
Lípa velkolistá	Horní Záblatí	260 cm	21 m	250 let
Lípa velkolistá	Smrčná	315 cm	27 m	300 let

Ochranné pásmo památných stromů dle zákč.114/92 Sb. je vyznačeno ve výkresové části a činí kruh o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výšce 130 cm nad zemí.

Významné krajinné prvky se dělí na významné krajinné prvky ze zákona (č.114/92Sb.), t.j.: **lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy**, a významné krajinné prvky registrované, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Významné krajinné prvky budou chráněny před rušivými zásahy, k případným zásahům do VKP je nutno vyžádat si stanovisko místně příslušného orgánu ochrany přírody.

Vodním recipientem celého řešeného území je řeka Blanice, která protéká na severozápadním okraji zástavby Záblatí. Při průtoku velkých vod se řeka rozlévá do svého inundačního území, hranice záplav jsou vyznačeny a do tohoto území nejsou situovány pokud možno žádné stavby. Správcem toku je Povodí Vltava. Řeka Blanice je zapsána v seznamu vodárenských toků. Řešené území sídla Záblatí patří též do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Šumava. Tato oblast byla vyhlášena nařízením vlády ČR ze dne 19.4.1978.

Zástavbou Záblatí dále protéká regulovaným korytem Farský potok, současný stavební stav regulace je již nevyhovující a počítá se s revitalizací toku. Na pravém břehu Farského potoka je vybudováno koupaliště, voda pro koupaliště je přiváděna potrubím z Farského potoka. Tento areál je rozšířen pro rekreačně sportovní využití.

Další vodoteče protékající na jižním okraji zástavby, byly rovněž zatrubněny v rámci provedených meliorací. Na návších v sídlech Horní Záblatí, Řepešín, Hlásná Lhota a Zvěřetice jsou požární nádrže, vodní plochy na návších je možné upravovat a doplňovat v plochách veřejných prostranství dle potřeby.

Ve Směrném vodohospodářském plánu ČR z roku 1988 byla v kategorii územního hájení B, zapsána pod č.49, číslo povodí 1-08-03-015, nádrž Krejčovice. Tato nádrž již není dále uvažována a územní plán ji proto neřeší.

Návrhem Územního plánu Záblatí jsou respektována poddolovaná území po těžbě rud č.1304 s názvem „Cudrovice“, č.1333 „Horní Záblatí“, č.1344 „Albrechtovice 1“ a č.5671 „Albrechtovice 2“. Poddolovaná území jsou znázorněna v koordinačním výkresu.

Stavby ve vzdálenosti blíže než 50 m od okraje lesního pozemku budou umístěny pouze na základě souhlasu orgánu ochrany lesa, hlavní stavby budou povolovány min. 25 m od kraje lesa.

Návrh Územního plánu Záblatí je koordinován s rozpracovanými komplexními pozemkovými úpravami. V době zpracování návrhu územního byly pro k.ú. Záblatí a Horní Záblatí schváleny plány společných zařízení, pro k.ú. Petrovice, Saladín, Řepešín, Albrechtovice a Křišťanovice byly komplexní pozemkové úpravy teprve zahájeny. Do návrhu územního plánu byly graficky převzaty některé významné polní cesty a prvky ÚSES. Ostatní graficky neznázorněná společná zařízení jsou přípustná v rámci přípustných činností stanovených u každé ploše s rozdílným způsobem využití v textové části územního plánu.

Odůvodnění s ohledem na hospodářské podmínky: přijaté řešení bude mít pozitivní vliv na území podmínky pro hospodářský rozvoj, rozšiřuje plochy pro podnikání i technické zázemí různých činností i nutnou dopravní a technickou infrastrukturu. Nejvíce ploch bylo vymezeno v sídlech, která mají předpoklady pro rozvoj, tedy Dolním a Horním Záblatí a v Křišťanovicích.

Odůvodnění s ohledem na soudržnost společenství obyvatel území: přijaté řešení bude mít pozitivní dopad na území podmínky pro sociální soudržnost, zejména zachováním kompaktních sídelních společenství historicky koncipovaných kolem jader jednotlivých vesnických sídel.

Sídlo Záblatí je poměrně starého založení, první písemná zpráva pochází z roku 1337 (ve statistické ročence uveden rok 1359). V obci se nachází kostel, v jednotlivých sídlech jsou návesní kaple. Výtvarné výrazné dominanty chybějí, v krajině se uplatňují kapličky a boží muka. Na návších je zachováno několik starých, ještě roubených stavení (Řepešín). Tyto památkové a hodnotné objekty nejsou návrhem měněny.

Obec Záblatí měla v roce 2001 - dle posledních výsledků sčítání obyvatel – 347 obyvatel.

Z toho v sídlech (1991):

Albrechtovice	1
Hlásná Lhota	22
Horní Záblatí	31
Křišťanovice	0
Řepešín	40
Saladín	5
Záblatí	236
Zvěřetice	12.

Domů celkem je 102. Objektů k rekreaci je 67. Chaty se nachází zejména u Křišťanovického rybníka. Stavební fond je stabilizován, v posledních letech se projevuje zájem o výstavbu rodinných domů, bylo postaveno několik domů a počet obyvatel mírně vzrostl. S ohledem na atraktivní prostředí a blízkost města Prachatic se dá předpokládat další zájem o výstavbu, zejména rodinných domů. Územní plán proto umožňuje přiměřený rozvoj všech sídel. Největší zájem se předpokládá v prostoru Křišťanovic, i ve formě tzv. „druhého bydlení“. Zde je navržena větší zastavitelná plocha, která ale je podmíněna vyhotovením územní studie (nemělo by být toto území zastavěno na úkor kvality obytného prostředí či krajinného rázu).

V obci se nachází rekreační středisko – škola v přírodě Dobrá Voda, toto středisko je plošně stabilizováno. Individuální rekreace se odbyvá v chalupách a několika chatách. U Křišťanovic je kemp a chatková osada. U Křišťanovického rybníka je koupací pláž a hotel. Tyto rekreační možnosti jsou zachovány.

Zařízení občanského vybavení a služeb v Záblatí odpovídají velikosti a významu obce: prodejna, obecní úřad, knihovna, pošta, hospoda, hasičská zbrojnice, koupaliště, kostel, penzion, hřbitov, fotbalové hřiště se šatnami a bufetem. Je počítáno s přestavbou objektu obce na náměstí na polyfunkční objekt. Sportovní areál v Záblatí bude rozšířen –

záměr je postavit nové koupaliště a hřiště. Vedle fotbalového hřiště je navržen a již se realizuje sportovní areál (tribuna, dětské hřiště, dráha pro bruslení, cyklokros, tenis, dětský fotbal).

Budova bývalé školy (u hřbitova) je nevyužitá – záměrem je zřídit zde penzion či domov pro seniory.

Výroba a služby jsou zastoupeny několika provozovny (autoopravna a bazar, likvidace autovraků, truhlářství, kožedělná výroba, zemědělská výroba apod.). Nová plocha pro výrobu a skladování je navržena pouze v jižní části Záblatí.

V každém sídle je možnost zřízení rodinných zemědělských farem s propojením na turistiku, zemědělská výroba nesmí obtěžovat okolní obytnou zástavbu. V krajině jsou navrženy také objekty pro agroturistiku pro oživení, údržbu a zpestření krajiny.

Sídla nejsou napojena na železniční síť, jediným hromadným dopravním prostředkem v osobní dopravě jsou autobusy. Autobusová doprava je provozována linkou z Prachatic do Řepešína. Tato koncepce veřejné dopravy bude zachována.

Ochrana ovzduší a ŽP, ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží

V současné době je narušováno ovzduší některými lokálními tepelnými zdroji na tuhá nekvalitní paliva. V návrhu jsou proto podporovány netradiční zdroje tepla, zejména kotle na zemní plyn, spalování dřevního odpadu, tepelná čerpadla v kombinaci s el.energií, sluneční panely a kogenerační jednotky.

Po stránce životního prostředí se jedná o území kvalitní, dobře provětrávané. Životní prostředí lze charakterizovat jako velmi dobré. Poměrně zachovalé přírodní podmínky okolní krajiny přispívají k zdravému životnímu prostředí a zájmu o bydlení i rekreaci.

Negativní vlivy výroby lze minimalizovat způsobem hospodaření, kapacitami výroby, ochrannou zelení, protierozními úpravami apod.

Z důvodu ochrany zdraví obyvatel před zvýšenou hlukovou zátěží je v územním plánu navržena podmínka splnění hygienických hlukových limitů v chráněných venkovních prostorech v navrhovaných rozvojových plochách v blízkosti silnic III. třídy.

Územní plán stanovuje podmínku, že v budoucnu navrhované ochranné pásmo ČOV Hlásná Lhota nesmí zasahovat do stávající plochy smíšené obytné (chráněného venkovního prostoru).

Odůvodnění dopravní a technické infrastruktury

Sídlo Záblatí leží v centru prachatického okresu v málo navštěvovaném údolí říčky Blanice. Od Prachatic je vzdušnou čarou vzdáleno necelých 5 km, ovšem po silnici je vzdálenost něco přes 10 km. S nadřazenými silnicemi II.třídy je sídlo spojeno jednou silnicí III.třídy, která tudy prochází. Je to silnice III/141 33. Křižovatka s II/141 (volarská) leží cca 2 km jižně od Libínského sedla. V Kratušíně se napojuje na silnici III/141 30 Prachatic – Kahov – Kratušín – Šumavské Hoštice a III/145 28 Husinec – Lažiště – Kratušín.

Pro zajištění rozvoje sídla a pro obsluhu nové výstavby jsou navrženy nové infrastrukturní stavby – propojující místní komunikace, úpravy nebezpečných oblouků na silnicích, úpravy křižovatek a propojení cykloturistických tras.

Dále jsou navrženy s ohledem na rozvoj obce a regionu stavby technické infrastruktury:

- výstavba nových linek VN a trafostanic, zejména v sídlech, kde se předpokládá výstavba
- nová linka VVN 110 kV, dle záměru ZÚR
- propojení VTL plynovodu, dle záměru ZÚR
- prodloužení středotlakých plynovodů, zejména v sídlech Záblatí a Horní Záblatí
- výstavba ČOV a větví splaškové kanalizace, zejména v sídlech, kde se předpokládá větší výstavba
- propojení vodovodních řadů v sídlech a nový přívodní řad vodovodu do Saladína a do Hlásné Lhoty
- bezpečné odvedení dešťových vod (protizáplavová opatření), zejména na Farském potoce.

8. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, resp. na životní prostředí nebylo zpracováno. Závěrem zjišťovacího řízení podle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, bylo, že Územní plán Záblatí není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko Krajského úřadu – Jihočeský kraj, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví čj. KUJCK 36446/2009/OZZL/2/Sf ze dne 28.12.2009).

9. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

10. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

11. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je součástí kapitoly č. 11 odůvodnění.

12. výčet záležitostí nadmístního významu , které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Záblatí nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

13. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

13a) Zemědělský půdní fond (ZPF):

Přírodní podmínky - charakteristika zemědělských půd

KLIMATICKÝ REGION

Kód regionu	8 - 9
Symbol regionu	MCH
Charakteristika regionu	mírně chladný, mírně vlhký
Suma teplot 10°	2200 – 2000
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	0 – 5
Vláhová jistota	nad 10
Prům. roční teplota °C	5 – 6
Prům. roční úhrn srážek v mm	700 – 800

Hlavní půdní jednotka

HPJ 34 - Hnědé půdy kyselé, hnědé půdy podzolované a jejich slabě oglejené formy v mírně chladné oblasti, většinou na žulách a rulách a na různých horninách, většinou lehké, slabě až středně štěrkovité, s příznivými vláhovými poměry.

HPJ 40 - Různé půdy na všech horninách, lehké až lehčí středně těžké, ve svažitosti nad 12°s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez nich, vodní poměry závislé na srážkách.

HPJ 50 - Hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na žulách, rulách a jiných horninách krystalinika, zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, sklon k dočasnému převlhčení.

HPJ 55 - Nivní a lužní půdy na nivních uloženinách, velmi lehké, zpravidla písčité, výsušné.

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 toku – převážně TTP.

Převaha ZPF – půdy jsou v regionu 8 a 9. V území jsou zastoupeny i půdy nejvyšší ochrany, tj. I. a II.třídy. Tyto půdy přechází až do půd v V.třídě ochrany.

Obec Záblatí leží v údolí mezi zalesněnými kopci, jejichž svahy ubíhají do údolí řeky Blanice. Tímto směrem stéká též voda, která způsobuje při větších deštích rozvodnění vodotečí.

Investice do půdy

Zemědělská půda se v obci dočkala větších investic v 60. a 80. letech 20. století. Nejvíce byly meliorovány soustavnou trubní drenáží plochy kolem vodotečí. Pokud stavby zasáhnou do těchto meliorací, je nutno podchytit meliorační pera a napojit je na meliorační řad.

Objekty zemědělské prvovýroby a komunikace

Zemědělské areály byly v minulosti zřízeny téměř ve všech sídlech, také jižně Záblatí. V posledních letech i zde došlo k útlumu živočišné výroby a areály jsou využívány převážně k nezemědělské výrobní činnosti.

Možnosti rozvoje

Pro další rozvoj sídla je možné využít především volných pozemků uvnitř současně zastavěného území (viz plochy přestavby) a proluk na okraji zástavby. K největší výstavbě dochází v sídlech Záblatí, Horní Záblatí a Křišťanovice.

V sídlech Záblatí – Horní Záblatí se přebírají zastavitelné plochy dle schváleného ÚPSÚ, upravují a doplňují o nové požadavky.

Velké plochy rozvoje v jižní části Záblatí byly omezeny s ohledem na úspory záborů zemědělské půdy a ochranu krajiny i historické struktury zástavby. Z návrhu proto byly v průběhu pořizování vyloučeny některé plochy.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území:

Plochy v zastavěném území sídel obce Záblatí jsou plně využity. V jednotlivých sídlech byly zjištěny následující volné plochy vhodné k bydlení (plochy k přestavbě) :

Záblatí a Horní Záblatí	plocha č.18 (0,12 ha)
Saladín	plocha č.34 (0,31 ha)
Řepešín.....	plocha č.43 (0,30ha)
Hlásná Lhota	plochy č.63, 64, 65, 67 (celkem 0,97 ha)
Křišťanovice	plochy č. 82, 83, 85, 86 (0,42 ha)
Albrechtovice	žádné plochy.

Územní plán navrhuje všechny tyto plochy využít pro bytové účely a vymezuje je jako plochy smíšené obytné (plochy přestavby). Pro další vývoj obce však tyto plochy neposkytují dostatečnou nabídku pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů, a proto je potřeba v územním plánu vymezit nové zastavitelné plochy.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:

Potřeba bytových jednotek vyplývající z demografického vývoje
(nárůst počtu obyvatel obce v letech 1991-2010 byl o 9%, výhled na dalších 20 let je cca 405 obyvatel, tj. přírůstek 33 obyvatel)10 BJ

Potřeba bytových jednotek vyplývající z nechtěného soužití
(v roce 2001 žilo ve 127 trv. obydl. bytech celkem 145 cenových domácností)18 BJ

Požadavky vyplývající z polohy obce
(vliv blízkosti rozvojové oblasti Prachatice)30 BJ

Potřeba bytových jednotek celkem58 BJ

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

Územní plán předpokládá realizaci nových bytových jednotek výhradně v rodinných domech (1 RD = 1500m²)

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení58 BJ x 1 500m² = 87 000 m²

Rezerva (20%)17 400 m²

Potřeba zastavitelných ploch celkem104 400 m² = 10,4 ha

rok	Počet obyvatel									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
obec Záblatí	340	353	347	348	347	329	322	320	318	316

rok	Počet obyvatel									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
obec Záblatí	350	348	360	370	361	353	359	364	358	372

	Index vývoje počtu obyvatel
1991-2000	92,9
2001-2010	106,3
1991-2010	109,4

Výčet ploch záboru je uveden v příložené tabulce. Zabírají se jednak plochy uvnitř zastavěného území (plochy přestavby), jednak plochy navazující na zastavěné území – zastavitelné plochy (ZP), které je možno obsloužit dopravně a technicky.

Navržený způsob rozdílného využití ploch je označen takto:

- A PLOCHY BYDLENÍ
- B PLOCHY REKREACE – REKREAČNÍ PLOCHY
- C PLOCHY REKREACE – SPORTOVNÍ PLOCHY
- D OBČANSKÉ VYBAVENÍ

E	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE
F	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ
G	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
H	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE
I	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ
K	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ
L	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
M	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA

Celkem je návrhem dotčeno **13,80 ha** ploch ZPF (orná, TTP a zahrady).

Z toho je navrženo pro plochy bydlení 2,63 ha, plochy smíšené obytné 8,62 ha, tech. infrastrukturu 0,12 ha, pro sport a rekreaci 0,15 ha, plochy smíšené výrobní – agroturistika 0,85 ha, plochy vodní a vodohospodářské 1,23 ha a plochy výroby a skladování 0,20 ha.

Největšími plochami návrhu jsou plochy smíšené obytné, a to ve všech sídlech obce. Vlastní zábor bude ve skutečnosti pouze cca 50%, zbytek zůstane (příp. po změně kultury) zemědělským půdním fondem (zahrady, sady).

Do celkového záboru nejsou započítány plochy pro revitalizaci Farského potoka, jako protipovodňové úpravy, s ohledem na malé zábory a navrácení části pozemků do ZPF. Dále nejsou započítány plochy prvků ÚSES a plochy se zimním využitím (lyžařský svah).

Dále nejsou započítány plochy pro nové remízky a meze v krajině, toto je důležité jednak pro zadržení vody v krajině, zvýšení diverzity krajiny i jako protipovodňová opatření.

Nejrozsáhlejší zábory jsou navrženy na půdách I., III. a V. třídy ochrany. V I. třídě ochrany je navržen zábor 4,19 ha ZPF, ve II. třídě 0,30 ha.

Jedná se převážně o plochy smíšené obytné, v sídlech Horní Záblatí, Řepešín a Křišťanovice, kde půdy s horší třídou ochrany nejsou pro přiměřený rozvoj sídel k dispozici. Dále se jedná o plochu pro jeden RD v Albrechtovicích. Nová zástavba je navržena převážně v prolukách nebo kolem stávajících komunikací. Jsou to lokality, kde je velký zájem o novou výstavbu. V těchto plochách je povětšinou předepsána územní studie pro prověření účelného způsobu jejich využití. Tyto plochy nejsou intenzivně zemědělsky využívány, jsou částečně podmáčené, na okrajích zarostlé náletovou zelení.

Z celkového záboru činí pro jednotlivé **funkční plochy** zábor podle příložených tabulek.

V navržených lokálních biokoridorech nebude prováděn zábor, pouze změna druhu pozemků z orné na TTP.

Návrhem nevznikají nové proluky či obtížně obdělávatelné plochy, kromě umístění samot v Albrechtovicích.

Navržený zábor ZPF je tedy zdůvodněn především nedostatkem jiných vhodných ploch s návazností na dopravní a technickou infrastrukturu, nebo žádostí konkrétního stavebníka na svém pozemku.

Zdůvodnění záboru ZPF jednotlivých ploch:

Záblatí

Celkem je zabráno 3,97 ha zemědělské půdy.

Plochy č. 13, 14, 15, 16 byly odsouhlaseny k záboru již v ÚPSÚ Záblatí.
U plochy č. 20 se jedná o plochu ostatní.

U ploch 21 a 22 se jedná o protizáplavové opatření na vodním toku – nebezpečí záplav je navrženo řešit samostatnou studií.

Plochy jsou navrženy převážně na půdách V.třídy ochrany.

Plocha č. 18 a 19 je přestavbou uvnitř sídla.

U ploch 11, 12 a 17 se jedná o nové návrhy na ZPF III. a IV.třídy ochrany, tedy na méně hodnotných půdách.

Zdůvodnění návrhu: doplnění a oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla. Plochy umožní odpovídající vývoj sídla v atraktivní lokalitě s využitím stávající dopravní a technické infrastruktury.

Horní Záblatí

Celkem je zabráno 1,94 ha zemědělské půdy pro bydlení.

Plocha č.25 je navržena pro bydlení, převážně na IV.tř.ochrany, část na I.třídě ochrany ZPF.
Tato plocha byla již odsouhlasena v rámci Změny č.1 ÚPSÚ.

Také plochy č. 26, 27, 28 byly odsouhlaseny v rámci projednávání ÚPSÚ.

Plocha č.29 je na ostatních plochách.

Plochy č.30 až 33 jsou navrženy převážně jako smíšené obytné.

Charakteristika půdy: půdy jsou převážně v I., IV. a V. třídě ochrany, pozemky sklonité, málo využívané.

Část ploch je navržena na půdách v I.třídě ochrany. Jedná se o doplnění zástavby v prolukách – č.30, v návaznosti na zastavěné území.

U plochy 32 jsou 2 žádosti o stavbu RD na vlastním pozemku za účelem hospodaření na zemědělské půdě, zábor se skládá ze dvou ploch. Podmínkou výstavby na půdě v I.třídě ochrany je to, že zde bude zemědělské využití staveb převažovat nad obytným využitím. Výměra záboru byla zmenšena na minimum.

Současné využití: plochy málo využívané, s náletovou zelení.

Zdůvodnění návrhu: doplnění a oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla. Plochy umožní odpovídající vývoj sídla v atraktivní lokalitě – jedná se o spojení zástavby se sídlem Záblatí.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Investice do půdy: nejsou.

Plocha č.36 pro ČOV je plochou rezervní.

Řepešín

Celkem je zabráno 1,24 ha zemědělské půdy.

Plochy č.42 až 45 jsou navrženy převážně jako smíšené obytné.

Charakteristika půdy: půdy jsou převážně v I.třídě ochrany, v návaznosti na historické zastavění a cestu.

Plochy č. 42 a 43 jsou přestavbovou plochou v zastavěném území.

Ostatní plochy doplňují sídlo u vjezdu do zastavěného území.

Současné využití: plochy málo využívané, s náletovou i vyšší zelení.

Zdůvodnění návrhu: doplnění a oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla.

Plochy umožní odpovídající vývoj sídla v atraktivní lokalitě.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Investice do půdy: nejsou.

Plocha č.46 je na ZPF III.třídy ochrany. Jedná se o návrh agroturistického areálu u cesty, na základě žádosti o stavbu na vlastním pozemku za účelem hospodaření. Výměra záboru byla zmenšena na minimum.

Zdůvodnění návrhu: doplnění a oživení lokality.

Plocha č.41 je návrh ČOV pro celé sídlo Řepešín. Na tuto ČOV je již zpracována studie využití. Umístění je v nejnižší poloze u vodoteče.

Saladín

Celkem je zabráno 0,42 ha zemědělské půdy.

U ploch 34 a 35 se jedná o návrh nové zástavby pro smíšené bydlení za účelem znovuoživení sídla.

Plocha 34 je plocha přestavby – obnova v původním zastavěném území. Ta se zvětšuje ještě o plochu 35 u komunikace.

Současné využití: plochy málo využívané, s náletovou zelení, nevhodné pro velkoplošné obhospodařování.

Zdůvodnění návrhu: doplnění a oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla.

Zvěřenice

Celkem je zabráno 0,10 ha zemědělské půdy.

V sídle jsou navrženy dvě plochy pro smíšené bydlení.

U plochy 51 je žádost o stavbu RD na vlastním pozemku za účelem hospodaření. Výměra záboru byla zmenšena na minimum.

Současné využití: plochy málo využívané, s náletovou zelení.

Zdůvodnění návrhu: doplnění a oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla.

U druhé plochy se jedná o ucelení sídla – proluku v zahradě.

Hlásná Lhota

Celkem je zabráno 1,35 ha zemědělské půdy.

Plocha č.61 je navržena pro agroturistiku, spojenou se zemědělským hospodařením.

Plochy č.62 až 69 jsou navrženy převážně jako smíšené obytné.

Charakteristika půdy: půdy jsou převážně ve III. a V. třídě ochrany, pozemky sklonité, málo úrodné.

Současné využití: plochy málo využívané, podél cest, s náletovou zelení.

Zdůvodnění návrhu: obnova zaniklé zástavby, doplnění a oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Plocha č.67 je navržena jako smíšená obytná – přestavba v zastavěném území.

Charakteristika půdy: půdy jsou vedeny v I. třídě ochrany – nejvíce úrodné.

Současné využití: plocha v zastavěném území, nedostatečně využívané, u cesty, s náletovou zelení.

Zdůvodnění návrhu: obnova zaniklé zástavby, dostavba v proluce, ucelení urbanistické struktury sídla.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Plocha č.68 je navržena jako plocha rekreace (vyhlídkové místo do okolní krajiny).

Charakteristika půdy: půdy jsou vedeny v V. třídě ochrany – nejméně úrodné.

Současné využití: plocha u cesty, s krásným rozhledem na hřebeni.

Zdůvodnění návrhu: místo lákající k zastavení, jedinečná poloha, oživení krajiny.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, při okraji honu, v OP lesa.

Plocha č.62 je navržena jako plocha technické infrastruktury (ČOV).

Charakteristika půdy: půdy jsou vedeny ve III. třídě ochrany – málo úrodné.

Současné využití: plochy málo využívané.

Zdůvodnění návrhu: poloha vhodná pro ČOV – vzhledem k vodním poměrům a svažitosti.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Albrechtovice

Celkem je zabráno 1,63 ha zemědělské půdy.

Plochy č.71 až 78 jsou navrženy jako smíšené obytné.

Charakteristika půdy: půdy jsou převážně v V. třídě ochrany, pozemky sklonité, málo úrodné.

Současné využití: plochy málo využívané, podél cest, s náletovou zelení.

Zdůvodnění návrhu: obnova zaniklé zástavby, oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Plocha č.72 je složena ze dvou částí – jsou zde dvě žádosti vlastníků pozemků o výstavbu objektu bydlení včetně hospodaření na okolních zemědělských pozemcích, projekty jsou již připraveny.

Plocha č.74 je navržena jako veřejné prostranství – zeleň v proluce.

Plochy č.77 a 78 – I. tř. ochrany – pozemky u stávající komunikace, náletová zeleň.

Současné využití: plochy zemědělsky nevyužívané, podél cest komunikace, s náletovou zelení.

Zdůvodnění návrhu: nově obnovovaná o oživovaná osada.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány. Samoty č.72 budou spravovány včetně péče o sousední pozemek, rovněž ve vlastnictví navrhovatele.

Petrovice

Celkem je zabráno 0,10 ha zemědělské půdy.

Plochy č.79 a 80 jsou navrženy pro agroturistické využití – oživení krajiny, obhospodařování okolních ploch a nabídku pro návštěvníky území.

Sídlo Petrovice zaniklo.

Charakteristika půdy: půdy jsou převážně ve IV. a V.třídě ochrany, pozemky sklonité, málo úrodné.

Část ploch 79 je navržena na půdách ostatních – zbytky bývalé zástavby.

Současné využití: plochy málo využívané, s náletovou i vyšší zelení.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Investice do půdy: nejsou.

Křišťanovice

Celkem je zabráno 2,75 ha zemědělské půdy.

Plochy č.81 až 85 jsou navrženy převážně jako smíšené obytné.

Charakteristika půdy: půdy jsou převážně v I. a V.třídě ochrany, pozemky sklonité, málo úrodné.

Současné využití: plochy málo využívané, s náletovou i vyšší zelení, mokré.

Zdůvodnění návrhu: doplnění a oživení lokality, ucelení urbanistické struktury sídla. Plochy umožní odpovídající vývoj sídla v atraktivní lokalitě.

S ohledem na přiměřenost záborů ZPF je navržena etapizace výstavby, II.etapa bude zahájena až po vyčerpání ploch I.etapy.

Vliv záměru na obhospodařování půdy: nebude mít vliv, půdy nejsou souvisle obhospodařovány.

Investice do půdy: nejsou.

Plocha č.81 je navržena jako smíšená obytná. Plocha navazuje na zastavěné území a má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je zařazena do I.třídy ochrany, část plochy je nezemědělskou půdou (ostatní plocha). Plocha je málo zemědělsky využívána, je částečně podmáčená a zarostlá vzrostlou náletovou zelení. Záborem lokality nedojde ke zhoršení organizace ZPF, ztížení obhospodařování okolních zemědělských pozemků nebo narušení sítě účelových zemědělských cest. Současně nedojde k narušení hydrologických odtokových poměrů, investice do půdy nejsou dotčeny.

Jedná se o jednu z nejnужnějších ploch pro urbanistické dotvoření návesního prostoru a jižního okraje sídla Křišťanovice. V rámci sídla jsou pro bytovou zástavbu přednostně využity především nezemědělské pozemky (ostatní plochy), k ucelení sídelního půdorysu je však nezbytné využít i tuto plochu s bonitně kvalitní zemědělskou půdou.

Plochy č.82 je navržena jako smíšená obytná. Plocha navazuje na zastavěné území, v současné době vytváří volnou enklávu mezi centrální částí sídla a stávající zástavbou 3 rekreačních domků. Plocha má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je zařazena do I. třídy ochrany, je málo zemědělsky využívána, protože je využívána

jako soukromé zahrady. Záborem lokality nedojde ke zhoršení organizace ZPF, ztížení obhospodařování okolních zemědělských pozemků nebo narušení sítě účelových zemědělských cest. Současně nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů, investice do půdy nejsou dotčeny.

Vymezením této plochy dojde k logickému ucelení půdorysu sídelního útvaru (obestavení silnice III.třídy z jedné strany) a spojení dvou zastavěných území v jeden celek.

Lokalita č.83 - vše ostatní plochy

Plocha č.84 je navržena jako smíšená obytná. Plocha navazuje na zastavěné území. Plocha má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je zčásti zařazena do I. a V. třídy ochrany. Plocha je málo zemědělsky využívána, na části plochy se nachází vzrostlá náletová zeleň. Záborem lokality nedojde ke zhoršení organizace ZPF, ztížení obhospodařování okolních zemědělských pozemků nebo narušení sítě účelových zemědělských cest. Současně nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů, investice do půdy nejsou dotčeny.

Vymezením této zastavitelné plochy se sleduje (podobně jako u ploch č.81 a 82) uzavření urbanistické struktury sídla na jeho jižním okraji plochy. Pro bytovou zástavbu jsou především určeny nezemědělské pozemky (ostatní plochy), k ucelení sídelního půdorysu je však nezbytné využít i bonitně kvalitnější zemědělské půdy.

Plocha č.85 je navržena jako smíšená obytná. Plocha se nachází v zastavěném území. Plocha má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je zařazena do I. třídy ochrany, část plochy tvoří nezemědělská půda (ostatní plocha). Plocha není zemědělsky obhospodařována, na ploše se nacházejí vzrostlé stromy. Plocha je využívána jako zázemí (zahrada, park) k přilehlému obytnému domu. Záborem lokality nedojde ke zhoršení organizace ZPF, ztížení obhospodařování okolních zemědělských pozemků nebo narušení sítě účelových zemědělských cest. Současně nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů, investice do půdy nejsou dotčeny.

Lokalita je příkladem vhodného využití rezerv zastavěného území pro bytové účely.

Lokalita č.86 - vše ostatní plochy

Plocha č.87 je navržena jako plocha zemědělská – zahrady, sady. Jedná se o možnost rozšíření stávajících zahrad u rekreačních objektů. Plocha navazuje na zastavěné území. Plocha se nachází na zemědělské půdě III. třídy ochrany, Plocha je málo zemědělsky využívána jako trvalý travní porost. Záborem lokality nedojde ke zhoršení organizace ZPF, ztížení obhospodařování okolních zemědělských pozemků nebo narušení sítě účelových zemědělských cest. Současně nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů, investice do půdy nejsou dotčeny.

Lokalita č.88 - ostatní plocha, využití břehu rybníka.

Rozsah záborů ZPF byl v průběhu zpracování návrhu projednán s orgánem ochrany ZPF.

13b) Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Lesy se vyskytují převážně na svazích nad řekou Blanici a ve vyšších polohách, část území se nachází v CHKO Šumava nebo tvoří součást ÚSES.

Do 50-ti m pásma od kraje lesa zasahuje několik stávajících objektů, vyznačených ve výkrese. Nově navrhované objekty jsou situovány většinou mimo OP lesa.

Z navržených zastavitelných ploch zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa tyto plochy:

- č. 29 Horní Záblatí plocha pro zemědělskou výrobu
- č. 25 Horní Záblatí plocha bydlení
- č. 33 Horní Záblatí plocha smíšená obytná
- č. 72 Albrechtovice plocha smíšená obytná (dvě plochy)
- č. 89 Křišťanovice plocha rekreace (kemp).

Část méně hodnotné zemědělské půdy a půdy při tocích je možné zalesnit. Část lesních porostů u řeky Blanice je navržena jako lesy zvláštního určení.

Do lesních ploch není návrhem zasahováno, kromě několika malých průchodů technické a dopravní infrastruktury:

NÁVRH – ZÁBOR PUPFL:

- | | |
|--|-------------------|
| - vedení VVN Saladín východ | 0,28 ha (dle ZÚR) |
| - vedení VVN Horní Záblatí | 0,14 ha (dle ZÚR) |
| - vedení VVN u Zvěřenic | 0,40 ha (dle ZÚR) |
| - vedení VTL plynovodu u H.Záblatí | 0,25 ha (dle ZÚR) |
| - úprava křižovatky III.tř. Hlásná Lhota | 0,10 ha |
| - kemp Křišťanovice pl.č. 89 | 0,40 ha |

Celkem k odnětí lesa 1,57 ha může být nahrazeno výsadbou nových ploch – zalesněním na zemědělské půdě.

Plocha č. 89 je navržena jako plocha rekreace – sportovní plocha. Plocha je v současné době využívána jako veřejné tábořiště (stanový kemp). Cílem územního plánu je na této ploše umožnit zvýšení standardů vybavenosti kempu. Jedná se zčásti o odlesněný pozemek s dobrým dopravním napojením.

14. rozhodnutí o námitkách

K návrhu územního plánu byly uplatněny následující námitky:

- a) Nemo Reality s.r.o., IČ 63910535, Kostelní nám. 17, 383 01 Prachatice, JUDr.Igor Nitranský, Vitějovice 190, 384 27 Vitějovice, Mgr.Pavel Jezl, Otavská 1110, 397 01 Písek - námitka týkající se požadavku vymezení pozemku KN č.2/5 k.ú. Albrechtovice jako zastavitelné plochy se způsobem využití jako plocha smíšená obytná.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění rozhodnutí o námitce: Jedná se o zcela nový záměr, který nebyl doposud v rámci pořízení územního plánu posouzen. Vyhovění námitce by znamenalo podstatnou úpravu návrhu územního plánu, která by vyžadovala podle § 53 odst.2 projednání s dotčenými orgány a opakované veřejné projednání návrhu územního plánu. Tím by došlo k podstatnému oddálení termínu vydání územního plánu. Oddálení termínu vydání územního plánu však není v současné době veřejným zájmem, neboť tím by došlo ke zvýšení nejistoty nebo oddálení jiných očekávaných soukromých a veřejných investic do změn v území, pro které územní plán jinak vytváří předpoklady. Vzhledem k tomu, že jedním z cílů územního plánování je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, bude uplatněný požadavek posouzen v rámci následné změny územního plánu.

- b) Václav Mráz, Kasárnách 352, 384 51 Volary – námitka týkající se navržené etapizace výstavby na pozemku KN č.259/1 k.ú. Křišťanovice, uplatněn požadavek na změnu etapizace z II.etapy na I.etapu.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění rozhodnutí o námitce: Lokalita 84B, jejíž součástí je pozemek KN č.259/1 k.ú. Křišťanovice, tvoří souvislý územní celek s částí lokality č.84A, která byla zařazena do I.etapy výstavby nebo změn v území. Při posuzování námitky se dospělo k závěru, že vzhledem k přímé návaznosti pozemku KN č.259/1 k.ú. Křišťanovice na zmíněnou část lokality č. 84A zařazené do I.etapy výstavby není nutné trvat na tom, aby případné změny v území byly prováděny odděleně v různých časových etapách. Naopak je vhodné, aby např. koordinace výstavby podmiňující dopravní a technické infrastruktury byla prováděna společně. Z tohoto důvodu byla v těchto lokalitách upravena etapizace tak, aby i pozemek KN č. 259/1 k.ú. Křišťanovice byl zařazen do I.etapy výstavby a jeho podmiňující investice byly společně koordinovány s podmiňujícími investicemi na pozemcích KN č. 259/3 a 259/4 k.ú. Křišťanovice.

15. vyhodnocení připomínek

K návrhu územního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky.

Grafické přílohy odůvodnění:

Výkres č. 5 - Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres č. 6 - Koordinační výkres – technická infrastruktura	1 : 5 000
Výkres č. 7 - Výkres širších vztahů	1 : 50 000
Výkres č. 8 - Výkres záborů půdního fondu	1 : 5 000.

ÚZEMNÍ PLÁN

ZÁBLATÍ

ORP Prachatice
Jihočeský kraj
Konečný návrh

Objednatel: Obec Záblatí
zastoupená starostou Ing.Vladislavem Klabouchem
384 33 Záblatí 9
IČO 00250848

Zpracovatel: Ing.arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO
autor.architekt ČKA 00121
Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice
Č.zakázky: 01-09
Únor 2013

Návrh územního plánu obsahuje:**Textová část****Grafická část 4 výkresy:**

Výkres č. 1 - Výkres základního členění území	1 : 5000
Výkres č. 2 - Hlavní výkres	1 : 5000
Výkres č. 3 - Hlavní výkres - veřejná infrastruktura	1 : 5000
Výkres č. 4 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5000.

Odůvodnění obsahuje 4 grafické přílohy:

Výkres č. 5 - Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres č. 6 - Koordinační výkres – technická infrastruktura	1 : 5 000
Výkres č. 7 - Výkres širších vztahů	1 : 50 000
Výkres č. 8 - Výkres záborů půdního fondu	1 : 5 000.