

**Územní plán  
ŽELEČ  
ODŮVODNĚNÍ  
TEXTOVÁ ČÁST**

Objednatel :  
Obec Želeč

Pořizovatel:  
Úřad územního plánování  
MěÚ Tábor – odbor územního rozvoje

Schvalující orgán :  
Zastupitelstvo obce Želeč

Zpracovatel :  
atelier KA 21, M.A.A.T.

Autor koncepce : Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D.  
Zodpovědný projektant : Ing. arch. Alena Kalinová  
Projektant : Ing. arch. Jan Kolář  
Projektant ÚSES : Mgr. Václav Novák  
Spolupráce : Monika Vosyková

červenec 2008

## **Záznam o účinnosti**

### **Správní orgán :**

Zastupitelstvo obce Želeč

Číslo jednací :

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti :

### **Požizovatel :**

Úřad územního plánování  
Městský úřad v Táboře  
Odbor územního rozvoje

Oprávněná úřední osoba pořizovatele : Ing. Vlastimil Křemen

Funkce : vedoucí odboru

Podpis :

## O B S A H

seznam použitých zkratk	str.	5
<b>1. Postup při pořízení územního plánu</b>	<b>str.</b>	<b>6</b>
<b>2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</b>	<b>str.</b>	<b>6</b>
2.1    Soulad s PÚR a ÚPD vydanou krajem	str.	6
2.2    Širší vztahy	str.	8
<b>3. Údaje o splnění zadání</b>	<b>str.</b>	<b>10</b>
<b>4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	<b>str.</b>	<b>12</b>
4.1    Zdůvodnění řešení	str.	12
4.1.1    Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje	str.	12
4.1.2    Zdůvodnění z hlediska plošného rozvoje	str.	12
4.1.3    Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury	str.	12
4.2    Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	str.	13
4.3    Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	str.	14
4.4    Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	str.	15
<b>5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b>	<b>str.</b>	<b>16</b>
<b>6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</b>	<b>str.</b>	<b>16</b>
6.1    Vyhodnocení záboru ZPF	str.	16
6.2    Zdůvodnění záboru ZPF	str.	22
6.2.1    Bezděčín	str.	22
6.2.2    Želeč	str.	23
6.2.3    Nezastavěné území	str.	23
6.3    Zábor PUPFL	str.	24
<b>7. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů</b>	<b>str.</b>	<b>24</b>

8. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky DO podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	str. 24
9. Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění	str. 25
10. Vyhodnocení připomínek	str. 26
11. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 27

## Seznam použitých zkratek :

BPEJ	- bonitovaná půdně ekologická jednotka
CO	- civilní ochrana
CZT	- centrální zásobování teplem
ČOV	- čistírna odparních vod
DK	- dálkový kabel
IP	- interakční prvek
KN	- katastr nemovitostí
KÚ	- katastrální území
LBC	- lokální biocentrum
LBK	- lokální biokoridor
LHP	- lesní hospodářský plán
NN	- nízké napětí
OP	- ochranné pásmo
PP	- přírodní památka
PUPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR, PÚR ČR	- politika územního rozvoje České republiky
RBC, RGBC	- regionální biocentrum
RBK, RK	- regionální biokoridor
ŘÚ	- řešené území
TKO	- tuhý komunální odpad
TS	- trafostanice
TTP	- trvalý travní porost
URÚ	- udržitelný rozvoj území
ÚP	- územní plán
ÚP VÚC	- územní plán velkého územního celku
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VDJ	- vodojem
VKP	- významný krajinný prvek
VN	- vysoké napětí
VP	- veřejné prostranství
VPO	- veřejně prospěšné opatření
VPS	- veřejně prospěšná stavba
VÚC	- velký územní celek
ZO	- zastupitelstvo obce
ZP	- zastavitelná plocha
ZPF	- zemědělský půdní fond
ZÚRK	- zásady územního rozvoje kraje

# 1. Postup při pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce (dále ZO) Želeč 14.12.2005. Po zpracování průzkumů a rozborů bylo připraveno „zadání“ územního plánu. Jeho projednání bylo zahájeno veřejnou vyhláškou 8.8.2006, ukončeno 7.10.2006. Výsledky projednání byly pořizovatelem do zadání doplněny, zadání bylo ZO schváleno 20.12.2006. Vzhledem k tomu, že stanovisko Krajského úřadu – Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, závěrem zjišťovacího řízení konstatovalo, že územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí – byl územní plán zpracován přímo v návrhu (nebyl zpracován koncept). Zadáním nebylo požadováno ani variantní řešení, které by vyžadovalo zpracování konceptu.

Společné projednání návrhu bylo zahájeno 12.11.2007, ukončeno 2.1.2008. Dokumentace byla spolu se zprávou o projednání předložena Krajskému úřadu. Protože nebyly shledány žádné nedostatky, bylo možno zahájit řízení o vydání.

Zahájeno bylo veřejnou vyhláškou ze dne 28.5.2008, ukončeno veřejným projednáním 17.7.2008. Na jeho podkladě byla dokumentace upravena (drobné, nepodstatné úpravy, doplnění vypořádání připomínek, námitek) a předána ZO k vydání opatřením obecné povahy podle správního řádu.

## 2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### 2.1 Soulad s politikou územního rozvoje a ÚPD vydanou krajem

#### Soulad s PÚR

Republikové priority územního plánování jsou v PÚR ČR stanoveny k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

#### Návrh ÚP obce Želeč v souladu s PÚR

- Vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území,
- Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- Při stanovování funkčního využití území zohledňuje jak ochranu přírody a krajiny, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel s cílem nalezení vyváženého řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území

- Stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území
- Vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot. Podporuje propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo)
- Vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny
- Vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod
- Stanovuje podrobnější podmínky pro využití a uspořádání území vymezených ploch v souladu s jejich určením a charakterem

Řešené území je součástí rozvojové osy OS4, která je vázána na dálnici D3 a IV.TŽK a zahrnuje celé správní území obce s rozšířenou působností Tábor.

### **Soulad se ZÚRK**

Platnou ÚPD kraje je ÚP VÚC Tábořsko (aktualizovaný dle § 187 zákona č. 183/2006 Sb.) vč. jeho změn č. 1 a 2.

Tato dokumentace je závazná ve stanoveném rozsahu pro ÚP obcí v záležitostech nadmístního významu. Jejím základním cílem je navrhnout nejvhodnější využití vymezeného území, řešení dopravy a technické infrastruktury a jejich vzájemné uspořádání a vazby. Účelem je vytvářet podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy, zajistit předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí, pro ochranu přírody a krajiny, umožňovat pouze přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů.

**ÚP obce Želeč je v souladu s ÚP VÚC Tábořsko ve všech těchto ohledech.**

ÚP VÚC Tábořsko vymezuje na území obce Želeč tyto limity využití území :

Z hlediska ochrany přírody a krajiny :

*V řešeném území se nacházejí regionální prvky ÚSES :*

*RGBC B186 (RBC 4) – Vrchy*

*RK 365 (RBK 4-5, RBK 5-6, RBK 6-x) – B181-Vrchy*

*RK 366 (RBK 3-4, RBK 3-7, RBK 7-8, RBK 8-x) – Vrchy-B57*

*V řešeném území se nachází přírodní památka Kozlov.*

Z hlediska ochranných pásem :

*vymezené OP produktovodu*

Z hlediska technické infrastruktury :

*vymezená plocha skládky TKO*

*vymezená trasa produktovodu*

*vymezená trasa vodovodního přivaděče*

*vymezená plocha vodojemu*

*vymezená trasa DK komunikačního vedení veř. komunikační sítě*

**ÚP obce Želeč tyto limity respektuje.**

**ÚP navrhuje rozšíření ploch skládky TKO.**

ÚP VÚC Tábořsko vymezuje v návrhu na území obce Želeč VPS V43 – ČOV Želeč.

**ÚP navrhuje plochu pro ČOV Želeč.** Tato VPS je v návrhu ÚP reprezentována plochou VPt 2.

## 2.2 Širší vztahy

### **Postavení obce v systému osídlení**

Obec se nachází uprostřed okresu Tábor, v ohnisku pomyslného trojúhelníku mezi městy Tábor, Soběslav a Bechyně. Leží v mírně zvlněné zemědělské krajině tábořské pahorkatiny, souvisejší lesní masiv se rozprostírá jihozápadně a východně od obce.

Většími obcemi v nejbližším okolí obce Želeč jsou Hlavatce (JZ), Skalice a Roudná (JV), Malšice (SZ) a Planá nad Lužnicí (SV). V širším smyslu je to město Soběslav (JV) a tábořská aglomerace (S). Zejména tato města jsou pro Želeč spádová, pokud jde o kulturní a sportovní vyžití, vyšší obč. vybavenost, obchod a pracovní příležitosti.

Správní území obce Želeč tvoří dvě katastrální území a to Bezděčín a Želeč. Celková plocha katastrálních území činí 1573 ha. Celkem zde žije cca 750 obyvatel.

Obec Želeč je bývalou střediskovou obcí. V obci je výraznou měrou rozvinut průmysl, řemeslná a zemědělská výroba. Tyto funkce zde úspěšně koexistují s bydlením a zajišťují uspokojivou míru zaměstnanosti místních obyvatel (kolem 50%). Obec dále obsahuje základní občanskou vybavenost, v těchto ohledech má spádový význam pro mnohé menší obce ve svém okolí.

**ÚP návrhem podporuje toto postavení obce v systému osídlení.**



## Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

### Širší dopravní vztahy

Řešeným územím procházejí krajské silnice III. třídy. Je to silnice III/13711, procházející územím ve směru severozápad – jihozápad, spojující obce Želeč a Bezděčín a tyto obce pak s obcemi Čenkov a Malšice (SZ) a Hlavatce a Sudoměřice u Bechyně (JZ). Dále jsou to silnice, jež se na silnici III/13711 v obci Želeč napojují, a to silnice III/1377 vycházející z Želče severním směrem a vedoucí do Obory, Maršova, Lomu, Radimovic u Želče, silnice III/1359 vycházející SV směrem na Ústrašice a Planou nad Lužnicí, silnice III/3511 východním směrem na Třebiště, Skalici, Roudnou a silnice III/13510 JV směrem na Rybovu Lhotu a Soběslav.

Kromě svého lokálního významu uvedené komunikace zprostředkovávají spojení s širším okolím, především pak s městy Tábor, Sezimovo Ústí, Soběslav a Bechyně a s hlavním komunikačním koridorem Praha – České Budějovice – Rakousko.

Jednotlivé účelové veřejné komunikace mají rovněž přesahy na okolní území.

ŘÚ prochází hustá síť cyklostezek, které jsou svým rozsahem totožné s komunikacemi III. třídy. Cyklotrasa procházející Želčí ve směru sever – jih po silnicích III/1377 a III/13711 je tematicky zaměřená, její název je Cesta rožmberského dědictví.

**ÚP navrhuje zřízení cyklostezky z Bezděčína do Obory.**

Z Želče vychází JV směrem zelená turistická stezka přes Skalici a Roudnou do Myslkovic.

### Širší vztahy technické infrastruktury

ŘÚ prochází síť nadzemních vedení VN 22kV.

ŘÚ prochází ve směru SV–JZ trasa produktovodu.

ŘÚ prochází ve směru sever – jih DK komunikačního vedení veřejné komunikační sítě.

ÚP respektuje uvedené dopravní vazby a technickou infrastrukturu v jejich dosavadním významu a rozsahu.

**ÚP navrhuje zřízení cyklostezky z Bezděčína do Obory.**

### Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Řešeným územím prochází regionální ÚSES. Jižně od obce Želeč se v lesích nachází RBC Vrchy. Z něj vychází RK 365 lemující jižní hranici ŘÚ východním směrem k přírodnímu parku Černická obora, a RK 366 po východní hranici ŘÚ, směřující SV k údolí řeky Lužnice nad Planou nad Lužnicí.

### **ÚP respektuje regionální ÚSES.**

Lokální ÚSES se váže zejména na nivu Bezděčínského potoka na severozápadě ŘÚ. Niva potoka se výrazně uplatňuje v sídle Bezděčín a tvoří hodnotnou přírodní osu plnící funkci lokálního biokoridoru se vsazenými LBC. Na něj z jihu navazuje řada interakčních prvků v osách upravených vodotečí. Dále jsou to LBC, která jsou součástí tras zmíněných regionálních biokoridorů.

### **ÚP respektuje lokální ÚSES a navrhuje opatření k jeho lepší funkčnosti.**

V ŘÚ jsou zastoupeny v menší míře lesní plochy, jejichž provázanost na sousední území je patrná především na severozápadě, jihu a východě území.

**ÚP respektuje PUPFL v jejich stávajícím rozsahu. K jejich záboru pro jiné funkce dochází pouze marginálně.**

### **ÚP vymezuje nové plochy k zalesnění a nové plochy krajinné zeleně.**

V ŘÚ se nachází PP Kozlov. Jedná se o lokalitu vlhké louky v zářezu lesa jižně od samoty Kozlov, 2 km jihovýchodně od sídla Želeč. Území je chráněno z důvodu výskytu ojedinělých lučních společenství.

### **ÚP respektuje PP Kozlov.**

## **3. Údaje o splnění zadání ÚP**

Návrh ÚP obce Želeč je zpracován v souladu se zadáním. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Želeč dne 20. 12. 2006. Vybrané úkoly, dané jednotlivými kapitoly zadání byly upřesněny a vyřešeny takto :

- 1.e.2 – Plochy pro rekreační využití (rozvoj sportovních a relaxačních aktivit školy) byly vymezeny pouze v rámci stávajících ploch základní školy (OV-S). Toto vymezení se ukázalo na základě konzultací se zadavatelem v průběhu zpracování ÚP jako dostačující. Tyto funkce tedy nejsou vymezovány v rámci zastavitelných ploch.
  - ÚP nevymezil v návrhu plochy doplňující potřebu sportoviště, koupaliště a navazujících služeb. Realizaci těchto funkcí bez omezení umožňuje regulativ pro plochy BV a BS v okolí vodních ploch rybníků Trubný a Želečský (Želeč), které zejména připadají v úvahu jako obecní koupaliště. Zajištění potřebné kvality vody je v ÚP podpořeno jednak návrhem sledu krajinných opatření za účelem zvýšení retenčních schopností území (a tedy i lepší přirozené filtrace povrchových i podzemních vod) a technickými opatřeními (návrh kanalizačního sběrače a ČOV), jejichž realizací opět dojde ke zkvalitnění vody v Želečském rybníku.
- 1.f.2 – Pro zástavbu nové čtvrti na SZ okraji Želče projektant nakonec nedoporučil možnost výškové gradace urbanistické kompozice, a to z důvodu zachování charakteristické nízké nivelety zástavby na horizontu z hlediska dálkových pohledů. Pro zástavbu v této ZP (Z6) tedy platí obdobná pravidla jako na ostatních ZP pro venkovské bydlení exponovaných po obvodu sídla.

- 1.g - Plochy hromadné rekreace nad rybníkem Trubný (Želeč) nebyly vymezeny. Projektant v daném případě přisoudil větší váhu využití těchto ploch jako prvku skladebné části ÚSES (LBK), potažmo jejich ponechání v kategorii nezastavěného území.  
Po prověření možností vymezení ploch hromadné rekreace a po konzultacích se zadavatelem projektant tyto plochy v návrhu nevymezil. Naopak jsou vymezeny plochy pro rekreaci individuální.  
- ZP pro rodinné bydlení (BV-N) v Bezděčíně byly vymezeny pouze v západní části. Na základě požadavku zadavatele plocha ve východní části sídla nad Bezděčínským potokem nebyla vymezena.
- 1.h.5 - Vymezení kategorie lesa zvláštního určení nebylo projektantem shledáno jako důvodné, tyto plochy nejsou navrženy.  
- Ve vyhodnocení záboru ZPF nebyly podchyceny výpisem jednotlivé dotčené parcely. ÚP nepracuje v měřítku podrobnosti jednotlivých parcel, tento požadavek se do zadání patrně dostal omylem.
- 1.j.1 - Plochy místních komunikací kategorií C3 a D4 nebyly samostatně vymezovány. Jsou vždy součástí ploch vymezených veřejných prostranství.  
- Zjednosměrnění a úpravu rozsahu ploch komunikací návesního prostoru ÚP návrhem neřeší z důvodu vysokého stupně detailu takového požadavku, toto lze chápat pouze jako doporučení řešitelné např. na úrovni dopravního značení. Regulativy dotčených ploch podobné úpravě nijak nebrání  
- Pro návrh pěších tras a turistických stezek není zapotřebí vymezení speciálních nových ploch komunikací - mohou využívat stávajících a navržených účelových komunikací nebo mohou procházet v krajině volně.
- 1.k.1 - Kapitola C0 vzhledem k rozsahu a významu sídla samostatně nebyla řešena.
- 1.k.3 - Stávající zastavěné území v rozsahu potočních niv budou ve svém statutu stavebních pozemků ponechány. Nové ZP zde jsou vymezovány pouze výjimečně, a to při vědomí a s ohledem na možnost občasných záplav. Výjimku tvoří v Želči okrajově plocha Z4 pro bydlení venkovské, kde se bezpečné umístění staveb prověří územní studií, a plocha Z10 pro ČOV, jejíž konkrétní umístění vyplývá z logiky věci a která eventualitu záplav musí zohlednit ve svém projektu. Ostatní plochy údolí toků nezahrnuté do ZÚ jsou ponechány i nadále v kategorii nezastavěného území.

Ze schváleného zadání nevyplýval požadavek na zpracování konceptu ÚP, návrh byl tedy zpracován přímo na základě zadání.

## 4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

### 4.1 Zdůvodnění řešení

#### 4.1.1 Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje

Řešení zastavitelných ploch, plošných a prostorových regulativů je nastaveno tak, aby mohl pokračovat mírný růstový trend počtu obyvatel obce. Návrh umožňuje i nadále koexistenci venkovského bydlení s výrobními a řemeslnými aktivitami v duchu dosavadního průmyslového charakteru obce. Řešené území je poměrně stabilizované a nárůst rozvojového potenciálu se očekává spíše pozvolný.

Určitou dynamiku lze předpokládat pro plochy krajiny, kde se očekává posílení její retence a ekologické vitality.

#### 4.1.2 Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje

Prioritní i nadále zůstává potřeba využití plošných a prostorových rezerv v rámci zastavěného území.

Želeč :

Řešení zastavitelných ploch je nastaveno radiálně kolem sídla, logicky se skladbou stávající uliční sítě a s potřebou jejího ukončení nebo propojení. Zastavitelné plochy vesměs dotváří neukončenou urbanistickou strukturu v okrajových partiích sídla, kde navazuje na novodobou nesouvislou zástavbu. Rozvojová plocha je vymezena také pro výrobní funkci, která má zásadní význam pro ekonomickou a sociální vitalitu obce, a dále pro ČOV, jejíž realizace významnou měrou přispěje k ozdravení životního prostředí obce a ke zkvalitnění přírodní složky vedoucí ke zlepšení možností jejího rekreačního využití.

Bezděčín :

Zastavitelné plochy pro funkci venkovského bydlení v souladu s charakterem a významem sídla jsou vymezeny v omezeném rozsahu podél páteřní komunikace. Toto umístění sleduje již započatý trend novodobé výstavby a díky své periferní poloze se ve vnímání urbanisticky cenného původního jádra téměř neuplatní. Lokalizace ZP respektuje cenné přírodní prvky prostupující sídlem (niva Bezděčínského potoka)

#### 4.1.3 Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury

Návrh nepředpokládá žádné výrazné změny. Klíčová zůstává kostra stávající dopravní infrastruktury, která je doplněna o možná prodloužení a propojení. Nová koncepce uliční sítě je patrná ve východní části sídla Želeč.

Z hlediska technické infrastruktury je zásadní návrh kmenové trasy kanalizačního sběrače a ČOV pro dořešení uspokojivého odkanalizování sídla. Plocha pro ČOV byla vybrána v nejnižším

místě na východním okraji obce v nivě Želečského potoka z důvodu možnosti gravitačního přívodu splaškových vod. Kanalizační sběrač je navržen v souběhu s osou koryta této vodoteče. Do něj budou zaústěny jednotlivé stávající stoky vyúsťující dnes přímo do Želečského rybníka. Toto je předpoklad pro výrazné zlepšení kvality jeho vod.

Pro vykrytí energetické potřeby nových ZP návrh vymezuje 2 nové trafostanice. S výjimkou vzdušné linie vysokého napětí, koncepce prakticky totožná s dosavadním stavem.

V návaznosti na plochu stávající skládky TKO jsou vymezeny plochy pro její etapovitě rozšíření. Plocha skládky tuhého komunálního odpadu bude vybavena zařízením na jímání bioplynu, který se dále bude využívat v kogenerační jednotce pro vytápění provozních objektů. Regulativy funkčního využití umožňují rozšíření tohoto způsobu vytápění na širší okruh zástavby.

Naplňováním výše uvedené koncepce vytápění dojde k průběžnému snižování emisí z lokálních vytápěcích zdrojů v souladu s požadavky na ochranu ovzduší vyplývající z příslušného zákona a krajského programu snižování emisí tak, aby byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Celkově lze shrnout, že návrh žádným výrazným způsobem dosavadní stav řešeného území nemění.

## 4.2 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

Bezděčín :

Přestože rezervy v rámci zastavěného území díky vysoké hustotě a žádoucímu zachování drobného měřítká staveb prakticky neexistují, plochy nové zástavby jsou vymezeny jen v poměrně malém rozsahu. Tento návrh vychází z nízké potřeby jejich vymezení.

Pro funkční konverzi na smíšené bydlení je navržena plocha areálu bývalého ZD na JV okraji sídla.

Želeč :

Pro bydlení venkovské i smíšené zůstává prioritní požadavek přednostního využití plošných a prostorových rezerv uvnitř sídla. Stejný požadavek platí i v případě plošného rozvoje funkcí rušící výroby a skladování, možného až po vyčerpání rezerv stávající plochy (Vr-S), byť za cenu zvýšených nákladů na asanaci či rekonstrukce stávajících objektů.

Hlavní cíle rozvoje zástavby tedy tkví ve využití stávajícího potenciálu zastavěného území a dekoncentrovaném rozvoji rozsahem malých až středně velkých zastavitelných ploch.

Pro zlepšení možností individuálního rekreačního využití krajiny byly vymezeny plochy pro individuální rekreaci (Ri-N).

Samostatnou kapitolu tvoří plochy pro technickou infrastrukturu, kde výraznější zastavitelné plochy představují plochy pro ČOV a pro rozšíření skládky TKO.

Potřeba vymezení plochy ČOV je zcela legitimní, navíc tento požadavek vychází z ÚP VÚC Táborsko.

Rozšíření skládky TKO při současné realizaci opatření omezujících její negativní vlivy na ŽP a na krajinný ráz se pro obec jeví jako klíčové především ze 2 důvodů, kterými jsou :

- významný příliv financí do obecního rozpočtu z poplatků provozující firmy (až ½ obecního rozpočtu !)
- možnosti zužitkování vedlejšího produktu skládky (bioplynu) a tím snížení energetické závislosti obce.

#### 4.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Obec Želeč leží v blízkosti několika větších měst, z nichž dominantní význam má město Tábor. Obec obsahuje základní občanskou vybavenost, nabízí pracovní příležitosti. Stav ŽP v obci a okolní krajině je na dobré úrovni, jsou zde rezervy v dalším zlepšování přírodního prostředí. Dopravní dostupnost obce je relativně dobrá, navíc s potenciálem snadné dostupnosti budované dálnice D3. Není vyloučeno, že obec s těmito vlastnostmi se může v dohledné budoucnosti stát vyhledávanou destinací kvalitního rodinného bydlení. V zájmu udržitelného rozvoje území je však nutno stanovit podmínky pro rozvoj zástavby, což je návrhem ÚP zajištěno.

ÚP stanoví urbanistickou koncepci a koncepci veř. Infrastruktury, jež do budoucna dostatečně umožní odpovídající rozvoj obce. Vytváří tím předpoklady pro stabilizaci populace. ÚP zároveň přistupuje k řešení uspořádání krajiny v duchu obnovy její ekologicko-stabilizační funkce, podpory větší biodiverzity, rozmanitosti a potažmo i atraktivity z hlediska rekreace a cestovního ruchu. Regulativy umožňují rozvoj nezbytné turistické infrastruktury a zlepšení prostupnosti krajiny.

ÚP podporuje hospodářská odvětví, která by mohla těžit z místních podmínek a vytvářet více pracovních příležitostí v místě (drobné podnikání a výroba vč. zemědělské, turistický ruch, zpracování biomasy, skládkování TKO, těžba cihlářské suroviny).

Cílem URÚ je trvalý soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území se zřetelem na ochranu krajiny.

ÚP vymezil nové zastavitelné plochy. Jejich rozsah vychází z potřeb obce korigovaných potenciálem rozvoje území. Jednotlivé funkční typy ploch mají stanoveny regulativy hlavní, přípustné, příp. podmíněně přípustné či výjimečně přípustné a nepřípustné činnosti. Jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území. Prvotní je v rozvojové ploše vždy vybudování veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Zastavěné území je doplňováno s využitím volných přilehlých ploch zemědělské půdy se zřetelem na dokončování urbanisticky neukončených lokalit. S výjimkou plochy skládky TKO nejsou navrženy nové solitery zastavitelných ploch ve volné krajině. Návrhem nevzniknou nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy zemědělské půdy.

Je dosaženo trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Návrh ÚP sleduje zajištění kvalitního životního prostředí, hospodářský rozvoj, zajištění kvalitních sociálních vztahů a zajištění podmínek pro ochranu hodnot kulturního dědictví.

Návrh respektuje a rozvíjí **přírodní hodnoty území**, jsou stanoveny regulativy pro jasně

vymezené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, krajinné zeleně, plochy skladebných částí ÚSES. Je vymezena řada VPO pro zvyšování retenčních schopností území a pro založení prvků ÚSES. Je respektována PP Kozlov.

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje její vyšší ekologickou stabilitu, eliminuje negativní přírodní i antropogenní vlivy a zvyšuje její atraktivitu a rekreační potenciál.

**Civilizační hodnoty** jsou taktéž posunuty kladným směrem. Stávající technická a dopravní infrastruktura včetně ochranných pásem je respektována. Je zajištěna prostupnost, jsou navrženy nové úseky a propojení místních komunikací (v rámci ploch veřejných prostranství) a účelových komunikací.

Vymezením ZP se otevírá prostor pro další rozvoj, včetně jeho zabezpečení technickou infrastrukturou. Je navrženo dořešení odkanalizování sídla a likvidace splaškových vod. Jsou navrženy plochy pro nové trafostanice. Limitem pro výstavbu v nových plochách budou ochranná pásma veškerých nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, energetická a sdělovací vedení).

Je navržen způsob hospodárného využívání krajiny, zajišťující zároveň částečnou energetickou a hospodářskou soběstačnost a vytvářející pracovní příležitosti (pěstování a zpracování biomasy, těžba a zpracování cihlářské suroviny). Jsou zajištěny podmínky pro kvalitní trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti a hospodářský rozvoj. Regulativy umožňují rozvoj turistické infrastruktury jako předpoklad k rozvoji rekreačního potenciálu území.

Návrhem ochranných pásem výrobní zóny a ČOV jsou dány předpoklady pro zachování kvalitního životního prostředí obce.

**Kulturní hodnoty** sídla jsou respektovány – viz urbanistická koncepce. Vybrané části sídla Želeč a původní jádro části Bezděčín hodnotné svou dochovanou urbanistickou strukturou jsou chráněny zpřísnujícími regulativy. Je stanovena podmínka pro ochranu hodnot a odpovídající odbornost při řešení využití historicky cenné stavby barokní sýpky, která je zároveň výškovou a hmotovou dominantou Želče.

Návrhem územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

#### 4.4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Hlavním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojí požadavky souč. generace, aniž by ohrozil podmínky života generací budoucích.

Návrh ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména např. v těchto ohledech :

- sleduje trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí
- Vyvážený stav mezi krajinou a návrhem rozvojových nově zastavitelných ploch je podstatnou náplní ÚP
- stanoví podmínky pro výstavbu na rozvojových plochách

- regulativy chrání kulturní hodnoty sídla
- hospodárně využívá zastavěné území
- prostřednictvím regulativů chrání nezastavěné území
- podporuje ekologickou rozmanitost a stabilitu krajiny
- snižuje nebezpečí přírodních katastrof.

## **5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na URÚ**

Závěrem zjišťovacího řízení podle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č.93/2004 Sb. bylo zjištěno, že územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. K územnímu plánu nebyly rovněž připomínky z hlediska zákona č.114/1992 Sb. v platném znění (soustava Natura 2000). Předmětem zadání ÚP tedy nebyl požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL**

### **6.1 Vyhodnocení záboru ZPF**

Formální stránka vyhodnocení :

V tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím. Dále jsou uvedeny kódy BPEJ s třídou ochrany a plocha záboru v ha (tab. 1a-1c). Jsou rozlišeny lokality záboru v závislosti na budoucím využití na zábory pro PUPFL (tab. 1a), pro vodní plochy (tab. 1b) a pro zastavitelné plochy a ostatní plochy změn (tab. 1c).

Dále je vyhodnocena změna kultur na plochách dotčených zábořem v nezastavěném území (tab. 2).

Tabulkovou část uzavírá přehled celkových záborů pro jednotlivé druhy navržených funkcí urbanizovaných ploch vůči pozemkům ZPF (tab. 3) a celkových záborů pro jednotlivé třídy ochrany ZPF (tab. 4).

V grafické části (Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a třídou ochrany a vyznačen zákres lokalit záboru s jejich označením a barevným rozlišením dle tříd ochrany ZPF.



tab. 1a

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha [ha]	Celkem [ha]	Zemědělská půda [ha]		
						Orná	TTP	Celkem
<b>PUPFL=lesní plochy (v regulativu lesní plochy-LP)</b>								
PUPFL 1	NL-N	7.29.01	I.	5,80	5,82	5,82		5,82
		7.67.01	I.	0,02				
PUPFL 2	NL-N	7.46.10	III.	2,99	4,23	4,23		4,23
		7.68.11	V.	1,24				
PUPFL 3	NL-N	7.29.11	I.	0,22	2,19	0,30	1,89	2,19
				1,63				
		7.67.01	V.	0,08				
				0,05				
23		0,21						
PUPFL 4	NL-N	7.46.00	II.	2,49	2,53	2,53		2,53
		7.68.11	V.	0,04				
PUPFL 5	NL-N	7.68.11	V.	0,48	1,94	1,94		1,94
		7.47.00	II.	1,46				
PUPFL 6	NL-N	7.29.01	I.	1,57	3,66	3,66		3,66
		7.46.00	II.	1,42				
		7.47.00	II.	0,67				
PUPFL 7	NL-N	7.47.00	II.	6,51	6,53	6,53		6,53
		23		0,02				
PUPFL 8	NL-N	7.29.01	I.	0,32	2,84	2,81		2,81
		7.29.14	III.	0,68				
		7.67.01	V.	1,53				
		29		0,03				
		23		0,28				
PUPFL 10	NL-N	23		1,62	2,91			
		23		1,29				
PUPFL 13	NL-N	7.67.01	V.	1,18	1,18		1,18	1,18
PUPFL 14	NL-N	23		0,07	0,07		0,07	0,07
				33,90	33,90	27,82	3,14	30,96

tab. 1b

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha [ha]	Celkem [ha]	PUPFL	Ostatní	Zemědělská půda [ha]		
								TTP	Orná	Celkem
<b>W-vodní plochy (v regulativu kód W)</b>										
W 20	W-N	7.29.11	I.	0,52	1,24			1,24		1,24
		7.68.11	V.	0,72						
W 21	W-N	7.67.01	V.	0,09	0,29		0,09		0,20	0,20
				0,20						
W 23	W-N	7.47.10	III.	1,89	2,65				2,65	2,65
		7.67.01	V.	0,76						
W 24	W-N	7.46.00	II.	0,02	3,51		0,15	2,87	0,49	3,36
				0,34						
		7.47.01	V.	0,15						
				2,85						
		0,15								
				7,69	7,69	0	0,24	4,11	3,34	7,45

tab. 1c

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha [ha]	Celkem [ha]	PUPFL	Ostatní	Zemědělská půda [ha]		
								Orná	TTP	Celkem
<b>Zastavitelné plochy (plochy Z1 – Z16) a ostatní plochy změn</b>										
30	BV-N	7.29.11	I.	0,25	0,46			0,21	0,25	0,46
				0,21						
31	BV-N	7.29.11	I.	0,57	0,57			0,57		0,57
32	BV-N	7.29.11	I.	0,70	0,70			0,70		0,70
34	DSÚ-N	7.29.11	I.	0,14	0,53			0,53		0,53
		7.67.01	V.	0,39						
35	DSÚ-N	7.29.11	I.	0,02	0,25			0,25		0,25
		7.46.00	II.	0,23						
36	TV3-N	7.29.01	I.	3,45	9,82			9,82		9,82
		7.46.00	II.	6,19						
		7.68.11	V.	0,18						
37	NT-N	7.47.00	II.	12,67	12,67			12,67		12,67
38	VP-N	7.46.00	II.	0,61	1,13			1,13		1,13
		7.47.00	II.	0,52						
39	BS-N	7.46.00	II.	0,29	0,65			0,36	0,29	0,65
				0,28						
		7.47.00	II.	0,08						
40	BV-N	7.46.00	II.	0,30	1,81			1,81		1,81
		7.47.00	II.	1,51						
41	BS-N	7.47.00	II.	0,09	0,09			0,09		0,09
42	BS-N	7.46.00	II.	0,51	0,58			0,58		0,58
		7.47.00	II.	0,07						
43	TV2-N	7.47.00	II.	0,15	0,15			0,15		0,15
44	BS-N	7.46.00	II.	0,35	0,35			0,35		0,35
45	BV-N	7.46.00	II.	0,84	0,95			0,95		0,95
		7.47.00	II.	0,11						
46	BS-N	7.46.00	II.	0,46	0,46			0,46		0,46
47	BV-N	7.29.04	II.	1,54	1,54			1,54		1,54
48	DSÚ-N	7.29.04	II.	0,11	0,11			0,11		0,11
49	BS-N	7.29.04	II.	0,25	0,25		0,25			0,00
50	BS-N	7.29.04	II.	0,39	0,59		0,20	0,39		0,39
				0,20						
51	VP-N	7.29.04	II.	0,08	0,18		0,09	0,09		0,09
				0,09						
		7.46.00	II.	0,01						
52	BS-N	7.29.04	II.	0,15	0,17		0,17			0,00
		7.46.00	II.	0,02						
53	BS-N	7.29.04	II.	0,21	0,51		0,15	0,36		0,36
				0,12						
		7.46.00	II.	0,15						
				0,03						

54	VP-N	7.46.00	II.	0,19	0,23			0,19	0,04	0,23
				0,04						
55	BV-N	7.46.00	II.	0,71	0,71			0,71		0,71
56	BV-N	7.46.00	II.	0,23	0,23				0,23	0,23
57	BV-N	7.46.00	II.	0,26	0,26			0,26		0,26
58	BV-N	7.46.00	II.	0,16	0,31			0,16	0,15	0,31
				0,15						
59	DSú-N	7.46.00	II.	0,36	0,36			0,36		0,36
60	VP-N	7.46.00	II.	0,18	0,18			0,18		0,18
61	BS-N	7.46.00	II.	0,89	0,89			0,89		0,89
62	BS-N	7.46.00	II.	1,19	1,19			1,19		1,19
63	TV2-N	7.46.00	II.	0,07	1,06		0,08	0,98		0,98
		7.67.01	V.	0,91						
				0,08						
64	DSú-N	7.46.00	II.	0,46	0,85			0,85		0,85
		7.47.01	V.	0,39						
65	VP-N	7.46.00	II.	0,03	0,08		0,05	0,03		0,03
		23		0,05						
66	BS-N	7.46.00	II.	0,17	0,18		0,01	0,17		0,17
		23		0,01						
67	BS-N	7.46.00	II.	0,07	0,08		0,01	0,07		0,07
		23		0,01						
68	BS-N	7.46.00	II.	0,53	0,53			0,53		0,53
69	DSú-N	7.29.01	I.	0,40	0,69			0,67	0,02	0,69
		7.29.11	I.	0,10						
		7.67.01	V.	0,08						
		7.68.11	V.	0,09						
				0,02						
70	BV-N	7.46.10	III.	0,58	0,66				0,66	0,66
		29		0,08						
71	VP-N	7.46.10	III.	0,67	0,78		0,11		0,67	0,67
				0,11						
72	BS-N	7.46.10	III.	0,15	0,15				0,15	0,15
73	BV-N	7.46.10	III.	0,59	0,59				0,59	0,59
74	BV-N	7.46.10	III.	0,69	0,69				0,69	0,69
75	Ri-N	7.46.10	III.	0,30	0,30				0,30	0,30
76	DSú-N	7.46.10	III.	0,19	0,19				0,19	0,19
77	TV2-N	7.29.14	III.	0,02	0,13				0,13	0,13
		7.46.10	III.	0,11						
78	Vr-N	7.46.00	II.	0,08	4,56				4,56	4,56
		7.29.14	III.	1,35						
		7.46.10	III.	3,13						
79	DSú-N	7.46.00	II.	0,27	0,27			0,27		0,27
80	DSú-N	7.29.14	III.	0,10	0,34	0,23			0,11	0,11
		7.46.00	II.	0,01						
		23		0,23						
81	TV3-N	7.47.00	II.	1,13	1,13			1,13		1,13

82	TV3-N II	7.29.01	I.	0,91	5,26			5,26		5,26
		7.46.00	II.	4,00						
		7.47.00	II.	0,17						
		7.68.11	V.	0,18						
83	Ve-N	7.46.00	II.	0,26	0,26			0,26		0,26
84	TV2-N	7.29.04	II.	0,74	0,74			0,74		0,74
				52,08		0,23	1,12	41,70	9,03	50,73

tab. 2

podíl záborů ZPF připadající na jednotlivé nové kultury přírodních ploch navržených v rámci nezastavěného území

Nová kultura	Původní kultura	CELKOVÁ PLOCHA [ha]
NL – PUPFL	NZo – orná půda	27,82
	NZt – trvalý travní porost	3,14
W – vodní plocha	NZo – orná půda	3,34
	NZt – trvalý travní porost	4,11

Celková plocha záborů ZPF pro přírodní plochy v nezastavěném území činí 38,41 ha, z toho zábory pro PUPFL činí 30,96 ha a zábory pro vodní plochy 7,45 ha.

tab. 3

tabulka záborů pro jednotlivé druhy navržených funkcí urbanizovaných ploch vůči pozemkům ZPF

Navrhovaná funkce	Plocha [ha]		
	NÁVRH	II. etapa	Celkem
BV – bydlení venkovské	10,52		10,52
BS – bydlení smíšené	5,58		5,58
Ri – rekreace individuální	0,30		0,30
VP – veřejná prostranství	2,33		2,33
TV2 – technická infrastruktura – ČOV	0,98		0,98
TV3 – technická infrastruktura – skládka TKO	10,95	5,26	16,21
TV4 – technická infrastruktura – TS	0,28		0,28
Vr – rušící výroba a skladování	4,56		4,56
Ve – výroba el. energie	0,26		0,26
DSú – účelové veřejné komunikace	3,25		3,25
<b>Celkem</b>	<b>39,01</b>	<b>5,26</b>	<b>44,27</b>
NT – těžba cihlářské suroviny	12,67		12,67

Celková plocha záborů ZPF pro zastavitelné plochy činí 44,27 ha, z toho 39,01 ha v etapě návrhu a 5,26 ha ve II. etapě.

Plocha záboru pro těžbu cihlářské suroviny je 12,67 ha.

tab. 4

tabulka odnětí půdy ze ZPF dle tříd ochrany ZPF

Původní kultura		Třída ochrany ZPF										Plocha celkem [ha]		
		I.		II.		III.		IV.		V.		NÁVRH	II. etapa	
Orná půda	NÁVRH	13,52		48,02		5,56					8,05		75,15	
	II. etapa		0,91		4,17							0,18		5,26
TTP	NÁVRH	2,40		0,82		7,88					4,80		15,90	
	II. etapa													0,00
Celkem [ha]	NÁVRH	15,92		48,84		13,44		0,00			12,85		91,05	
	II. etapa		0,91		4,17		0,00		0,00			0,18		5,26

Celková plocha záborů ZPF vyplývající z návrhu ÚP činí 96,31 ha. Z toho je 16,83 ha v I. třídě ochrany a 53,01 ha v II. třídě ochrany ZPF.

## 6.2 Zdůvodnění záboru ZPF

### 6.2.1 Bezděčín

Na území obce Bezděčín jsou vymezovány zastavitelné plochy pro venkovské bydlení (BV-N), přimykající se k silnici III. třídy procházející obcí.

Zastavěné území díky vysokému stupni zahuštění nedává příliš prostoru pro novou výstavbu. Z tohoto úhlu pohledu se vymezení nových ploch zástavby jeví jako nezbytné pro rozvoj sídla. Zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na velikost a význam sídla, jeho charakter, rozvojový potenciál. V průběhu zpracování návrhu ÚP byl rozsah zastavitelných ploch dokonce výrazně redukován oproti původním představám, a to na základě požadavku zadavatele.

Plochy venkovského bydlení (plochy Z1 – Z3) byly vymezeny střídě na západním okraji sídla, kde je neukončená urbanistická struktura a kde byl započat trend novodobé výstavby. Návrh nevymezuje solitery ZÚ v krajině, naopak dochází k využití proluky a ke zcelení zástavby. Dochází k podpoření ulicového charakteru této části obce. Zástavba po doplnění dostává kompaktní tvar a je tak eliminován vznik nepravidelných, obtížněji obhospodařovatelných pozemků. Významným důvodem pro navrženou lokalizaci je rovněž existence veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Sídlo Bezděčín se nalézá na velmi kvalitních plochách zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany. Plocha záboru pozemků ZPF pro plochy Z1 – Z3 je ze 100 % tvořena pozemky v I. třídě ochrany ZPF.

## 6.2.2 Želeč

Na území obce Želeč dochází k vymezení několika rozvojových lokalit po celém obvodu sídla. Většina je určena pro funkci bydlení venkovského (BV-N) a bydlení smíšeného (BS-N). Tyto plochy se vesměs nacházejí na kvalitní půdě ve II. tř. ochrany. Na jižním okraji obce byla dále vymezena plocha pro výrobu a skladování (Z15) nalézající se na půdách III. tř. a na východním okraji obce plocha pro ČOV (Z 10), převážně v V. tř. ochrany.

Situace je zde obdobná jako v Bezděčíně, všechny zastavitelné plochy pro bydlení se nalézají na kvalitních pozemcích zemědělské půdy v II. třídě ochrany ZPF. Pro umístění zastavitelných ploch neexistuje z hlediska ochrany ZPF příznivější alternativa.

Vymezené plochy jsou rozsahem adekvátní rozvojovým potřebám sídla.

Všechny zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, nejsou vymezovány plochy volně v krajině. Výjimkou jsou plochy skládky TKO severovýchodně od Želče. Tyto plochy jsou navrženy ve 2 etapách (Z11 a Z16 – návrh, Z17 – II. etapa) a nalézají se na převážně velmi kvalitních půdách I. a II. tř., okrajově na půdách V. tř. ochrany. ZP vymezené pro skládku TKO představují rozsahem téměř třetinu celkového záboru pro zastavitelné plochy.

Vymezené plochy nevytvářejí těžko obhospodařovatelné pozemky. Plochy dotvářejí urbanisticky neukončené a tvarově členité lokality a scelují obalovou čáru zastavěného území.

## 6.2.3 Nezastavěné území

Plochy zemědělské půdy v krajině jsou zabírány zejména ve prospěch PUPFL a vodních ploch. Celková plocha záborů pro PUPFL (NL-N) tvoří 30,96 ha, u vodních ploch (W-N) záborů představují 7,45 ha. Při jejich vymezování byly maximálně respektovány plochy nejkvalitnějších půd v I. a II. třídě ochrany. Přesto dochází v nezanedbatelné míře k jejich záboru, a to v těchto dotčených lokalitách :

- Na Bezděčíně (lokalita PUPFL 1), lesní plocha v souběhu s Bezděčínským potokem, posilující jeho ekologický význam v ÚSES (LBK 2)
- Na Padělkách (lokalita PUPFL 4 – 7), kde je zalesnění navrženo v souvislosti s rozšířením skládky TKO (plní fci izolační a clonící) a její následnou rekultivací
- Na Pahorcích (lokalita PUPFL 12), kde dochází ke zcelení a rozšíření lesního masivu za účelem posílení retenčních schopností území
- Meziluží (lokalita W 24) k vytvoření vodní plochy s primární retenční funkcí v ose Želečského potoka nad rybníkem Přivázal.

K záborům ZPF na zmíněných plochách dochází z důvodu převažujícího veřejného zájmu, kterým je zejména :

- ochrana přírody a krajiny (podpora ekologicko-stabilizační funkce krajiny, zvyšování biodiverzity, podpora ÚSES),
- civilní ochrana (podpora schopnosti krajiny vázat vodu, udržení vody v krajině a zpomalení jejího odtoku z území),
- ochrana životního prostředí (ochrana vodních zdrojů, eliminace důsledků potenciálního

- znečišťování podzemních vod, eliminace vodní, půdní a větrné eroze),
- zvýšení rekreačního potenciálu území (obnova a podpora rozmanitosti, malebnosti a lepší prostupnosti krajiny), atd.

Řada z těchto ploch byla také vymezena jako VPO pro zvyšování retenčních schopností území nebo jako VPO pro založení prvků ÚSES.

Zvláštní kapitolu tvoří plocha pro těžbu cihlářské suroviny (lokalita 37 východně od Želče). Podmínkou její exploatace je zajištění následné rekultivace způsobem, který podpoří biodiverzitu a vyšší ekologickou stabilitu plochy, alternativně v kombinaci s funkcí přírodního koupaliště apod.

Uvedené zábery tvoří jen část koncepce uspořádání krajiny. Plochy navržených vodních ploch a ploch navržených k zalesnění jsou v návrhu dále doplněny plochami krajinné zeleně (NSK) a plochami trvalých travních porostů (NZt), které se však v záboru ZPF neuplatňují.

Při návrhu koncepce uspořádání krajiny byly respektovány požadavky ucelenosti a dobré dostupnosti pozemků zemědělské půdy.

### 6.3 Zábor PUPFL

Plochy PUPFL se v tabulkovém vyhodnocení záborů ZPF pro jiné funkce objevují okrajově.

Pozemky s kulturou nebo bonitou lesa programově nebyly v návrhu ÚP ke změně funkce vymezovány, ale naopak dochází k vymezení rozsáhlých ploch k zalesnění, a to na úkor orné půdy a TTP.

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

Zpracování i projednání územního plánu Želeč bylo provedeno v souladu s ustanoveními stavebního zákona a navazujících vyhlášek.

## **8. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky DO podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná podle zvláštních právních předpisů v rámci projednávání územního plánu byla plně respektována.

Žádné rozpory nebylo nutno řešit.



## 9. Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění

V rámci řízení o vydání územního plánu byla podána stanoviska těchto dotčených orgánů :

- HZS JČ kraje
- Obvodního báňského úřadu
- Státního úřadu pro jadernou bezpečnost
- Ministerstva vnitra ČR

Tato stanoviska se týkají obecně řešení návrhu územního plánu, jsou bez připomínek k řešení.

Dále byly podány námitky vlastníků pozemků a staveb, k nim pak byla uplatněna stanoviska Krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF, MěÚ Tábor z hlediska ochrany přírody, lesa, odboru dopravy :

„Námitka“ (nazvaná námitkou vlastníkem parcely) – podle staveb. zákona připomínka :

### **Václav Kadlec, 391 74 Želeč 23**

Uplatňuje požadavek na určení PK parc.č.1387, k.ú. Želeč k zástavbě rodinnými domky (doručeno 14.7.2008). Parcela je napojena na obslužnou komunikaci, vodu, elektřinu.

Obec navrhuje rozšířit plochu pro zástavbu i na sousední pozemky po hranici OP produktovodu, v hloubce cca 50 m od stávající komunikace. Dotčené orgány přítomné na jednání s návrhem souhlasí.

Vzhledem k tomu, že se jedná o doplnění oboustranné zástavby stávající komunikace s tech. infrastrukturou, je „námitka“ akceptovatelná.

**Námitce se vyhovuje.**

### **Námitky, připomínky Obce Želeč**

#### **Vodovod Bezděčín**

Vodovod přes obec je v trase stávající komunikace. Projektant před vydáním územního plánu opraví zákres dle podkladů předaných starostkou obce.

**Bezděčín, část Za humny** – požadavek na změnu trasy navržené komunikace – posunout směrem k potoku, cesta historicky vedla podél toku, možnost propojení na komunikaci ke Skrýchovu.

MěÚ OŽP : V návrhu ÚP tok jako IP 4 – v regulativech návrh břehových porostů. S úpravou nesouhlasí.

**Požadavku nebude vyhověno.**

Ve správním obvodu obce Želeč není žádný registrovaný významný krajinný prvek – v dokumentaci jsou uvedeny chybně, nutno vypustit.

#### **Bezděčín, část Hladov – zřízení rybníka**

V ÚP návrh nové vodní plochy, obec požaduje přesunout plochu tam, kde historicky rybník byl (hráz protržena, následně území zalesněno)

DO nesouhlasí s tím, aby byla nová vodní plocha zbudována tam, kde kdysi rybník byl, ale dnes je

tam vzrostlý porost a pozemek je určen k plnění funkcí lesa.

Ochrana ZPF nemá připomínky.

Požadavku nebude vyhověno.

## 10. Vyhodnocení připomínek

V rámci řízení o vydání územního plánu byly podány tyto připomínky, k nimž pak byla uplatněna stanoviska Krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF, MěÚ Tábor z hlediska ochrany přírody, lesa, odboru dopravy :

### Připomínka firmy Butterfly Invest s.r.o., zastoupená na jednání Ing. Ivo Ludvíkem

Zástupce firmy předložil na jednání návrh na rozšíření zastavitelné plochy v lokalitě č. 61 v obci Želeč na bydlení a na umístění fotovoltaické elektrárny. Upřesnění umístění budoucí ČOV umožňuje rozšířit plochu pro zástavbu cca o 38 m do hloubky, až k hranici biokoridoru. K záměru se vyjádřily přítomné dotčené orgány.

KÚ JČ orgán ochrany ZPF : Vzhledem k výskytu půd s třídou ochrany II. je rozšíření plochy směrem k biokoridoru možné jen za předpokladu, že část přimykající se k ploše určené pro bydlení bude navržena pro zástavbu a část směrem k biokoridoru pro výrobu a skladování se specifikací výhradně pro fotovoltaickou elektrárnu.

MěÚ Tábor, OŽP : Souhlas za předpokladu, že nebude dotčeno lokální biocentrum č.2.

**Závěr:**

**Na základě předložené situace umístění navrhované ČOV, jejího ochranného pásma a stanovisek dotčených orgánů bude upraven návrh územního plánu, a to tak, že bude rozšířena navrhovaná plocha pro bydlení č. 61 s navazující plochou pro fotovoltaickou elektrárnu. Rozsah (hloubka) rozšíření – k hranici biokoridoru.**

**Připomínka je návrhem ÚP akceptována.**

### **Připomínka p. Hejlíka, Lišky a Králíčka**

V lokalitě „Pad'ousy – skalka“ uvnitř stávající zástavby (plocha pro bydlení) prochází vodoteč. Návrh na zohlednění zamokřené plochy pro vybudování nových vodních ploch.

**Připomínka nebude v návrhu akceptována, zejména s ohledem na to, že**

- požadavek nepodávají všichni vlastníci, kteří by byli návrhem dotčeni,
- regulativy plochy, která je v rámci zastavěného území určena pro bydlení, umožňují vybudování jezírka, malé vodní plochy atd.

Do výkresu ÚP nebude vodoteč zakreslena, protože nemá vlastní parc. č., bez zaměření není identifikovatelná. V textové části bude zmíněna.

## 11. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 27 listů formátu A4.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 5 výkresů :

0 1	Koordinační výkres	1 : 5 000
0 2	Koordinační výkres – detail Želeč	1 : 2 000
0 3	Koordinační výkres – detail Bezděčín	1 : 2 000
0 4	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
0 5	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

---