



## *Územní plán obce*

# FRAHELŽ

### PRŮVODNÍ ZPRÁVA

duben 2003

	SCHVALOVACÍ DOLOŽKA TENTO ÚZEMNÍ PLÁN BYL SCHVÁLEN	Razítka
Schvalovací orgán	ZASTUPITELSTVO OBCE FRAHELŽ	
Dne	28. 3. 2003	
Pod číslem usnesení	6/03-36/2	
Starosta obce	JOSEF KOPAČKA	
Zástupce pořizovatele	MĚSTSKÝ ÚŘAD TŘEBOŇ – odbor rozvoje a investic	
Zastoupený	ALOIS VLACH	
Nadřízený orgán	KRAJSKÝ ÚŘAD – JIHOČESKÝ KRAJ – odbor regionálního rozvoje, územního a stavebního řízení a investic	
Stanovisko vydáno dne	28. 4. 2003	
Pod číslem jednacím	Oreg/1919/03/Sm	

## OBSAH

1	ÚDAJE O ZAKÁZCE .....	3
1.1	IDENTIFIKACE ZAKÁZKY A ÚDAJE O ZPRACOVATELI3	
1.2	ZPRACOVATELÉ JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ A KOOPERACE	3
2	ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	3
2.1	HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	3
2.2	ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚPD A NÁVRHU ÚPO	3
2.3	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	4
3	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	5
3.1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE	5
3.2	ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	5
3.3	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	7
3.4	NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ	8
3.5	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ	24
3.6	PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	24
3.7	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	24
3.8	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	28
3.9	NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	28
3.10	VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV	28
3.11	NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY	30
3.12	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	31
3.13	AKTUALIZACE	36
4	ČÍSELNÉ ÚDAJE DOPLŇUJÍCÍ A CHARAKTERIZUJÍCÍ NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ .....	37
5	DOKLADY A PŘÍLOHY .....	41

- 1 údaje o zakázce  
1.1 identifikace zakázky a údaje o zpracovateli

Název zakázky	<b>ÚZEMNÍ PLÁN OBCE FRAHELŽ</b>
Stupeň	ÚPO
Číslo zakázky	009_2000
Datum	duben 2003
Pořizovatel	Městský úřad Třeboň
Pověřený pořizováním	Městský úřad Třeboň
Nadřízený orgán	Krajský úřad - Jihočeský kraj – odbor regionálního rozvoje, územního a stavebního řízení a investic
Zpracovatel	<b>PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. - Ing.arch. Jaroslav Daněk</b>
IČO	25 194 771
DIČ	077 - 25 194 771
Bankovní spojení – č.účtu	HVB a.s. České Budějovice, číslo účtu 31778-800/2700
Vypracovali	<b>Jana Titlová</b> , Ing. arch. Jindra Kupcová, Ing. Karolina Škrlantová, Naděžda Platilová, Ing. Marcela Pávková, Blanka Martiniová, Ingrid Petrovičová, Pavel Kouba, Jaromír Kadlec, Marcela Fenclová, Vítězslav Krůta, Lenka Šindelářová.

- 1.2 zpracovatelé jednotlivých částí a kooperace

Urbanistická část	Ing.arch. Jaroslav Daněk - PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.
Demografie	Jana Titlová - PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Marcela Pávková - PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.
Vodohospodářské řešení	Ing. V. Houška - H – PROJEKT
Energetické řešení	Ing. Jan Zikmund - ELEKTRIZ

Zemědělský půdní fond	Jana Titlová - PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.
Krajinná ekologie	Ing. Václav Škopek, CSc. EKOSERVIS

## 2 Základní údaje

### 2.1 Hlavní CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem územního plánu je vytvořit ve správním území obce Frahelž podmínky pro zdravý a spokojený život obyvatel. Schválený územní plán se stane právním podkladem pro řízení výstavby v obci a jejím správním území.

Předmětem územního plánu je zejména podchycení současného urbanistického stavu obce s limitujícími faktory a na jejich základě navrhnout zásady budoucího uspořádání v území. Neopomenutelnou součástí územně plánovací dokumentace je návrh koncepce dopravy, technické infrastruktury a opatření vedoucí ke zlepšení kvality životního prostředí. Současně je nutné stanovit zastavitelné území obce se závaznými regulativy pro funkční plochy a veřejně prospěšné stavby.

### 2.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚPD A NÁVRHU ÚPO

Na řešené sídlo dosud nebyla zpracována územně plánovací dokumentace. Tímto je zpracován návrh územního plánu celého správního území obce Frahelž. Správní území obce Frahelž náleží do území pro které je zpracován územní plán velkého územního celku Českobudějovická sídelní regionální aglomerace, z této dokumentace nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu ÚPO Frahelž.

#### 2.2.1 Vyhodnocení splnění zadání

V konceptu územního plánu obce projektant splnil požadavky vymezené ve schváleném Zadání ÚPO Frahelž, které návrh územního plánu respektuje.

### 2.2.2 Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

#### *Splnění požadavků řešení sídel*

Dokumentace je zpracována jako **ÚPO celého správního území obce v měřítku 1 : 10 000, detail sídla 1 : 2 000, včetně zapracování ÚSES**. Obsah je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 50/1976 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění a vyhlášky č. 135/20001 Sb., O územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (dále jen vyhláška), v platném znění.

Do návrhu jsou zapracovány nové záměry investorů na území obce, které vzešly v průběhu projednávání.

Všechny body souborného stanoviska byly splněny, návrh byl zpracován podle aktuálních požadavků.

Celkově došlo k narušení tzv. ekologické stability, kterou je však možné systémem odpovědně navržených opatření alespoň částečně obnovit. Výchozí platformu poskytuje tzv. *ekologická kostra krajiny*, kterou tvoří ekologicky stabilnější části přírody. Mezi nejvýznamnější nástroje revitalizace krajiny patří *realizace územního systému ekologické stability, realizace komplexních pozemkových úprav nebo krajinotvorné programy Ministerstva životního prostředí*.

### 2.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh upřesňuje ÚSES do své závazné části a tím chrání a zabezpečuje přírodní hodnoty v území. Návrh územního plánu deklaruje ve své závazné části vybudování ČOV, kanalizačních řadů, přivaděče pitné vody.

Návrh řeší a obsahuje nové návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech a nové plochy technického vybavení. To vše vytváří předpoklady pro změnu demografického vývoje v obci. Stávající pokles demografického vývoje řešení ÚPO umožňuje zastavit a nabídka parcel pro bydlení v RD v zachovalém přírodním, zdravém prostředí nabízí prostor pro příliv nových občanů, zejména z větších měst. To je předpokladem zlepšení demografické a socioekonomické situace v obci, ať již zvýšením počtu kvalifikovaných lidí, tak omlazením populace. Můžeme tedy konstatovat, že návrh ÚPO zajišťuje dostatečné předpoklady pro rozvoj civilizačních hodnot v území.

Návrh územního plánu ve své urbanistické koncepci jasně vymezuje, že při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci stávajících objektů, výšková hladina zástavby je nastavena výlučně na nízkopodlažní. Základním principem urbanistické koncepce je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelních útvarů. Tyto body dostatečně zajišťují předpoklady pro uchování kulturních hodnot v území.

Závěrem tedy můžeme konstatovat, že návrh ÚPO svým řešením vytváří dostatečné předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

### 3 ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### Metodika zpracování

Územní plán obce je zpracován v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou.

#### POUŽITÉ PODKLADY

Pro pořízení územně plánovacích podkladů bylo použito státní mapové dílo, které bylo v rámci přípravných prací pořizovatele doplněno na účelově vytvořený mapový podklad, který vychází z posledního stavu katastrálních map. **Mapové podklady neobsahují rozestavěné objekty, objekty na které již bylo vydáno stavební povolení, ani objekty které již fyzicky existují a jejich majitelé nepožádali o zanesení do katastrálních map.**

Pro zpracování byly vytvořeny mapové podklady v měřítku 1 : 2 000, pro vytvoření Hlavního výkresu katastrálního území sídla byl použit předaný mapový podklad ZABAGED v měřítku 1 : 10 000. *(Mapové podklady jsou určeny výhradně pro potřebu ÚPD).*

#### Ostatní použité podklady pro vypracování ÚPO :

Sčítání lidu, domů a bytů (FSÚ 1995)

Sčítání lidu, domů a bytů (ČSÚ 2001)

Mapa ČR, turistické a cykloturistické mapy

Lidová architektura v Československu (V.MencI)

Obce v číslech (ČSÚ 1990)

Malý lexikon obcí ČR (ČSÚ 1993,1995)

Vyjádření a podklady dotčených orgánů státní správy a organizací k zadání ÚPO

Souborné stanovisko ke konceptu

Konzultace se zastupiteli obce Frahelž

#### 3.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

**Řešené území** je vymezeno velikostí správního území obce Frahelž, které je tvořeno jedním katastrálním územím, t.j. k.ú. Frahelž.

Sousední katastrální území jsou Lomnice nad Lužnicí, Val u Veselí nad Lužnicí a Ponědraž, Klec.

Velikost řešeného detailu v měřítku 1 : 2 000 byla stanovena tak, aby bylo graficky možné vyjádřit celá souvisle zastavěná území, včetně navržených ploch a výhledový územní rozvoj sídla. Komplexní řešení celého správního území obce je zpracováno v měř. 1 : 10 000.

#### 3.2 ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

##### 3.2.1 Předpokládané podmínky vývoje obce

Správní území obce Frahelž je charakteristické svojí polohou při řece Lužnici jejíž tok a okolní příroda jsou turisticky vyhledávané, okolo sídla je pak převážně zemědělsky obhospodařovaná půda. Bydlení v čistém přírodním prostředí se snadnou dostupností měst Třeboň a Veselí nad Lužnicí s vyšším občanským vybavením dávají předpoklad k rozvoji sídla. Ke stabilizaci počtu obyvatel přispívá i skutečnost, že část obyvatel nalézá pracovní uplatnění přímo v sídle v zemědělské živočišné výrobě. Lze tedy předpokládat zvýšený zájem v oblasti výstavby pro bydlení v rodinných domech a s tím související technické vybavenosti obce. Stávající plochy bydlení v rodinných domech řeší návrh ÚPO s možností oprav, rekonstrukcí a dostaveb.

Stavební stav sídel lze celkově zhodnotit u obytných budov jako průměrný, s částí méně udržovaných hospodářských budov, dříve stájí a sodol. Tyto objekty dotvářejí architektonický charakter sídla, mají však dnes minimální využití, jejich údržba je nákladná. Výšková hladina v současné době je převážně 1 podlažní, 1 podlažní s podkrovím, výjimečně 3 podlažní.

##### 3.2.2 Předpokládané podmínky vývoje přírodních hodnot území

Krajinu při Lužnici je možné označit za harmonickou vyšší kvality, v okolí řeky až za přírodní. Přirozené a přírodě blízké porosty (přirozeného a přírodě blízkého charakteru ve 4. až 5. stupni ekologické stability) se v řešeném území mimo lesní prostředí, okolí Lužnice a rybníků vyskytují především na některých dnes opuštěných pastvinách.

Nejcennějším prvkem krajiny je rybníční soustava s hrázovými porosty a ladní vegetace na neobdělávatelných plochách, která z velké části odpovídá přirozené skladbě.

Nachází se zde vzrůstem významné stromy, a to *i v rámci lesních porostů.*

#### Navrhované plochy pro výsadby

A) Ozelenění areálu na jihu Frahelže.

B) Dosadba alejí podél komunikací.

C) Dosadba v centrální části obce.

##### 3.2.3 Podmínky kulturních hodnot území

###### 3.2.3.1 Historický vývoj

## **TRADIČNÍ ZASTAVĚNÍ**

V sídlech se vyskytují původní vesnické statky s hospodářskými částmi, které se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice, které jsou propojeny zdí s vraty. Statky mají hluboké předzahrádky se stromovím, rozlehlý dvůr, který bývá vzadu uzavřen stodolou. Za ní následují dlouhé zahrady a původně také polnosti. Domy byly uspořádány do řad s mezerami mezi staveními, nebo stály samostatně uprostřed luk. Budovy byly zděné, vápnem omítnuté, střechy sedlové. Výplňové prvky byly dřevěné, truhlářsky opracované.

## **PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY**

V sídle se nachází památkově chráněný objekt, které je zapsán v Seznamu nemovitých kulturních památek ČR. Jedná se o objekt zemědělské usedlosti čp. 11 – rejstřík. č. 5694.

## **ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY**

V řešeném území se nenachází archeologické naleziště a lokality archeologického zájmu.

### 3.3 Návrh urbanistické koncepce

Pro budoucí rozvoj se jeví jako perspektivní sídlo v blízkosti hlavních silničních tahů, zejména pro obytnou a rekreační funkci. Toto sídlo je dobře obsluhováno hromadnou dopravou a je zde možný rozvoj podnikání, vybavenosti a obytné výstavby.

Návrh rozvojových možností vychází z rozboru současného stavu, rezerv stávajícího využívání zastavěného území a podmínek pro vymezení zastavitelných ploch. Rozvojovými plochami jsou především proluky a nevyužité prostory současně zastavěného území, ale i nové plochy navazující na stávající zástavbu.

Sídlo Frahelž lze považovat za rozvojové.

Základním nástrojem urbanistické koncepce je rozdělení správního území obce na:

**Současně zastavěné území obce** - tvoří jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce. Hranici současně zastavěného území tvoří uzavřená obalová hranice zahrnující prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny (povoleny a kolaudovány). Hranice současně zastavěného území byla stanovena na základě průzkumů a rozborů.

**Zastavitelné území** - tvoří plochy vhodné k zastavění, které jsou vymezeny územně plánovací dokumentací. Jsou to plochy určené pro rozvoj urbanizovaného území, převážně ploch pro bydlení a technickou vybavenost, sport a rekreaci, veřejnou zeleň, plochy pro dopravu a technickou infrastrukturu.

**Nezastavitelné území** - je území, které nebylo vymezeno ÚPD k zastavění, ani není současně zastavěné. Toto území nelze zastavět vůbec, nebo výjimečně za zvláštních podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy.

#### 3.3.1 Koncepce současně zastavěného a zastavitelného území

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

Správní území obce Frahelž leží v západní části jindřichohradeckého regionu v blízkosti sídla Lomnice nad Lužnicí u silničního tahu Třeboň - Veselí nad Lužnicí. Kolem sídla Frahelž jsou roviny zastoupené zemědělsky obhospodařovanou půdou, správní území je obklopené vodními plochami rybníků a jeho východní hranici obtéká řeka Lužnice, která dotváří charakter území společně s menšími lesíky. Lze předpokládat, že v území dojde k rozvoji především v oblasti bydlení v rodinných domech a s tím souvisejícího technického vybavení. Tento předpoklad vychází z požadavku obyvatel, kteří preferují bydlení ve zdravém přírodně hodnotném území. Nově navržené plochy je však nezbytné situovat v návaznosti na urbanizované území tak, aby byla maximálně chráněná nadprůměrně kvalitní volná krajina.

Předpoklad rozvoje současně zastavěného a návrh ploch zastavitelného území sídla Frahelž

V sídle Frahelž lze předpokládat větší rozvoj bydlení v rodinných domech, kdy dobrá dopravní dostupnost a malá vzdálenost k městům Třeboň a Veselí nad Lužnicí umožňuje i do budoucna obyvatelům bydlet ve zdravém přírodním prostředí s dostupností dojíždět do zaměstnání a za službami vyššího občanského vybavení.

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je třeba u ploch pro bydlení v rodinných domech zachovávat stávající orientaci hřebene a u ploch navržených jej orientovat kolmo do návsi. Dále je pak nutné, aby se u všech nově navržených staveb u ploch pro bydlení v rodinných domech jednalo o nízkopodlažní přízemní objekty, případně objekty s obytným podkrovím, přičemž maximální plocha zastavěná budovami by neměla činit více než 40% pozemku. Odstavení vozidel by mělo být situováno vždy na vlastním pozemku.

**Vzhledem k umístění řešeného správního území v CHKO zde platí zprísněné regulační podmínky, které nejsou předmětem ÚPO, ale je nezbytné zapracovat je v dalších stupních ÚPD (regulačních plánech).**

#### Návrh ploch zastavitelného území sídla Frahelž

Nové plochy pro zástavbu nízkopodlažními rodinnými domy jsou navrženy převážně v jižní části sídla, několik parcel pak v části západní. Tyto nové plochy jsou navrženy v okrajových částech sídla, v těsné návaznosti na stávající zástavbu. Součástí navržených ploch jsou i navržené obslužné komunikace a veřejná zeleň.

Severovýchodně od sídla je navržena plocha pro umístění čistírny odpadních vod. Plocha je navržena mimo obytnou zástavbu, nebude žádným způsobem narušovat bydlení.

#### 3.3.2 Koncepce nezastavitelného území

Koncepce krajiny se odvíjí z myšlenky, že vodní toky a nádrže jsou páteří její ekologické stability. Proto je také ochrana vodního režimu prvořadou záležitostí. Týká se

- a) revitalizací vodních toků, drobných nádrží a jejich bezprostředního okolí,
- b) dalšího zvyšování retence vody v krajině.

Jde o zvýšení morfologické členitosti koryt vodních toků (včetně regulovaného toku Lužnice), umožnění jejich přirozeného meandrování (ve snaze celkově prodloužit vodní tok), vytvoření *odpovídajícího* vegetačního doprovodu, umožnění periodického zaplavování vhodných lokalit, ochrana toků před lokálním znečištěním z obce a snaha o obnovu stability vodního režimu.

V řešeném území je možné tyto požadavky naplnit:

- a) **rekonstrukcí vegetačního doprovodu,**
- b) **realizací prvků místního územního systému ekologické stability, které využívají vodní toky jako biokoridory a především biocentra umožňující trvalou existenci organismů nějakým způsobem vázaných na vodní prostředí,**
- c) **zřízením drobných vodních nádrží převážně biologického charakteru.**

V okolí Frahelže považujeme za nejpotřebnější obnovu hodnotných liniových prvků zeleně - alejí podél komunikací a na hrázích. Většina návrhů by měla být odvozena od územního systému ekologické stability (pokud řeší také IP), jehož základními skladebnými částmi na lokální úrovni jsou i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V případě nejběžnějších navrhovaných interakčních prvků - výsadeb stromořadí podél místních komunikací a polních cest, doporučujeme pouze autochtonní dřeviny.

3.4 NÁVRH členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

V grafické části z detailu hlavního výkresu v měřítku 1 : 2 000 je patrné členění správního území obce Frahelž do funkčních ploch a rozdělení do jednotlivých zón regulace zástavby. Jednotlivé funkční plochy jsou rozlišeny barvou upřesňující typ funkčního využití.

Funkční plochy v řešeném správním území obce Frahelž se dělí na :

#### 1 URBANIZOVANÉ (lidská díla)

- plochy bydlení v rodinných domech – zóna prostorové regulace 1, 1N
- plochy občanského vybavení – zóna prostorové regulace 2
- plochy zemědělské výroby – zóna prostorové regulace 3
- plochy výroby a výrobních služeb - zóna prostorové regulace 4
- plochy technického vybavení - ČOV - zóna prostorové regulace 5N
- plochy technického vybavení - tříděný odpad - zóna prostorové regulace 6N
- plochy sportu - zóna prostorové regulace 7, 7N
- plochy soukromé zeleně - zóna prostorové regulace 8, 8N
- plochy veřejné zeleně - zóna prostorové regulace 9, 9N

#### 2 NEURBANIZOVANÉ - nezastavitelné území

- vodní toky a plochy - zóna prostorové regulace 10
- plochy určené pro plnění funkce lesa - zóna prostorové regulace 11
- orná půda - zóna prostorové regulace 12
- kulturní a travní porosty - zóna prostorové regulace 13
- přírodě blízké porosty - zóna prostorové regulace 14

Urbanistický návrh členění řešené území na plochy :

- A. STABILIZOVANÉ – plochy bez zásadních navržených změn funkčního využití odpovídají zónám prostorové regulace 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9
- B. ROZVOJOVÉ – plochy dosud nezastavěné s navrženými zásadními změnami funkčního využití odpovídají zónám prostorové regulace 1N, 5N, 6N, 7N, 8N, 9N



### 3.4.1 ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Pro zahájení další etapy výstavby v obci je potřebná 30% zastavěnost ploch navržených pro zástavbu v I. etapě.

## 1 ZÓNA - PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

### stávající

Zóna střední regulace, ve které je nezbytné klást důraz na zachování vesnického charakteru budov, zóna určená pro obytnou část sídel s možností přestavby, rekonstrukce, modernizace a dostavby. Území s výraznou převahou bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy s bydlením individuálního charakteru.

#### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

##### **Přípustné:**

- je zejména zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství
- je zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

##### **Podmíněně přípustné:**

- zařízení pro podnikání, řemeslnou výrobu a hospodářství, využití těchto ploch jsou malá (tj. do 20 zaměstnanců), parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- dále je podmíněně přípustná změna stávajícího trvalého bydlení na občanské vybavení ve větším než přípustném rozsahu
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci

##### **Nepřípustné:**

- veškeré činnosti, děje a zařízení (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

## 1 N ZÓNA - PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

### navržené

Zóna střední regulace, ve které je nezbytné klást důraz na zachování vesnického charakteru zástavby. Zóna určená pro výstavbu nových rodinných domů včetně drobného hospodářského příslušenství. Území s výraznou převahou obytných činností, dějů a zařízení a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující byty a služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy s bydlením individuálního charakteru.

#### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

##### **Přípustné:**

- je zejména zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- je zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy, které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

##### **Podmíněně přípustné:**

- zařízení pro podnikání, řemeslnou výrobu a hospodářství, využití těchto ploch jsou malá (tj. do 20 zaměstnanců)
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- dále je podmíněně přípustné občanské vybavení ve větším než přípustném rozsahu
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci

##### **Nepřípustné:**

- jsou veškeré činnosti, děje a zařízení (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zátěží naruší prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

## 2 ZÓNA - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### stávající

Zóna střední regulace, ve které je nezbytné klást důraz na zachování vesnického charakteru budov. Zóna určená pro přestavby, rekonstrukce, modernizace a dostavby. Zastavěné území s převažujícím charakterem občanského vybavení.

#### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

##### **Přípustné:**

- jsou činnosti, děje a zařízení občanského vybavení. Tím je míněno území pro veřejnou správu, kulturu, pro sociální péči, pro zdravotnictví, pro školství, protipožární (hasičskou) ochranu, pro vojsko a civilní ochranu, policii, dále pak monofunkční objekty obchodu, administrativy a veřejné správy, obchody, provozovny veřejného stravování, ubytovací zařízení a ostatní podstatně nerušící výrobní provozovny, zpravidla řemeslného charakteru, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit

##### **Podmíněně přípustné:**

- je rovněž zřízovat a provozovat na těchto územích parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území

##### **Nepřípustné:**

- jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami. Nepřípustné je zřízovat na těchto plochách stavby pro bydlení.

### 3 ZÓNA - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY

#### stávající

Zóna s možností přestavby, rekonstrukce, modernizace a dostavby stávajících zemědělských areálů. Pouze stávající zastavěné území pro zemědělskou výrobu na venkově.

#### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

##### **Přípustné:**

- jsou činnosti, děje a zařízení zemědělské výroby a zemědělských provozů, zejména zahradnické a zelinářské areály, pěšební areály, chovatelské areály, jejichž rozsah a náplň činnosti není podmíněn vymezením pásma hygienické ochrany
- stavby a zařízení zemědělských provozoven, zpracovatelské provozovny zemědělských podniků
- přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích činnosti, děje a zařízení, zejména sklady a skladové provozy zařízení poskytující služby zemědělských podniků, zejména související zařízení obchodu, parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území, a to až do počtu 50 stání

##### **Podmíněně přípustné:**

- je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích služební bydlení, areály, jimž musí být pro charakter jejich činnosti vymezeno pásmo hygienické ochrany
- služební policie, objekty a zařízení přípustná a podmíněně přípustná v plochách pro podnikání s výjimkou ČOV
- parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou podmíněně přípustným využitím území, a to až do počtu 50 stání v jedné lokalitě
- přípustné je také využití ploch pro nestavební funkce (například zařízení sportovní), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení hospodářskému využití bez nákladů na rekultivaci; za obdobných podmínek se připouští změna kultury pozemku na zahradu, sad, vinici, chmelnici, nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu

##### **Nepřípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích čerpací stanice pohonných hmot, s výjimkou zařízení sloužícího výlučně pro potřebu provozovatele
- nepřípustné jsou rovněž veškeré činnosti, děje a zařízení, vyžadující mimořádnou ochranu před zátěží prostředí, popřípadě činnosti, děje a zařízení mimořádně ohrožující prostředí hlukem a vibracemi, polétavým prachem, exhalacemi (emisemi a imisemi) a pachem, které lze uskutečnit výlučně v uzavřených areálech.

## 4 ZÓNA - PLOCHY VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB

### stávající

Zóna minimální regulace.  
Zóna určená pro rozvoj v oblasti výroby a výrobních služeb.

#### ZÁVAZNÁ ČÁST - LIMITY PRO VÝSTAVBU

##### **Přípustné:**

- je zejména zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro výrobu drobnějšího charakteru (tj. dle možností ploch navržených v komplexním urbanistickém návrhu), které mají odpovídající zázemí, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

##### **Podmíněně přípustné:**

- jsou objekty pro bydlení, zejména byty, jako byty služební, pohotovostní a byt správce.

##### **Nepřípustné:**

- jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží naruší prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami



## **5 N ZÓNA - PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD**

**navržené**

Zóna minimální regulace.  
Zóna určená pro rozvoj technického vybavení – čistírna odpadních vod, čerpací stanice.

### **ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU**

#### **Přípustné:**

- jsou činnosti, děje a zařízení k provozování systému odkanalizování celého území sídla, zejména čistíren odpadních vod, čerpacích stanic odpadních vod
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.

#### **Podmíněně přípustné:**

- činnosti, děje a zařízení se nepřipouštějí

#### **Nepřípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro bydlení
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci





## **6 N ZÓNA - PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - TŘÍDĚNÝ ODPAD**

**navržené**

Zóna minimální regulace.  
Zóna určená pro rozvoj technického vybavení – sběrný dvůr tříděného odpadu

### **ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU**

#### **Přípustné:**

- jsou činnosti, děje a zařízení k provozování sběrného dvoru tříděného odpadu
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.

#### **Podmíněně přípustné:**

- činnosti, děje a zařízení se nepřipouštějí

#### **Nepřípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro bydlení
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci



<b>7,7 N ZÓNA - PLOCHY SPORTU</b>
<b>stávající - navržené</b>
Pouze plochy sportu.

**ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU****Přípustné:**

- je využívat plochy pro stavby sportovních hřišť, stavby související se sportovním využitím (hřiště pro všechny druhy sportů, můstky, rampy, doskočiště, apod.), stavby související s vytvořením zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení)

**Podmíněně přípustné:**

- stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury

**Nepřípustné:**

- ostatní stavby
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci

**8, 8 N ZÓNA - PLOCHY SOUKROMÉ ZELENĚ****stávající - navržené****ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU****Přípustné:**

- výsadba ovocných stromů
- výsadba okrasných keřů a stromů
- drobné stavby (např. oplocení, ohrazení)

**Nepřípustné:**

- ostatní stavby - jiné stavby než přípustné
- je zřizovat jakékoli objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci



**9,9 N ZÓNA - PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ****stávající - navržené**

Plochy v zastavitelném území, jedná se však o zónu nezastavitelné zeleně, parků. Území vesnické zeleně jsou veřejně přístupná a slouží zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

**ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU****Přípustné:**

- obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy
- je provádět stavby technické infrastruktury

**Nepřípustné:**

- je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích všechna zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci
- je zřizovat stavby související s vytvořením technického zázemí

## 10 ZÓNA - VODNÍ TOKY A PLOCHY

Územní plán předpokládá pouze stávající plochy. Jedná se vodní plochy jak přírodního, tak umělého charakteru, tedy např. o rybníky, požární nádrže, veškeré vodoteče, řeky, rybníky, přehradní nádrže, dále pak o bazény nad plošnou výměru 100 m<sup>2</sup>, včetně břehových staveb a konstrukcí (hráze, stěny, apod.).

### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

#### **Přípustné:**

- na vodní ploše bez možnosti jakékoliv výstavby, v břehových partiích pak pouze stavby konstrukcí přímo souvisejících s vodním dílem (hráze, opěrné stěny, apod.), úpravy stávajících konstrukcí a staveb, stavby související s provozem vodní plochy (přístavy, mola, kotviště, stavby pro krmení ryb, apod.), vše pouze malého rozsahu (tj. drobné stavby dle zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění)

#### **Podmíněně přípustné:**

- v břehových partiích stavby konstrukcí přímo souvisejících s vodním dílem (hráze, opěrné stěny, apod.), úpravy stávajících konstrukcí a staveb, stavby související s provozem vodní plochy (přístavy, mola, kotviště, stavby pro krmení ryb, apod.), v případě, že se jedná o stavby většího rozsahu nebo o stavby hlavní (dle zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění)

#### **Nepřípustné:**

- je vše ostatní





## 11 ZÓNA - PLOCHY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Území určená k plnění funkcí lesa jsou trvale určená k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů. Využívání území je možné pouze v souladu s těmito předpisy.

### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

**Přípustné:**

- je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství místního dosahu

**Podmíněně přípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace určené pro obsluhu území

**Nepřípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, zejména stavby a objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci, pokud se nejedná o lokalitu, ve které se umístění těchto objektů přípouští

## 12 ZÓNA - ORNÁ PŮDA

Územní plán předpokládá pouze stávající plochy. Jedná se o část volné krajiny spadající pod zemědělský půdní fond – ornou půdu.

### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

#### **Přípustné:**

- území zemědělského půdního fondu, jsou určená zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením na zemědělské půdě souvisí. Jedná se o půdu ornou. Přípustné je provádět na těchto územích změnu kultury na trvalé travní porosty, či měnit intenzivní způsob obhospodařování na extenzivní

#### **Podmíněně přípustné:**

- jsou dále sady, louky a pastviny. Podmíněně přípustné je měnit kulturu na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Podmíněně přípustné je dále zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení bezprostředně související s využitím území (například zařízení sportovní, jednotlivé stavby zemědělské výroby), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení hospodářskému využití bez nákladů na rekultivaci a nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu. Ve volné krajině je podmíněně přípustné realizovat opravy a údržbu obslužných komunikací, opravy, údržbu a výstavbu polních cest, kanalizace, meliorace, elektrické vedení VN a NN, dálkové a telekomunikační kabely. Doporučená je výsadba alejí, ochranné zeleně. Výjimečně lze povolovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky a silážní jámy), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (kazatelny, krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků)

#### **Nepřípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- jsou objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci

## 13 ZÓNA - KULTURNÍ A TRAVNÍ POROSTY

Jedná se o část volné krajiny spadající pod zemědělský půdní fond (louky, pastviny, sady, vinice, chmelnice, apod.) s výjimkou orné půdy a dále pak plochy extensivně obhospodařované či zemědělsky zcela nevyužívané (včetně ploch územních systémů ekologi

### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

#### **Přípustné:**

- stávající využití, tj. území zemědělského půdního fondu (louky, pastviny, sady, vinice, chmelnice, apod.) jsou určena zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením na zemědělské půdě souvisí.
- přípustné je měnit intenzivní způsob obhospodařování na extensivní a celkově snižovat intenzitu hospodářského využívání krajiny
- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody (ty jsou specifikovány např. v textových částech schválených materiálů ÚSES, v plánech péče apod.)

#### **Podmíněně přípustné:**

- podmíněně přípustné je měnit kulturu na pozemky určené k plnění funkcí lesa
- je dále zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení bezprostředně související s využitím území (například zařízení sportovní, jednotlivé stavby zemědělské výroby), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení hospodářskému využití bez nákladů na rekultivaci a nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu
- ve volné krajině je podmíněně přípustné realizovat opravy a údržbu obslužných komunikací, opravy, údržbu a výstavbu polních cest, kanalizace, meliorace, elektrické vedení VN a NN, dálkové a telekomunikační kabely
- doporučena je výsadba alejí, ochranné zeleně
- výjimečně lze povolovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky a silážní jámy), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (kazatelny, krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků)

#### **Nepřípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci
- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je nepřípustné intenzivně obhospodařovat v rozporu s požadavky ochrany přírody

## 14 ZÓNA - PŘÍRODĚ BLÍZKÉ POROSTY– OSTATNÍ PLOCHY

Jedná se o část volné krajiny, nezemědělskou půdu.

### ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

#### **Přípustné:**

- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody (ty jsou specifikovány např. v textových částech schválených materiálů ÚSES, v plánech péče apod.)

#### **Podmíněně přípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení bezprostředně související s využitím území (například zařízení sportovní), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení, nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu
- ve volné krajině je podmíněně přípustné realizovat opravy a údržbu obslužných komunikací, opravy, údržbu a výstavbu polních cest, kanalizace, meliorace, elektrické vedení VN a NN, dálkové a telekomunikační kabely
- doporučená je výsadba alejí, ochranné zeleně
- lze povolovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky a silážní jámy), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (kazatelny, krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků)

#### **Nepřípustné:**

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci
- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je nepřípustné intenzivně obhospodařovat v rozporu s požadavky ochrany přírody

cké stability).



### 3.5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ a stanoveného současně zastavěného území

#### 3.5.1 Ochranná pásma

Veškerá ochranná pásma ve správním území obce Frahelž jsou zakreslena v Hlavním výkresu.

#### 3.5.1.2 Orientačně vymezené ochranné pásmo zemědělské živočišné výroby

Ve správním území obce není stanoveno ochranné pásmo zemědělské živočišné výroby. U stávající zemědělské živočišné výroby jsou orientačně vymezená ochranná pásma, která jsou zakreslena do Hlavního výkresu.

#### 3.5.1.3 Ochranné pásmo čistírny odpadních vod

V řešeném území se nachází navržená ČOV s ochranným pásmem, které je zakresleno do Hlavního výkresu.

#### 3.5.2 Hranice záplavy

Ve správním území obce je vymezená hranice záplavy řeky Lužnice. Ke stavbám v záplavovém území je třeba souhlas vodohospodářského orgánu. Hranice záplavy je zakreslena do Hlavního výkresu.

### 3.6 PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Tabulka č.2. (příloha k vyhlášce). PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ vymezené schváleným územním plánem obce větší než 0,5 ha

#### PŘÍLOHA K REGISTRAČNÍMU LISTU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ FRAHELŽ

Pořadové číslo plochy	Označení - (název plochy)	Výměra v ha	Druh funkčního využití
2	Bydlení v rodinných domech I. etapa - severozápadní část	0,89	A
3	Bydlení v rodinných domech I. etapa - severozápadní část	0,52	A
5	Bydlení v rodinných domech I. etapa - západní část	1,35	A
6	Soukromá zeleň - západní část	1,32	E
8	Bydlení v rodinných domech II. etapa - západní část	0,85	A
9	Bydlení v rodinných domech III. etapa - západní část	3,64	A

### 3.7 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO a TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

#### 3.7.1 DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

U stávajících komunikací zpřístupňujících objekty bydlení (obytné zóny) je žádoucí počítat do budoucna s jejich úpravou na šířku vozovky pokud možno min 6 m a doplněné alespoň jednostranným chodníkem dle platných předpisů a norem. Do doby než bude toto možné je třeba zachovat alespoň územní rezervu.

V souladu s nově navrženými plochami pro bydlení v rodinných domech byly navrženy komunikace nutné pro zpřístupnění těchto ploch. Tyto komunikace mají charakter obslužných komunikací funkční třídy C2 a C3. Navrhovaná kategorie MO 7/30 s oboustranným chodníkem, případně jednostranným chodníkem a pásem veřejné zeleně.

#### DOPRAVA V KLIDU

Stavby obytného domu, či souboru by měli svoji výhledovou garážovací potřebu pokrytu beze zbytku na vlastním pozemku, a to již přímo jako součást stavby. A to by mělo platit i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby cestovního ruchu (penziony) .

V řešeném území je navržena výstavba nové pěší turistické stezky Frahelž - Záblatí - Záblatý rybník. Navržená trasa je zakreslena v grafické části v Hlavním výkresu a v Detailu hlavního výkresu.

Území, které chce přilákat turisty se v současné době neobejde bez nabídky **cykloturistických tras**.

Návrh řeší nové propojení cykloturistickými trasami Frahelž - Záblatí - Záblatský rybník, Frahelž - Vlkov a Frahelž - Klec. Navržené trasy jsou zakreslené v grafické části v Hlavním výkresu a v Detailu hlavního výkresu.

V zájmu rozvoje turistiky je možné vhodě rozšířit doplňková zařízení (odpočívky, občerstvení, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule, atd.).

### 3.7.2 VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Tato část zpracovává vodohospodářskou situaci (návrh) na území sídelního útvaru **Frahelž** v okrese Jindřichův Hradec. Řešení vychází z místního šetření a z informací a požadavků Obecního úřadu Frahelž (březen a listopad 2000) a Okresního úřadu Jindřichův Hradec (listopad 2000). Jako podklad pro vypracování této vodohospodářské části ÚPO měl projektant k dispozici:

- \* mapy 1 : 2000 se stávajícím stavem a návrhem architektonického a dopravního řešení obce
- \* mapy širších vztahů 1 : 10 000
- \* základní vodohospodářské mapy 1 : 50 000
- \* mapový podklad 1:2880 se zákresem stávající kanalizace
- \* projekt vodovodu Frahelž (Kuna 1976)
- \* konzultace s ŠVCH Frahelž
- \* vyhodnocení stanovisek z projednání konceptu územního plánu obce

### Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro vlastní sídlo Frahelž žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. Řešené území se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

#### STÁVAJÍCÍ STAV

Katastrální území sídla Frahelž patří v celém rozsahu do povodí řeky Lužnice (hydrologické povodí číslo 1-07-02-057, 059 a 061). Řeka protéká při západním okraji řešeného území a tvoří přirozený recipient. Řeka má stanoveno záplavové území na stoletou vodu (zakresleno v mapových podkladech), které však nezasahuje na území obce.

V obci je požární nádrž. Severovýchodně od obce protéká Ponědrážský potok, který tvoří levostranný přítok Lužnice. Významnějším rybníkem v katastru obce je Nový rybník u Frahelže o velikosti 14 ha.

#### NÁVRH

Stávající vodoteč a vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné i nadále zachovat. Trasy vodotečí i vodní plochy jsou zachovány beze změny.

### Zásobování pitnou vodou

#### Stávající stav

Obec Frahelž je zásobována pitnou vodou z vodovodu ze 70. let pro zemědělská areál (velkovýkrmnů) jižně od obce. Vodovod je ve vlastnictví i správě ŠVCH Frahelž.

Zdrojem zemědělského vodovodu jsou dva vrty na severním okraji Lomnice nad Lužnicí vpravo vedle silnice Lomnice – Záblatí. Zdroje mají vyhlášeno ochranné pásmo v rámci stávajícího oplocení (cca 130 x 340 m).

Na vodovod jsou napojeny téměř všechny nemovitosti vč. objektu pro chov kanců severozápadně od obce.

Kravín (v současnosti mimo provoz) a podnikatelský areál v blízkosti kravína jižně od obce jsou zásobovány z vlastního vodovodu ve vlastnictví i správě ŠVCH Frahelž. Zdrojem vodovodu jsou dvě studny na louce mezi kravínem a zástavbou obce. Do místa spotřeby je voda dopravována bez úpravy AT stanicí v blízkosti zdrojů. Vodovod vyhovuje kvalitativně i kvantitativně svému účelu.

Zemědělský areál na západním okraji obce má vlastní vyhovující zdroj vody.

#### NÁVRH

S ohledem na letité problémy s kvalitou a množstvím dodávané vody z vodovodu ŠVCH Frahelž je navrženo napojit obec na vodovodní síť obce Klec. Přivaděcí řad Klec – Frahelž bude trasován ze severozápadního okraje obce Klec podél místní komunikace a dále po přechodu řeky Lužnice a železniční tratě se bude napojovat na jihovýchodním okraji obce Frahelž na stávající vodovodní síť.

Obec Klec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Novosedly z vodojemu Novosedly. Zdrojem vody pro skupinový vodovod je původní prameniště Jemčina (4 vrty celkem 8 l/s) a hlavní prameniště Evženovo údolí (2 vrty

celkem 6.7 l/s). Prameniště mají vyhlášena ochranná pásma. Skupinový vodovod vyhovuje pro současný stav a má i určité kapacitní rezervy.

Vodovod v obci Frahelž bude plnit i funkci požární. Kromě toho je možno požární vodu zajistit z blízkých rybníků a vodotečí. Nové rozvodné vodovodní řady v obci budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům s trasováním převážně po veřejných plochách a v místních komunikacích.

## **Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod**

### **STÁVAJÍCÍ STAV**

V obci Frahelž je vybudována veřejná kanalizace ve správě obce jako jednotná stoková síť. Je vyústěna bez centrálního čištění dvěma výustmi severovýchodně pod obec do slepého meandru řeky Lužnice. Třetí výust je do Ponědrážského potoka severozápadně od obce. Na kanalizaci je napojena převážná část objektů obce (mimo jihovýchodní části).

Hlavním odpadními vodami obce jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídají obvyklým hodnotám a nejsou ovlivňovány jinými specifickými komponenty.

Veškerá znečištění produkovaná zemědělskou živočišnou výrobou v obci (organické látky, slamnatý hnůj a jeho kapalné složky) jsou skladována v bezodtokových jímkách a plochách a používána jako hnojivo na zemědělsky využívaných pozemcích.

Dešťové vody jsou odváděny výše uvedenou jednotnou kanalizací do recipientu.

### **NÁVRH**

V obci Frahelž se předpokládá výstavba nové gravitační kanalizace a to oddílné splaškové. Stávající kanalizace bude sloužit jako oddílná dešťová. Nová oddílná splašková kanalizace bude mít jednotný profil a bude realizována v rámci stávající i navrhované zástavby a bude trasována převážně v místních komunikacích nebo podél nich, především v souběhu se stávající kanalizací. Odpadní vody z jihovýchodní části obce bude nutno na navrhovanou ČOV přečerpávat. Takto svedené splaškové odpadní vody budou čištěny na čistírně odpadních vod pro cca 180 EO. Okolo čistírny bude stanoveno pásmo ochrany prostředí. Čistírna bude umístěna v blízkosti slepého meandru u železniční tratě severovýchodně pod obcí v místě mimo inundační území řeky Lužnice. Tento meandr (po pročištění) může sloužit k odbourání zbytkového znečištění na odtoku z ČOV.

Dešťové vody budou i nadále odváděny systémem příkopů, struh a propustků a stávající kanalizací do recipientu.

Stávající kanalizace může být v odůvodněných případech (zejména v rámci nové zástavby) doplněna o úseky nové oddílné dešťové kanalizace.

### **3.7.3 ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ**

Elektroenergetická část návrhu řešení ÚPO obce **Frahelž** v okrese J. Hradec zahrnuje zpracování a zakreslení stávajících elektrorozvodných volných vedení 22kV s transformovnicemi včetně ochranných pásem do mapových podkladů v měřítku 1 : 2 000 a 1 : 10 000. Dále obsahuje výpočet výkonových bilancí a návrh rozvoje VN soustavy.

#### *Průzkum stávajících VN a NN sítí*

*Rozvodné napětí* 3 + PEN, 50Hz, 400/230V – TN-C

*Kmenová linka* 22kV – Lomnice

*Nadřazený systém* Rozvodna 110kV – Jindřichův Hradec

Řešeným územím neprochází žádná vzdušná vedení VVN a ZVN.

Obecně lze konstatovat že stáv. kmenová linka i odbočky 22kV mají rezervu výkonu.

Zpracovávané území je napojeno odbočkami vrchního vedení 22kV, které jsou na betonových stožárech.

Stávající sekunderní sítě jsou vedeny na napěťové hladině 400/230V. Tuto sekunderní síť zásobují VN odbočky 22kV s trafostanicemi z kmenové linky.

V obci se zatím neuvažuje s plynifikací. Pro část rodinných domků je uvažováno s elektrickým vytápěním. Většina domků bude vytápěna kotli na tuhá paliva nebo na zkapalněný plyn.

Kmenová linka 22kV je v dobrém technickém stavu. Velkoodběratel nad 1 MW v obci není.

## **FRAHELŽ**

### **STAV**

V řešené oblasti se nachází tyto trafostanice :

T1 Frahelž obec – „1“ - BTS 400kVA

T2 Frahelž obec – „2“ - BTS 400kVA

T3 Frahelž – vepřín - BTS 400kVA

Rozvod NN v obci Frahelž je převážně tažen jako vrchní vedení NN.

Rozvod VO je veden po sloupech vedení NN (napájen pátým vodičem).



Bude postupně rozšiřován kabely v zemi společně s novými rozvody sítě NN .

Telefonní rozvod – není provedena úplná kabelizace - rozvod proveden částečně kabely v zemi a závěsnými kabely na sloupech.

## NÁVRH

Výpočet proveden dle normy ČSN. Vytápění RD uvažováno kotli na tuhá paliva a zkapalněný plyn. Částečně uvažováno s elektrickým vytápěním RD - zhruba čtvrtina navržených RD. V obou případech uvažováno s vařením a pečením na el. sporácích, tzn. stupeň elektrizace „B“ a „C“.

Stávající TS ve Frahelži mají dostatečně konstrukčně dimenzované trafostanice. Osazené transformátory ale nemají dostatečnou rezervu výkonu pro pokrytí nárůstu spotřeby. Proto je nutno provést výměnu transformátorů silnějšími transformátory.

Návrh pokrytí nového nárůstu spotřeby el. energie je následující :

RD severozápad u T1 - stáv. trafostanice TS-T1 (BTS-400kVA – trafo 250kVA) – výměna transformátoru za silnější

RD střed u trati jih u lesa - stáv. trafostanice TS-T2 (BTS-400kVA – trafo 160kVA) – výměna transformátoru za silnější

Posílením transformátorů na trafostanicích T1 a T2 a zokruhování rozvodů NN dojde k posílení celkových rozvodů v obci.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace do země.

### *Koncepční rozvoj NN*

V obci je v převážné míře provedena sekundární síť NN venkovním vedením. Bude-li vyhovovat výkonovým potřebám v rámci nové zástavby, bude plně respektováno a posíleno o nové kabelové vývody z TS. Venkovní vedení značného stáří v nevyhovujícím technickém stavu doporučujeme ve vybraných úsecích rekonstruovat. Rekonstrukce bude provedena venkovním popř. kabelovým vedením.

### *Veřejné osvětlení*

Nové rozvody VO se provedou kabely v jednom výkopu s NN kabely.

Napojení ze stávajícího rozvodu VO v obci, nebo z nových vývodů v trafostanicích.

### *Závěr*

Koncepce rozvoje VN soustavy v obci respektuje novou výstavbu a záměry obecního úřadu Frahelž, se kterým byla koncepce návrhu řešení ÚPO projednaná. Návrh byl rovněž projednán dne 15. listopadu 2000 na JČE POS J. Hradec ( p. Baierling).

### 3.7.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Při rekonstrukcích větších tepelných zdrojů bude vhodné posoudit jednotlivě možnost instalace kogeneračních jednotek, které významně zlepšují celkovou účinnost provozu. Se zásobováním řešeného území plynem se neuvažuje.

### 3.7.6 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Při zpracování koncepce řešení nakládání s odpady je třeba respektovat platný zákon „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhlášku.

<b>Skládky povolené:</b>	V obci Frahelž se nenachází povolená skládka
<b>Skládky nepovolené:</b>	V obci se nenachází žádné větší lokality nepovoleného skládkování. Případné vznikající „černé skládky“ je nutno ihned likvidovat.
<b>Likvidace domovního odpadu :</b>	Pevný domovní odpad je v řešeném území odvážen sběrnými vozy na řízenou skládku. Se svozem odpadů je uvažováno i výhledově.
<b>Tříděný odpad :</b>	Sběr tříděného odpadu v sídle je řešen umístěním kontejnerů v centrální části sídla - viz zakres v grafické části ve výkresu Detailu hlavního výkresu.
<b>Likvidace nebezpečného odpadu :</b>	Je zajišťována v dohodnutých termínech dle potřeb obyvatel svozem na řízenou skládku.

Sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

#### 3.7.6.1 Staré zátěže

V řešeném území se nevyskytují a ani nejsou evidovány žádné areály výroby ani technická zařízení, kde vzniká ekologická zátěž území. Jedinou možností vzniku této zátěže jsou zemědělské areály, prozatím však ekologické zátěže na těchto plochách nebyly prokázány.

### 3.8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

#### 3.8.1 Ložiska nerostných surovin

Na okraji zájmového území se nachází výhradní ložisko a chráněné ložiskové území.

CHRÁNĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ	OKRES	PLOCH A (HA)	IČO FIRMA	ZPŮSOB TĚŽBY	SUROVINA
B3 010000 Val CHLÚ00990000 Ponědrážka	Tábor J. Hradec	134, 89 140, 00	46680438 Štěrkovny a pískovny Veselí nad Lužnicí a. s.	dřívější z vody	SP ŠTĚRKOPÍSK Y

Zákres ložiskových území je převzat z mapy vydané Geofondem České republiky list mapy č. 23 - 33 Veselí nad Lužnicí

#### 3.8.2 Radonová problematika

V příloze jsou uvedeny orientační údaje z mapy radonového rizika 1 : 50 000.

### 3.9 NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Pro řešené území je zpracován plán ÚSES (ing. Novák, 2000), který byl zpracován do ÚPO. Je nezbytné: Při jakémkoli zásahu do vymezeného ÚSES požadovat vypracování projektu prvku!

Ve správním území obce Frahelž se nachází funkční biokoridory (BK) a funkční biocentra (BC) tohoto biogeografický významu :

regionální (R) – RBC 1, RBK 2, RBK 3

jsou zakresleny a popsány v Hlavním výkresu v měřítku 1:10 000 a ve výkresu Detailu hlavního výkresu sídla Frahelž, v měřítku 1:2000.

Tabulky prvků USES jsou zařazeny v kapitole 6 Doklady a přílohy.

#### 3.10 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

O vhodnosti řešení rozvoje obce z hlediska veřejných zájmů rozhoduje (dle zákona O obcích) zastupitelstvo obce.

Rozvoj obce vychází z předpokladu zájmu o výstavbu především rodinných domů a s tím souvisejícího technického vybavení dle komplexního urbanistického návrhu. Sídlu má příznivé podmínky pro tento rozvoj.

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu návrhu územního plánu obce.

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle §108 odst. 2 písm.a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

3.10.1 V řešeném sídle jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby :

3.10.1.1 Zařízení dopravy

Navržené obslužné komunikace.

D – 1	Síť místních komunikací – západní část sídla Frahelž
D – 2	Místní komunikace– severovýchodní část sídla Frahelž

3.10.1.2 Zařízení technického vybavení

Plochy pro sběr tříděného domovního odpadu.

T – 1	Plocha pro sběr tříděného odpadu – centrální část sídla Frahelž
----------	---

## 3.10.1.3 Zařízení technické infrastruktury

Navržené trasy vodovodu.

V1	Rozvod vodovodní sítě v sídle Frahelž
V2	Přivaděcí vodovodní řad pro sídlo Frahelž od Klece

Navržené trasy kanalizace a plocha pro čerpací stanici odpadních vod.

K1	Kanalizační síť v sídle Frahelž - tlaková oddílná splašková kanalizace
K2	Kanalizační síť v sídle Frahelž - gravitační oddílná splašková kanalizace
K3	Čistírna odpadních vod Frahelž
K4	Čerpací stanice odpadních vod

## 3.10.1.4 Zemědělství

Z – 1	Plocha zahraboviště pro krizové stavy chovu zvířat - jižně od Frahelže
----------	--

### 3.11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

V nové výstavbě je uvažováno s maximálním využitím vhodných prostor pro protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí obyvatelstva (PRÚ - BS). Upřednostňovány budou stavby objektů se zapuštěným podlažím, popř. s úrovní podlahy více než 1,7 m pod úrovní okolního terénu, s ochranným koeficientem  $K_o$  minimálně 50. Realizované stavby s možností vybudování PRÚ - BS budou po vyhotovení předepsané dokumentace - Základního listu protiradiačního úkrytu, zařazeny do plánu ukrytí.

Základní opatření CO vedoucí k ochraně civilního obyvatelstva na území ČR:

- \* varování a vyrozumění (signály CO)
- \* kolektivní ochrana obyvatelstva (ukrytí)
- \* individuální ochrana obyvatelstva (prostředky PIO)
- \* evakuace (vývoz obyvatel z ohrožených lokalit, zabezpečení náhradního ubytování a stravování. V druhém pořadí zvířata a možná technika)
- \* materiální zabezpečení nezbytnými životními pomůckami

## Zásobování pitnou vodou

### Viz kapitola Vodohospodářské řešení

## Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

### Viz kapitola Vodohospodářské řešení

Zásobování el.energií

### Viz kapitola Energetické řešení

Výrobní nebo skladové objekty potencionálního ohrožení

V sídle se nenachází žádné sklady škodlivých nebo výbušných látek.

Jiná zatížení území

Dalším možným ohrožením v území je záplava od řeky Lužnice.

Současný stav ukrytí

Obec Frahelž eviduje v současné době 16 úkrytů pro stávající stav 150 obyvatel. Jedná se o podsklepené části budov v sídle Frahelž čísla popisná 1, 5, 9, 17, 45, 51, 55, 65, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 81 a 401.

Seznam plánovaných úkrytů dle předpokládaného nárůstu obyvatelstva, osazenstva objektů a žáků

k. ú. Frahelž

ČÍSLO ÚKRYTU	ADRESA	KAPACITA	TYP ÚKRYTU
N1	Frahelž - návrh RD I. etapa severozápadní část	6	PRÚ - BS
N2	Frahelž - návrh RD I. etapa severozápadní část	8	PRÚ - BS
N3	Frahelž - návrh RD I. etapa východní část	12	PRÚ - BS
N4	Frahelž - návrh RD I. etapa západní část	15	PRÚ - BS
N5	Frahelž - návrh RD I. etapa západní část	12	PRÚ - BS
N6	Frahelž - návrh RD I. etapa střední část	8	PRÚ - BS
N7	Frahelž - návrh RD II. etapa západní část	12	PRÚ - BS
N8	Frahelž - návrh RD III. etapa západní část	12	PRÚ - BS
N9	Frahelž - návrh RD III. etapa západní část	15	PRÚ - BS
N10	Frahelž - návrh RD III. etapa západní část	10	PRÚ - BS
CELKEM		110	

- uvažováno 3 lidi/RD

### Navržený stav úkrytí

Návrh předpokládá i nadále využívání evidovaných stávajících krytů, nově navrhované lokality zástavby budou zabezpečeny ve správním území obce Frahelž vybudováním 10 nových úkrytů o celkové kapacitě 110 lidí. Umístění úkrytů je s okruhem doběhové vzdálenosti 200 m.

### Organizační centrum

Organizační centrum v případě ohrožení se bude nacházet v budově Obecního úřadu ve Frahelži.

### Shromažďovací prostor

Jako shromažďovací prostor je vytipována stávající plocha sportu ve Frahelži.

### Prostor pro dekontaminaci

Jako prostor pro dekontaminaci bude sloužit plocha výroby a výrobních služeb ve Frahelži.

### Prostor pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Bude řešen v katastrálním území Lomnice nad Lužnicí na plochách stávajícího hřbitova.

### Prostor pro zahraboviště uhynulých zvířat

Plocha pro zahraboviště uhynulých zvířat je navržena v jižní části správního území obce Frahelž za areálem zemědělské živočišné výroby. Plocha je zahrnutá do veřejně prospěšných staveb a je vyznačena v Hlavním výkresu, v Detailu hlavního výkresu a ve výkresu Veřejně prospěšných staveb.

### Použité resortní zkratky

CO	Civilní ochrana
IZS	Integrovaný záchranný systém
SAP	Síly a prostředky
PIO	Prostředky individuální ochrany
KO	Kolektivní ochrana
STOŮ	Stálý odolný úkryt
SPRŮ	Stálý protiradiační úkryt
SPRŮ-Z	Stálý protiradiační úkryt - zesílený
PRŮ-BS	Protiradiační úkryt – budovaný svépomocí
PRŮ-BS-PZ	Protiradiační úkryt – budovaný svépomocí polním způsobem
JTSK	Jednotná trigonometrická síť katastrální

### 3.12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

#### 3.12.1 Životní prostředí

Požadujeme realizaci ÚSES - zatravněny by měly být v maximální možné míře orané pozemky podél vodotečí a u vodních ploch. Bezpodmínečně nutné je dodržovat Plán péče CHKOT podle jednotlivých zón.

*Realizace systému protierozních opatření pro ochranu zemědělské půdy před erozí není s ohledem na rovinatý terén potřebná.*

Přechodem na nové způsoby zemědělské výroby a řešením dopravy se životní prostředí postupně zlepšuje.

Předpoklady přechodu na trvale udržitelný rozvoj obce jsou dobré.

Je třeba respektovat ochranná pásma inženýrských sítí, dopravních tras, prvků ÚSES, inundací a zemědělské výroby. Navržená opatření ani stavby nebudou mít negativní dopad na životní prostředí.

Z hlediska životního prostředí lze řešené území hodnotit na velmi vysoké úrovni je totiž součástí CHKO Třeboňsko. Kolem silnic II. a III. třídy, které procházejí územím, má negativní dopad jejich provoz. Jedná se však především o zastavěnou část území, kde úroveň životního prostředí je spíše průměrná.

##### 3.12.1.1 Ochrana ovzduší

V současné době je v řešeném sídle narušováno ovzduší lokálními tepelnými zdroji na tuhá nekvalitní paliva.

V návrhu je uvažováno s možností využít netradičních zdrojů tepla. Jedná se o spalování dřevního odpadu, tepelná čerpadla v kombinaci s el. energií a kogenerační jednotky.

Po stránce životního prostředí se jedná o území kvalitní, dobře provětrávané.

#### 3.12.2 Zemědělský půdní fond

Stupeň zemědělského hospodaření v řešeném území je obvyklý a odpovídající tomuto klimatickému okrsku. Území je podle map Ekonomickogeografické regionalizace ČSR zařazeno do regionu různorodého zemědělství pahorkatin a vrchovin, subregionu obilnářsko-bramborářského.

V minulosti došlo ke značnému odlesnění krajiny, které se dnes velmi nepříznivě projevuje. Převládá klasické polaření zaměřené na výrobu obilnin a zelené píce pro krmení hospodářského zvířectva. Přírodě blízké a polopřirozené porosty se v řešeném území vyskytují v podmáčených lokalitách a okolo lesních porostů.

##### 3.12.2.1 Použité podklady

1. Mapové podklady katastrálního úřadu v měřítku 1 : 2 000 a 1 : 10 000 s vyznačenými hranicemi bonitovaných půdně - ekologických jednotek.
2. Mapové a spisové dokumentace k vyhlášení národních parků, chráněných krajinných oblastí, přírodních rezervací, přírodních památek, významných krajinných oblastí, územních systémů ekologické stability, chráněných oblastí přirozené akumulace vod, ochranných pásem vodních zdrojů, ochranných pásem léčivých zdrojů a minerálních vod - pro stanovení koeficientů ekologické váhy negativního vlivu odnětí půdy na faktory životního prostředí.
3. Mapové nebo spisové dokumentace, posudky hygienické služby, případně výsledků účelových měření nebo průzkumů jako podklad pro důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze ZPF.
4. Mapové a spisové podklady Katastrálního úřadu pro identifikaci jednotlivých pozemků, jejich kultury a využití.

##### 3.12.2.2 Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem územního plánu k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa a terénní průzkum.

##### 3.12.2.3 Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území zatím nebyly provedeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ), ostatní veškeré známé informace byly zpracovány do dokumentace.

##### 3.12.2.4 Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje : klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci

skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 8.34.21

8 klimatický region

34 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě

21 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

## CHARAKTERISTIKA ZEMĚDĚLSKÝCH PŮD V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

### KLIMATICKÝ REGION V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

<b>Kód regionu</b>	7
Symbol regionu :	MT 4
Charakteristika regionu :	mírně teplý, vlhký
Suma teplot nad 10 ° :	2200 - 2400°
Průměrná roční teplota ve °C :	6 – 7
Průměrný roční úhrn srážek v mm :	650 – 750
Pravděpodobnost suchých vegetačních období :	5 - 15
Vláhová jistota :	10

### PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

HPJ 22	hnědé půdy a rendziny na zahliněných písčitých substrátech, většinou lehčí nebo středně těžké, s příznivějším vodním režimem
HPJ 52	oglejené půdy a hnědé půdy oglejené na usazeninách limického terciéru, lehčí, středně těžké, bez štěrku nebo slabě štěrkovité, náchylné k dočasnému zamokření
HPJ 56	nivní půdy na nivních uloženinách, středně těžké, s příznivými vláhovými poměry
HPJ 58	nivní půdy glejové na nivních uloženinách, středně těžké, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé

## CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, jen s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde



většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

41

s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a kombinace klimatického regionu a hlavní půdní zemědělské půdy ve smyslu zákona O

### 3.12.2.9 Tabulkové vyhodnocení

#### FAKTORY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ OVLIVŇUJÍCÍ ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ HODNOTY ZPF

<i>LOKALITA</i>	<i>FUNKČNÍ VYUŽITÍ</i>	<i>OVLIVŇUJÍCÍ FAKTOR</i>	<i>EKOLOGICKÁ VÁHA VLIVU</i>
-	-	-	-

**ÚDAJE O CELKOVÉM ROZSAHU POŽADOVANÝCH PLOCH A PODÍLU PŮDY NÁLEŽÍCÍ DO ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**

LO K. Č.	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA		VÝMĚRA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V LOKALITĚ			VÝMĚR A NEZEM. PLOCH CELKE M V (HA)
		CELKEM	PŘEDPOK L ZASTAV. PLOCHA	CELKE M	V SOUČAS ZASTAV. ÚZEMÍ	MIMO SOUČA S. ZASTA V. ÚZEMÍ	
1	Technické vybavení ČOV	0,23	0,09	0,23	-	0,23	-
2	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	0,89	0,31	0,89	-	0,89	-
3	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	0,52	0,18	0,52	-	0,52	-
4	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	0,41	0,14	0,41	-	0,41	-
5	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	1,35	0,47	1,34	-	1,34	0,01
6	Soukromá zeleň	1,32	0,26	1,18	-	1,18	0,14
7	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	0,39	0,14	0,39	-	0,39	-
8	Bydlení v rodinných domech - II. etapa	0,85	0,30	0,85	-	0,85	-
9	Bydlení v rodinných domech - III. etapa	3,64	1,27	3,61	-	3,61	0,03
10	Technické vybavení - sběr tříděného odpadu	0,02	0,01	-	-	-	0,02
11	Sport	0,14	0,07	-	-	-	0,14
	<b>CELKEM</b>	<b>9,76</b>	<b>3,24</b>	<b>9,42</b>		<b>9,42</b>	<b>0,34</b>

**ÚDAJE O DRUHU POZEMKU (KULTUŘE) DOTČENÉ PŮDY, ÚDAJE O ZAŘAZENÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DO BONITOVÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK**

L O K. Č.	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	VÝMĚRA DLE BPEJ
1	Technické vybavení ČOV	Orná půda	7.56.00	I.	0,23
2	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	Orná půda	7.22.10	II.	0,89
3	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	Louka	7.52.01	III.	0,52
4	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	Orná půda, louka	7.58.00	II.	0,41
5	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	Orná půda, louka, zahrada, ost. plocha	7.52.01 7.22.12	III. III.	0,77 0,57
6	Soukromá zeleň	Orná půda, louka, ost. plocha	7.22.12	III.	1,18
7	Bydlení v rodinných domech - I. etapa	Orná půda	7.22.12	III.	0,39
8	Bydlení v rodinných domech - II. etapa	Orná půda, zahrada	7.22.12	III.	0,85
9	Bydlení v rodinných domech - III. etapa	Orná půda, zahrada, ost. plocha	7.52.01 7.22.12	III. III.	0,58 3,03
10	Technické vybavení - sběr tříděného odpadu	Ostatní plocha			
11	Sport	Ostatní plocha			

## ZÁBORY PŮDY CELKEM

BPEJ	ZÁBOR CELKEM	SKUTEČNĚ ZASTAVĚNÁ PLOCHA
7.22.10	0,89	0,31
7.22.12	6,02	1,93
7.52.01	1,87	0,65
7.56.00	0,23	0,09
7.58.00	0,41	0,14
<b>CELKEM</b>	<b>9,42</b>	<b>3,12</b>
nezemědělská půda	0,34	0,12

## 3.12.2.10 ZDŮVODNĚNÍ

**Lokalita číslo 1 :** Návrh technického vybavení pro zřízení ČOV je umístěn v severní části sídla odděleně od stávající zástavby. Zábor je umístěn na půdě I. třídy ochrany. Jiná lokalita splňující parametry z hlediska polohového umístění s možností přístupu se v okolí sídla nenachází. Další vývoj provozování kanalizační sítě v sídle podmiňuje výstavbu tohoto zařízení.

**Lokalita číslo 2 :** Návrh bydlení v rodinných domech I. etapa v severozápadní části sídla se nachází na půdě s II. třídou ochrany. Jedná se o malou plochu navazující na stávající zástavbu, která je ze dvou stran vymezená komunikacemi.

**Lokalita číslo 3 :** Plocha bydlení v rodinných domech I. etapa v severozápadní části sídla je situovaná při komunikaci III. třídy. Nachází se na půdách se III. třídou ochrany. Výstavba na této ploše je inženýrské sítě výhodná pro její snadnou dopravní dostupnost a pro možnost napojení na

**Lokalita číslo 4 :** Do proluky ve stávající zástavbě je situovaná plocha návrhu bydlení v rodinných domech I. etapa ve východní části sídla při hranici katastrálního území. Realizaci výstavby na této ploše rozšiřuje dojde k záboru půdy II. třídy ochrany. Tento návrh vhodným způsobem doplňuje a stávající zástavbu.

**Lokalita číslo 5 :** Protože celou východní část sídla lemuje hranice katastrálního území a železniční trať a v severní, severozápadní a jižní části jsou provozována zařízení zemědělské živočišné výroby je větší rozvoj sídla umožněn pouze v jeho západní části. Zde je situován návrh bydlení v rodinných domech I. etapa, který se nalézá na půdách s III. třídou ochrany.

**Lokalita číslo 6 :** Na zadní část ploch pozemků stávající zástavby navazuje v západní části návrh ploch soukromé zeleně vázané na okolní obytné stavby. Tento návrh je umístěn na půdách s III. třídou ochrany.

**Lokalita číslo 7 :** Návrh bydlení v rodinných domech I. etapa ve střední části sídla je situovaný do proluky stávající zástavby na půdách s III. třídou ochrany. Plocha je vhodná pro svoji snadnou dopravní dostupnost z přilehlé místní komunikace a pro možnost napojení na inženýrské sítě.

**Lokalita číslo 8 :** V západní části sídla je navržena plocha bydlení v rodinných domech II. etapa. Realizaci výstavby dojde k záboru půdy s III. třídou ochrany.

**Lokalita číslo 9 :** Větší návrh bydlení v rodinných domech III. etapa v západní části sídla je umístěn na půdách s III. třídou ochrany. Tato plocha navazuje na předchozí návrhy v této části sídla, vhodným způsobem ji rozšiřuje, takže celá zástavba působí uceleným dojmem.

**Lokalita číslo 10:** V centrální zastavěné části sídla u návěsního rybníčku je na nezemědělské půdě navržena plocha technické vybavenosti pro sběr tříděného odpadu.

**Lokalita číslo 11 :** V zastavěné části sídla v ploše občanského vybavení je navržena plocha sportu. Jedná se o nezemědělskou půdu.

### 3.12.2.11 Závěr

V návrhu byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěném území sídelního útvaru, proluk, přestavbových částí a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

### ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ CELKEM

FUNKČNÍ VYUŽITÍ	ZÁBOR ZPF CELKEM V HA	ZÁBOR ZPF V %
Technické vybavení	0,23	2,44
Bydlení v rodinných domech	9,19	97,56
<b>CELKEM</b>	<b>9,42</b>	<b>100</b>

### 3.12.3 Lesní půdní fond

V katastrálním území řešeného sídla se nacházejí hospodářské lesy. Ve známých předpokládaných záměrech není uvažováno se zábořem lesního půdního fondu. U sídla Frahelž je uvažováno se stavbami na okraji ochranného pásma pozemků určených k plnění funkce lesa.

Druh pozemku	Les – kultura
Parcela číslo	Frahelž –č. p. 642/1
Katastrální území	Frahelž
Rozsah záboru	Nedochází k záboru půdního fondu pozemků určených k plnění funkce lesa, pouze k záboru zemědělského půdního fondu v ochranném pásmu těchto pozemků.
Stav porostu	Vzrostlý les do 80 let (65 let)
Zdůvodnění záboru	Viz zábor ZPF
Zhodnocení následků	Navržená lokalita zasahuje do ochranného pásma pozemků určených k plnění funkce lesa. Výstavba technické vybavenosti je navržena na okraji tohoto ochranného pásma, lze tedy předpokládat, že navrženou výstavbou nedojde k žádnému poškození lesa.

Vyhodnocení LPF se řídí podle zákona O lesích a metodického pokynu.

Do ochranného pásma lesa nezasahují žádné navržené lokality.

V řešeném území se nacházejí hospodářské lesy. Ve známých předpokládaných záměrech není uvažováno se zábořem lesního půdního fondu.

### 3.13 AKTUALIZACE

Minimálně 1x za 4 roky zhodnotí obecní zastupitelstvo stav platné ÚPD a rozhodne ve smyslu

a) pokud k ÚPD nejsou vzneseny požadavky na změny, zůstává nadále v platnosti beze změn

b) dle vzneseným požadavků jsou pořízeny změny k ÚPD

- o změnách v závazné části ÚPD rozhoduje obecní zastupitelstvo

- o změnách směrné části ÚPD rozhoduje pořizovatel

c) pokud je ÚPD nepřehledná je rozhodnuto o zpracování nové ÚPD

## 4 ČÍSELNÉ ÚDAJE DOPLŇUJÍCÍ A CHARAKTERIZUJÍCÍ

## NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

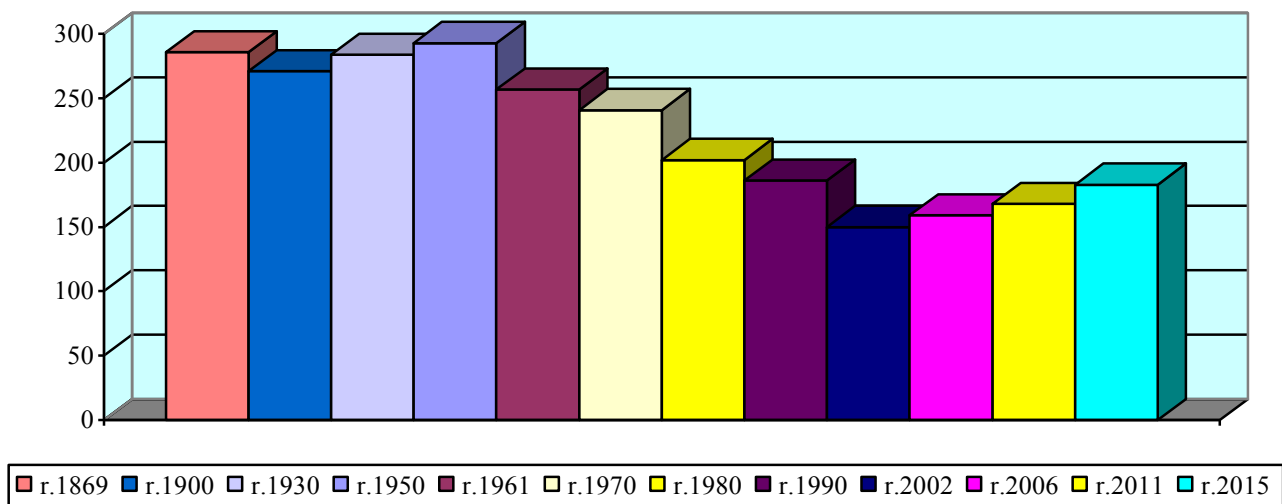
## 4.1.1 Základní údaje o sídle

## FRAHELŽ

první písemná zpráva z roku	1549
nadmořská výška v m	427
katastrální výměra v ha (obce)	298
počet domů a bytů trvale obydlených	47
počet obyvatel	150

## OBYVATELSTVO

Graf vývoje počtu obyvatel v řešeném sídle

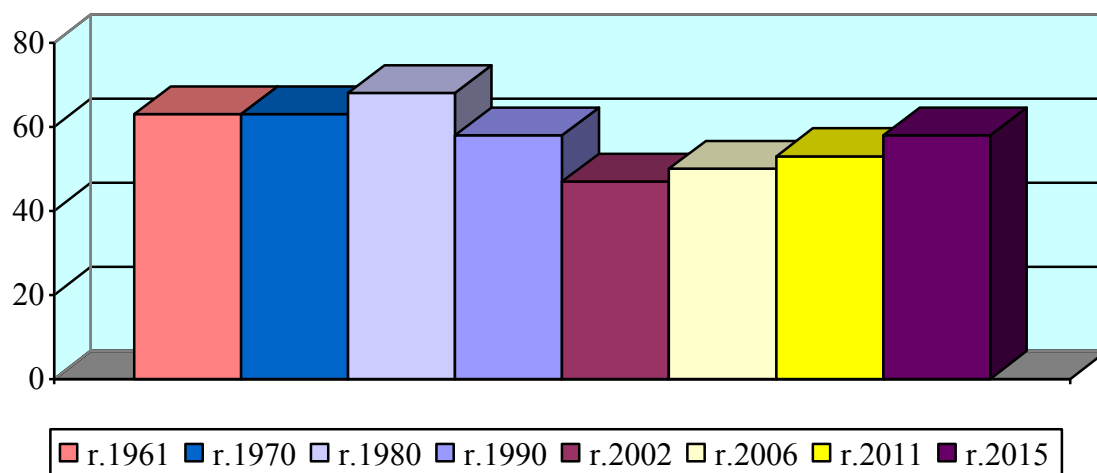


## 4.1.1 Navrhovaný nárůst počtu obyvatel v řešeném sídle

Lokalita	Stav	I. etapa	II. etapa	III. etapa	Poznámka
č. 2 severozápadní část		3			obyv.
č. 3 severozápadní část		6			obyv.
č. 4 východní část		6			obyv.
č. 5 západní část		15			obyv.
č. 7 střední část		3			obyv.
č. 8 západní část		-	12		obyv.
č. 9 západní část				39	obyv.
Odpad byt. fondu		-9	-3	-9	obyv.
Varianty		-15	0	-15	obyv.
Celkem návrh		9	9	15	obyv.
Frahelž	150	159	168	183	obyv.

## BYTOVÝ FOND

Graf vývoje počtu bytů a rodinných domů v řešeném sídle



#### 4.1.2 Navrhovaný nárůst počtu rodinných domů v řešeném sídle

Lokalita	Stav	I. etapa	II. etapa	III. etapa	Poznámka
č. 2 severozápadní část		1	-	-	RD
č. 3 severozápadní část		2	-	-	RD
č.4 východní část		2	-	-	RD
č. 5 západní část		5	-	-	RD
č. 7 střední část		1	-	-	RD
č. 8 západní část		-	4	-	RD
č. 9 západní část		-	-	13	RD
Odpad byt. fondu		-3	-1	-3	RD
Varianty		-5	-	-5	RD
Celkem návrh		3	3	5	RD
Frahelž	47	50	53	58	RD



		48	
RD	severozápad u T1	38,0	
RD	střed u trati	38,0	
RD	jih u lesa	16,0	
RD	střed u T2		124,0
	Rezerva na činnost v oblasti drobné výroby, služeb apod.	15,0	
	<b>Celkem soudobě příkon v kW</b>	<b>107,0 kW</b>	<b>124,0 kW</b>
	<b>Celkem soudobě příkon v kW I+II a III etapa</b>	<b>231,0 kW</b>	

#### 4.1.8 Geologické poměry

Základní horninou v řešeném území jsou převážně nezpevněné sedimenty svrchní křída a terciéru - jíly, písky a štěrky. V okrajích krystalinika se nacházejí žuly, migmatity, svorové a granulitické ruly. Tyto horniny jsou však většinou pokryty kvarténními štěrkopísky až písky, lokálně i vátými písky. Omezeně se vyskytují pleistocénní hlíny (smíšené svahoviny až sprašové hlíny), častější jsou nivní uloženiny a především rozsáhlá rašeliniště či zrašelinělé nivní sedimenty.

##### 4.1.9 Hydrogeologické poměry

Řešené území se nachází v místě přechodu několika druhů hornin a různých hydrogeologických hodnot. Jedná se o hodnoty : KVARTÉR - štěrky a písky údolních niv většinou překryté fluvialními hlínami; puklinové propustnosti s hladinou pozemní vody převážně volnou v obvyklé hydraulické spojitosti s povrchovým tokem, koeficient transmisivity  $T < 1 \cdot 10^{-4}$  m<sup>2</sup>/s, specifická vydatnost  $q_l < 0,1$  m.s, index transmisivity  $Y < 5$  a koeficient transmisivity  $T < 1 \cdot 10^{-2} - 1 \cdot 10^{-3}$  m<sup>2</sup>/s, specifická vydatnost  $q_l = 1 - 10$  m.s, index transmisivity  $Y < 6 - 7$ .

Terciér – střídání písků a jílu v mělkých reliktech, puklinové propustnosti s hladinou podzemní vodou slabě napjatou. Koeficient transmisivity  $T < 1 \cdot 10^{-4}$  m<sup>2</sup>/s, specifická vydatnost  $q_l < 0,1$  m.s, index transmisivity  $Y < 5$ .

Mezozoikum (svrchní křída) – komplex sedimentů klikovského souvrství (písky až pískovce, jíly a jílovce, slepence) s řadou vesměs propojených kolektorů s puklinovo-průlinovou propustností. Hladina podzemní vody napjatá, vyvinut mocný kolektor místy překrytý rašelinami s izolační funkcí. Koeficient transmisivity  $T < 1 \cdot 10^{-4}$ , specifická vydatnost  $< 0,1$ , index transmisivity  $Y < 5$ .



## 5 doklady a přílohy

## SEZNAM PŘÍLOH :

1.	HYDROGEOLOGICKÁ MAPA	1 : 200 000
2.	LEGENDA HYDROGEOLOGICKÉ MAPY	
3.	VÝSKYT RADONU	1 : 50 000
4.	LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN	1 : 50 000
5.	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 25 000
6.	LEGENDA PRO ŠIRŠÍ VZTAHY	
7.	TABULKY ÚSES	