

Městský úřad Soběslav
Odbor výstavby a regionálního rozvoje
Oddělení územního plánování a památkové péče

5. ÚPLNÁ AKTUALIZACE ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ SO ORP SOBĚSLAV

KARTY OBCÍ



Zpracovatel: Mgr. Aneta Muřová

Městský úřad Soběslav

Odbor výstavby a regionálního rozvoje

Oddělení územního plánování a památkové péče

nám. Republiky 59/I

392 01 Soběslav

Vydáno: Květen 2021

OBSAH

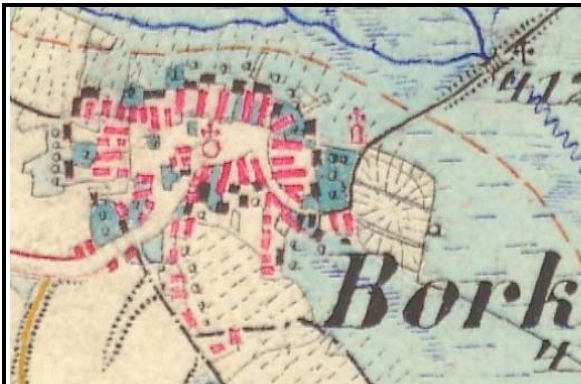
ÚVOD	5
BORKOVICE	6
BUDISLAV	9
DÍRNÁ	12
DRAHOV	16
DRÁCHOV	18
HLAVATCE	21
CHOTĚMICE	25
KATOV	27
KLENOVICE	29
KOMÁROV	31
MAŽICE	34
MEZNÁ	37
MYSLKOVICE	40
PŘEHOŘOV	43
ROUDNÁ	47
ŘÍPEC	50
SEDLEČKO U SOBĚSLAVĚ	53
SKALICE	55
SOBĚSLAV	59
SVINY	62
TŘEBĚJICE	65
TUČAPY	67
VAL	70
VESCE	73
VESELÍ NAD LUŽNICÍ	76
VLASTIBOŘ	79
VLKOV	83
ZÁLŠÍ	86
ZLUKOV	89
ZVĚROTICE	91
ŽÍŠOV	94

ÚVOD

Karty obcí obsahují základní souhrn informací zjištěných 5. Aktualizací územně analytických podkladů v SO ORP Soběslav uvedených za každou obec zvlášť. Do karet obcí byly nejdříve vloženy tabulky z Podkladu pro rozbor udržitelného rozvoje území tématu Prostorové a funkční uspořádání území. Dále byly vloženy grafy vývoje počtu obyvatel s proloženou linií lineárního dlouhodobého trendu, které jsou doprovázeny komentářem z tématu Sociodemografické podmínky a bydlení. Z ostatních témat jsou uvedeny pouze ty, ve kterých daná obec dosáhla obvykle určitého maxima nebo minima, tedy pokud jsou v Podkladu pro rozbor udržitelného rozvoje území vyzdviženy. Nebyla však zmiňována témata Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství a Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti z důvodu jejich nedostatečného rozsahu posouzení pro nedostatek získaných dat pro všechny obce. Na tato témata se zaměří příští aktualizace. Posledními částmi jsou údaje získané z Rozboru udržitelného rozvoje území. Jedná se o tabulky výsledků, jakých dosáhly pilíře udržitelného rozvoje území. Nakonec jsou vyjmenovány problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích a případně další uvedená doporučení.

BORKOVICE

Prostorové a funkční uspořádání území: návrh na vytvoření VPZ

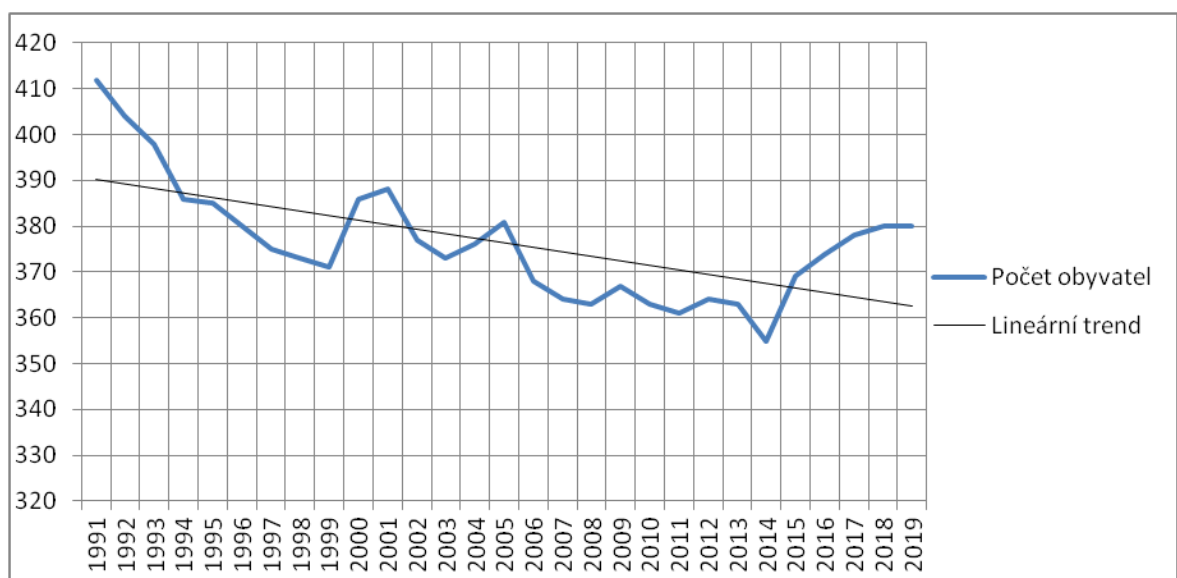


Původní návesní vesnice se zemědělskými usedlostmi s převážně orientovanými štíty do veřejného prostranství, pravidelná forma zástavby.

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce včetně architektonického výrazu – zemědělské usedlosti se zdobenými štíty – selské baroko zejména na návsi.

Negativa: V ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 233 (2019). Dlouhodobý trend vývoje obyvatel byl klesající, naopak krátkodobě (2015 – 2019) se populace zvyšuje.



Příroda a krajina: V obci nacházíme nejmenší podíl orné půdy (24,3 % rozlohy obce) v SO ORP Soběslav a zároveň největší podíl lesů v SO ORP (49,5 % rozlohy obce). Také se zde vyskytuje nejmenší podíl zahrad (0,5 %) a nejvyšší koeficient ekologické stability v SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: Na území zasahá CHOPAV Třeboňsko, je zde vymezeno záplavové území a nacházíme zde také vodní zdroje. Vyskytuje se zde také ložisko nerostných surovin (cihlářská surovina) a poddolované území (železné rudy).

Kvalita životního prostředí: V území se nachází staré ekologické zátěže - 1 kontaminovaný areál. Z chráněných území v obci byla vyhlášena: přírodní rezervace Borkovická blata, Kozohlůdky, přírodní památka Veselská blata a Natura 2000 – EVL Borkovická blata.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V obci není evidován žádný podíl půdy I. třídy ochrany. Dále zde byl vyhlášen les zvláštního určení a ochranný les.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci je registrována nízká průměrná nezaměstnanost v letech 2015 – 2019 (2,4 %), která je nižší než krajský průměr, a vysoká míra podnikatelské aktivity (168,9 na 1 tis. obyvatel).

Rekreace a cestovní ruch: Vysoký rekreační potenciál 70,9 %

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

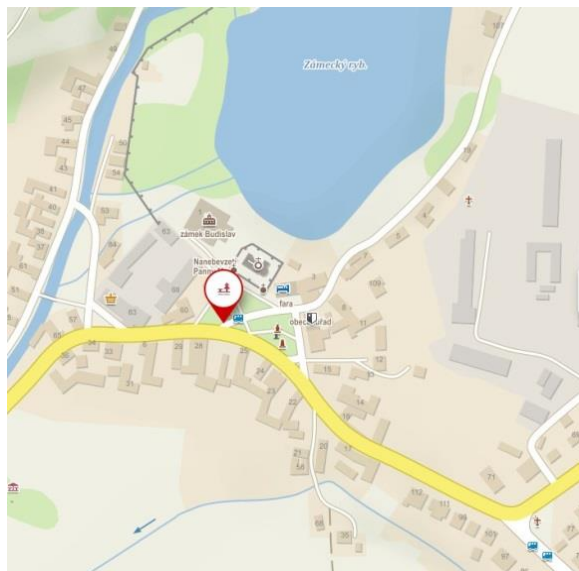
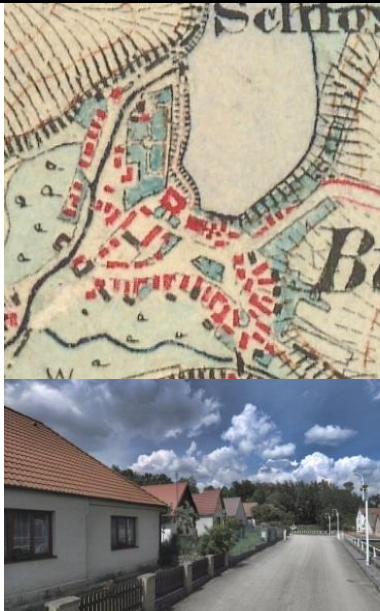
Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Bo - 3	Řešit otázku cyklostezek a cyklotras	Využití krajiny k turistickému cestovnímu ruchu a využití kol jako ekologického dopravního prostředku. Nejsou v ÚP řešeny	ÚP	trvá
Bo - 1	Nepřesnosti v grafické části	Např. plocha Ag – plochy zemědělské výroby s byty pro trvalé bydlení – plochy změn - ve výkresové části není použita	ÚP	nové
Bo - 2	Vymezit v územním plánu urbanisticky	- v ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické	ÚP	nové

	hodnotný prostor, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	hodnoty - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP		
Bo - 3	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území		ÚP	nové

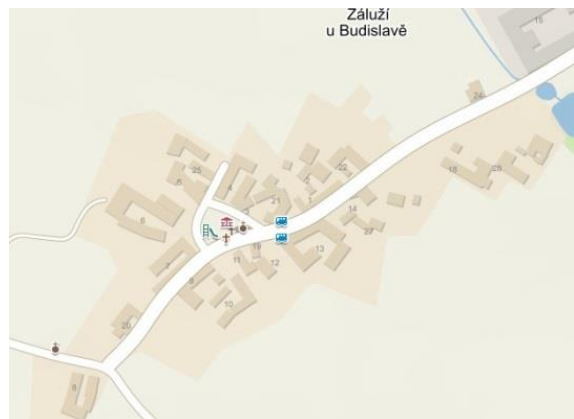
Doporučení: Nenarušit historickou stopu návsi, nezahušťovat ji a sjednotit řešení oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu

BUDISLAV

Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Budislav, Záluží u Budislavě, Hlavňov)

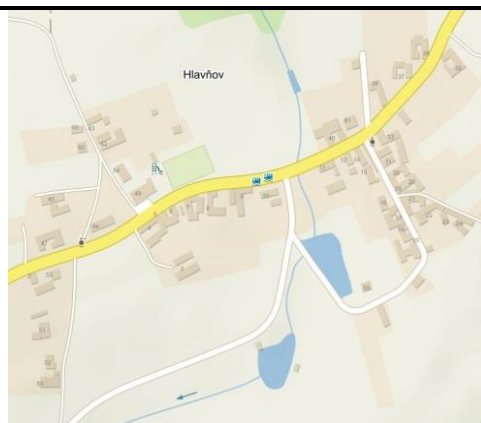


Místní část Budislav, původní pravidelná forma návěsní vesnice se zemědělskými usedlostmi s převážně orientovanými štíty do veřejného prostranství, pravidelná forma zástavby.



Místní část Záluží u Budislavě, původní pravidelná forma návěsní vesnice se zemědělskými usedlostmi s převážně orientovanými štíty do veřejného prostranství,





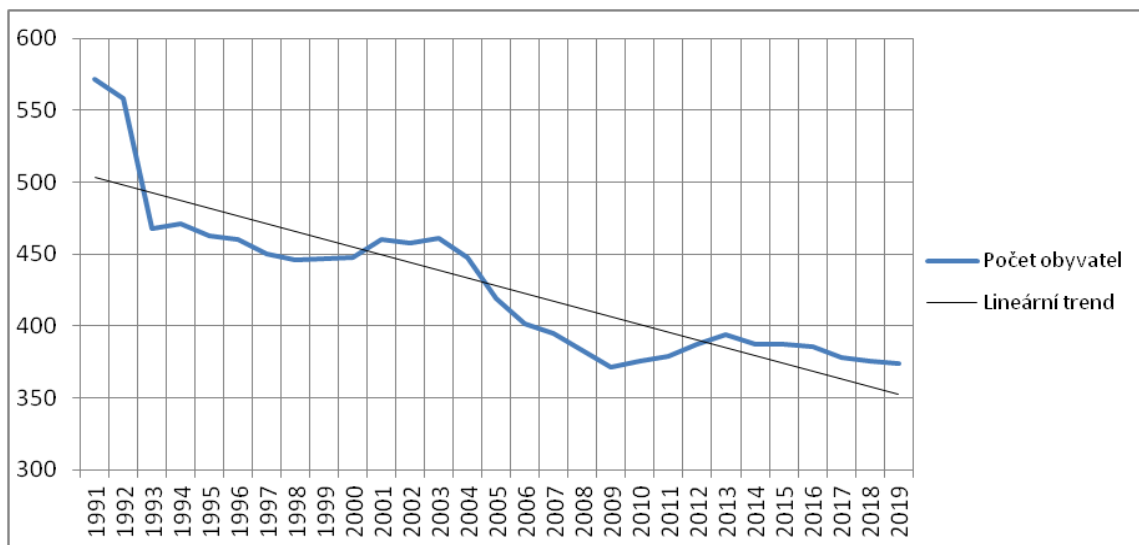
Místní část Hlavňov

původní pravidelná forma lineární vesnice

Pozitiva: Zámek, kostel a fara jsou respektovány jako architektonické hodnoty a dominanty obce Budislav. M.č. Hlavňov si uchovala autentické architektonické prvky. Obec slouží především k bydlení, rekreace se odehrává v opuštěných zemědělských usedlostech.

Negativa: Architektonické hodnoty původní zástavby jsou potlačeny často nevhodnými stavebními úpravami, především v m.č. Budislav a částečně v Záluží u Budislavě. V ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 374 (2019). Dlouhodobý i krátkodobý trend vývoje počtu obyvatel je klesající. Dále je zaznamenán záporný celkový přírůstek obyvatel (mezi roky 2005 – 2019).



Příroda a krajina: Rozlohu obce tvoří více než 50 % orné půdy (z 55 %).

Vodní režim a horninové prostředí: V území nacházíme LAPV Budislav a záplavové území.

Kvalita životního prostředí: V obci evidujeme starou ekologickou zátěž - kontaminovanou plochu. Z prvků ochrany evidujeme památný strom.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V obci registrujeme vysoký podíl nejkvalitnějších půd (46, 7 % tvoří součet rozlohy tvořené půdami I. a II. třídy ochrany).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	-	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Bu - 1	Odstranění dopravní závary na II /135	úzký profil silnice při průjezdu obcí	ZUR	trvá
Bu - 2	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotný prostor, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- architektonické hodnoty původní zástavby jsou potlačeny často nevhodnými stavebními úpravami, především v m.č. Budislav a částečně v Záluží u Budislavě - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
Bu - 3	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové

Doporučení: Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, neumisťovat nevhodné přístavky viditelné z veřejných prostranství.

DÍRNÁ

Prostorové a funkční uspořádání území: (m.č. Dírná, Lžín, Nová Ves, Závší, Záříčí u Dírné)



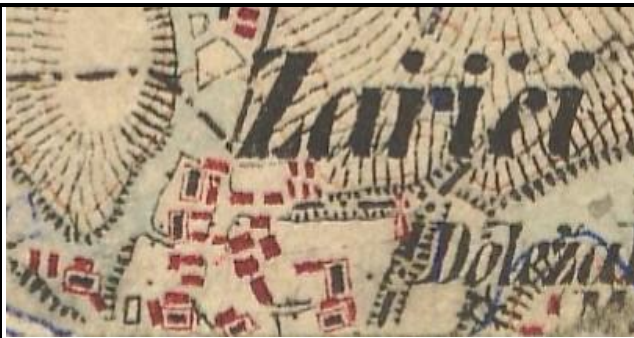
původní pravidelná forma návesní vesnice



Nová Ves u Dírné

Rostlá forma silniční vesnice





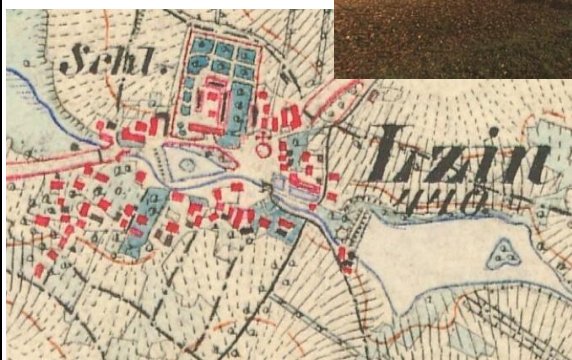
Záříčí u Dírné

původní
pravidelná forma
návesní vesnice,
která přechází
spíše lineární
vesnice



Lžín -

Rostlá forma
hromadné vesnice



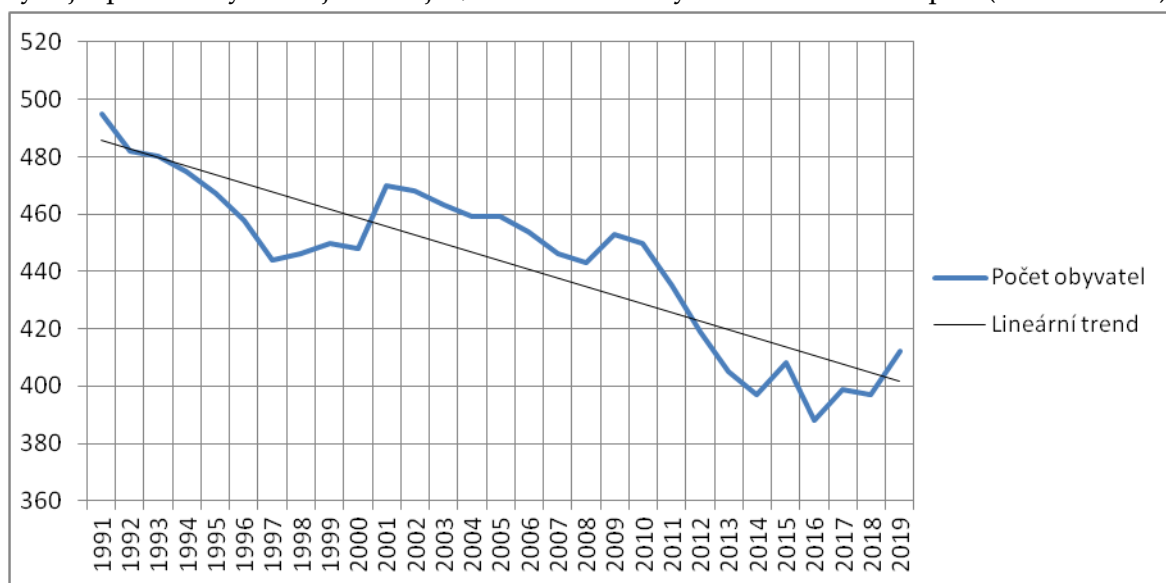
Závsi – rostlá forma hromadné vesnice



Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce ve všech místních částech. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, převážně v uzavřených dvorech, zejména m.č. Zářičí.

Negativa: nevhodné stavební úpravy některých objektů, část zámecké zahrady ve Lžíně je zastavěna hospodářskými objekty. V ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 412 (2019). Dlouhodobý trend vývoje počtu obyvatel je klesající, ale krátkodobý trend začal stoupat (2015 – 2019).



Celkový přírůstek obyvatelstva byl zaznamenán jako záporný (mezi roky 2015 – 2019). Dále v obci nacházíme výraznější rozdíl mezi velikostí podílů preproduktivní a postproduktivní složky obyvatelstva ve prospěch postproduktivní složky.

Kvalita životního prostředí: Z hlediska prvků ochrany přírody v obci nalezneme památný strom.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Rozlohu obce tvoří vyšší podíl kvalitních půd (44,7 % z celkové rozlohy území).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	-

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Di - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	- nevhodné stavební úpravy některých objektů, - část zámecké zahrady ve Lžíně je zastavěna hospodářskými objekty - v ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
Di - 2	V místních částech s historickou rostlou formou stanovit nezastavitelné plochy pro zachování urbanistické struktury sídla.		ÚP	nové
Di - 3	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové

Doporučení:

Pro místní části s pravidelnou návěsí formou:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

Pro místní části s rostlou formou hromadné vesnice:

Nevytvářet pravoúhlou síť komunikací. Dodržet charakter hromadné vesnice případné zahuštění zástavby spíše ve shlucích. Sjednotit řešení a oplocení plotů – stanovit regulativy. Střechy převážně sedlové, různá orientace hřebene.

DRAHOV

Prostorové a funkční uspořádání území:



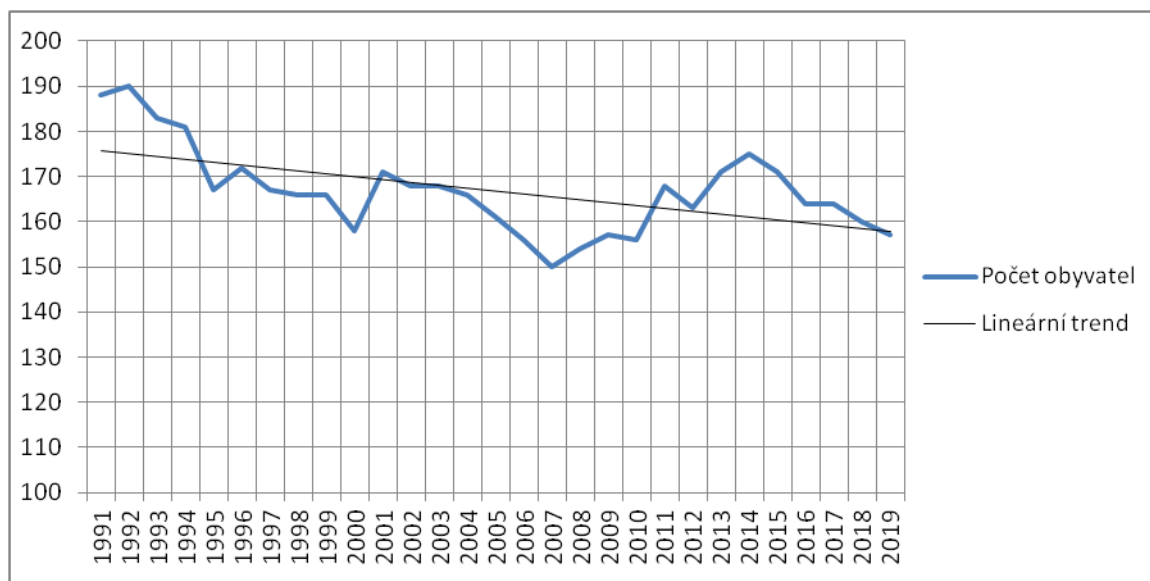
pravidelná forma návesní vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou.



Negativa: nevhodné stavební úpravy a novostavba v historické části obce. V ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 157 (2019). Dlouhodobý trend vývoje obyvatel je klesající s výkyvy. Krátkodobý trend je také klesající (2015 – 2019).



Z hlediska věkové struktury obyvatel v obci evidujeme vyšší rozdíl v podílu postproduktivní složky obyvatel na rozdíl od dětské složky. Mezi roky 2016 – 2019 nebyl v obci dokončen žádný byt dle údajů ČSÚ.

Příroda a krajina: Krajinu obce tvoří nízké zastoupení zahrad v území (0,6 %) a zároveň vysoký podíl vodních ploch (13,2 % z rozlohy obce) v rámci SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: V obci je vymezeno záplavové území. Dále se zde nachází ložisko nerostných surovin (štěrkopísky) a poddolované území (železné rudy).

Kvalita životního prostředí: V území evidujeme starou ekologickou zátěž území. Dále jsou zde vyhlášena následující chráněná území: CHKO Třeboňsko (II. a III. zóna), přírodní památka Farářský rybník, NATURA 2000 – EVL Lužnice, Ptačí oblast Třeboňsko a biosférická rezervace UNESCO Třeboňsko.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	-	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Dr - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území.	- nevhodné stavební úpravy a novostavba v historické části obce - v ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty	ÚP	nové
Dr - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	- nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

DRÁCHOV

Prostorové a funkční uspořádání území:



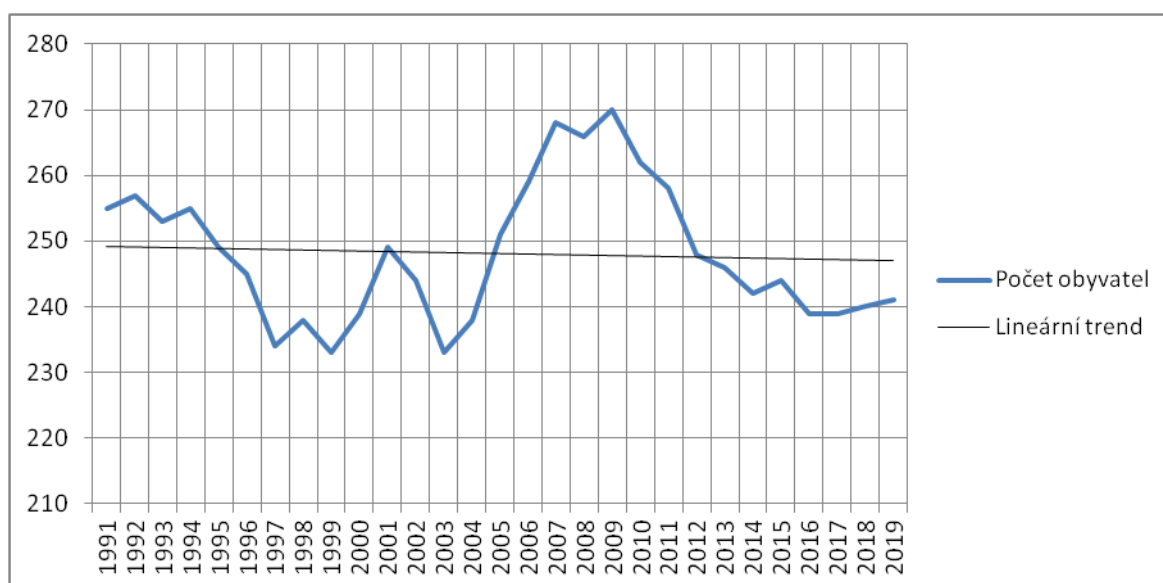
pravidelná forma lánová vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou.

Negativa: V ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 241 (2019). Vývoj obyvatel podléhá značným výkyvům a zaznamenává spíše stagnující trend. Krátkodobý vývoj od roku 2015 je spíše klesající.



V obci evidujeme vyšší rozdíl v podílu postproduktivní složky obyvatel na rozdíl od dětské složky. Od roku 2008 v obci byla dokončena výstavba pouze jednoho bytu.

Příroda a krajina: Obec disponuje 4. největším podílem lesů v SO ORP Soběslav (37 % z rozlohy obce).

Vodní režim a horninové prostředí: V obci byla vymezena záplavová území. Dále se zde nachází 2 ložiska nerostných surovin (štěrkopísky) a vyhlášeno chráněné ložiskové území.

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území se zde vyskytuje přírodní rezervace Dráčovské louky, Dráčovské tůně, přírodní památka Lužnice a NATURA 2000 EVL Lužnice.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Území obce tvoří pouze minimum půd I. a II. třídy BPEJ (2%).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	-	-

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Dch - 1	Řešení obchvatu obce na silnici II/159 včetně přemostění Lužnice	Úzký a nevhodný průjezd obcí	ZUR	trvá
Dch - 2	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- v ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
Dch - 3	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové

Doporučení:

Zachovat liniový charakter nejstarší části obce daný obestavěním komunikace. Zachovat záhumenní cesty s doprovodnými dřevinami. Sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene

střechy, střechy sedlové. Případně s polovalbou. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Upřednostnit trvalé bydlení před rekreací, k rekreaci spíše využívat stávající zemědělské usedlosti.

HLAVATCE

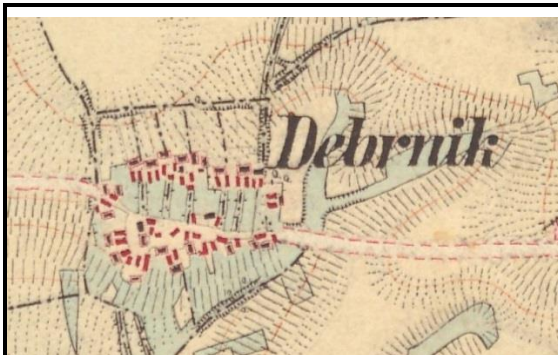
Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Hlavatce, Debrník a Vyhnalice)



Místní část Hlavatce -
pravidelná forma lánová vesnice



místní část Vyhnalice
Rostlá forma hromadné vesnice



Místní část Debrník,

Vesnická památková zóna Debrník

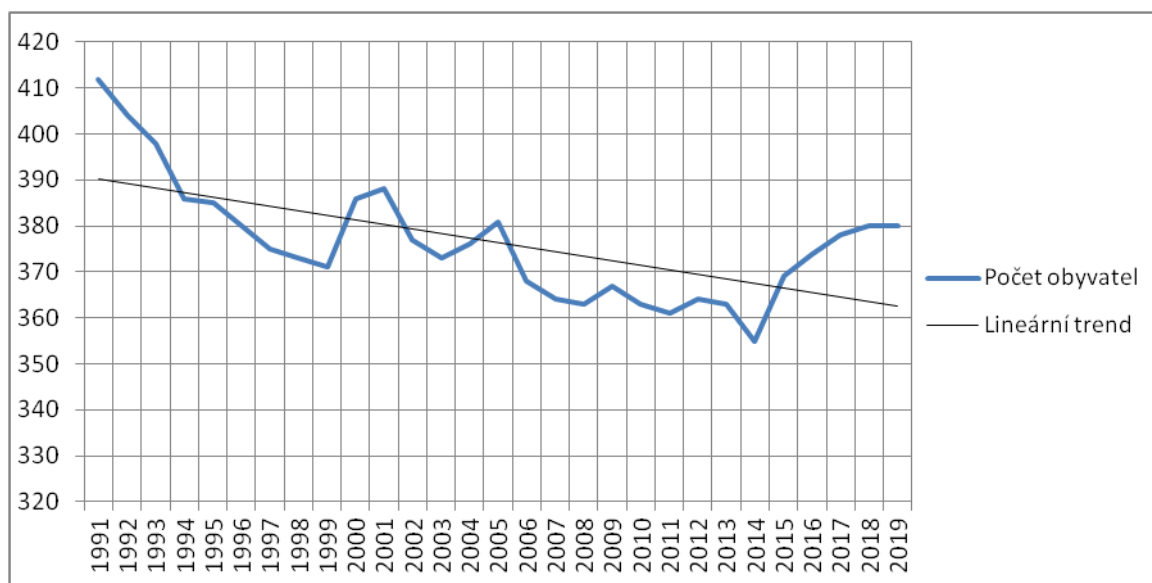
Pravidelná forma vesnice

Pozitiva:

Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. V územním plánu je definována jako urbanisticky hodnotný prostor VPZ Debrník.

Negativa: V místní části Hlavatce a Vyhnance některé nevhodné stavební úpravy a typ novostaveb. Rozsáhlé plochy pro rekreaci u Rytířského rybníka. V ÚP nejsou vymezeny jiné urbanistické a architektonické hodnoty mimo VPZ Debrník a kulturních památek. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 380 (2019). Dlouhodobý trend vývoje počtu obyvatel je klesající, krátkodobý naopak stoupající.



Vodní režim a horninové prostředí: Územím obce prochází CHOPAV Třeboňsko a také je zde vymezeno záplavové území.

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území se v obci nachází: přírodní památka Kutiny a Přírodní park Černická obora.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Ha - 2	Řešit otázku cyklostezek a cyklotras	Využití krajiny k turistickému cestovnímu ruchu a využití kol jako ekologického dopravního prostředku	ÚP	trvá
Ha - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	V místní části Hlavatce a Vyhnance některé nevhodné stavební úpravy a typ novostaveb. Rozsáhlé plochy pro rekreaci u Rytířského rybníka. V ÚP nejsou vymezeny jiné urbanistické a architektonické hodnoty mimo VPZ Debrník a kulturních památek.	ÚP	nové
Ha - 3	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.	ÚP	nové

Doporučení:

Pro místní části s pravidelnou návěsí formou:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

Pro místní části s rostlou formou hromadné vesnice:

Nevytvářet pravoúhlou síť komunikací. Dodržet charakter hromadné vesnice případné zahuštění zástavby spíše ve shlucích. Sjednotit řešení a oplocení plotů – stanovit regulativy. Střechy převážně sedlové, různá orientace hřebene. Zachovat liniový charakter nejstarší části obce daný obestavěním komunikace. Zachovat záhumenní cesty s doprovodnými dřevinami. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku.

Upřednostnit trvalé bydlení před rekreací, k rekreaci spíše využívat stávající zemědělské usedlosti.

CHOTĚMICE

Prostorové a funkční uspořádání území:



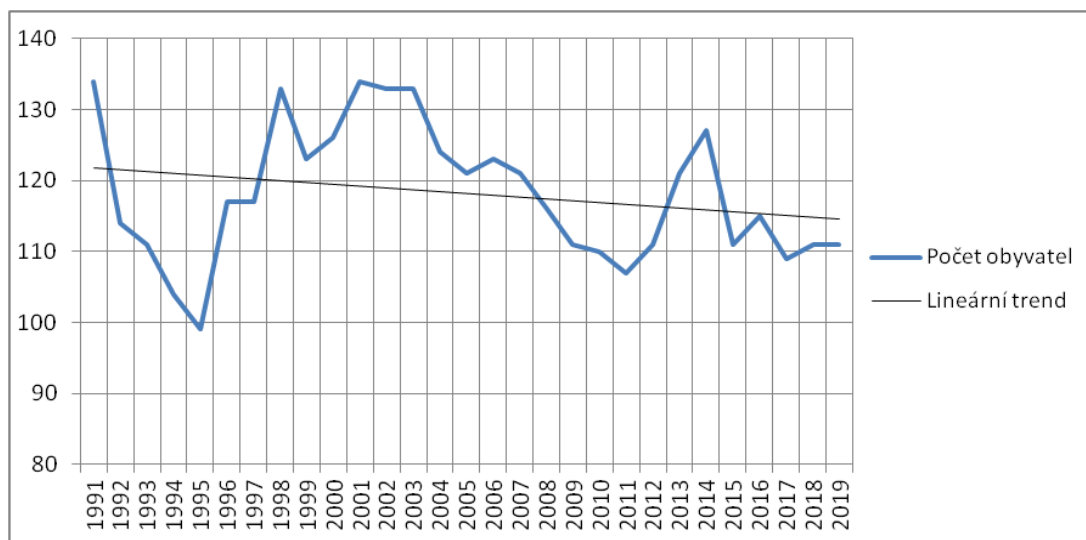
pravidelná forma návesní vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. K rekreaci jsou užívány převážně zemědělské usedlosti, ne chaty.



Negativa: několik nevhodných stavebních úprav v historické části obce. V ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 111 (2019).



I přes několik výkyvů je průměrný počet obyvatel od roku 1991 téměř stejný. Krátkodobý trend je klesající (2015 – 2019). V letech 2005 – 2019 tento trend potvrzen záporným saldem celkového přírůstku obyvatel.

Příroda a krajina: Více než 50 % rozlohy obce tvoří orná půda. Jedná se o jednu z pěti obcí, ve kterých jsou evidovány ovocné sady (0,1 % z celkové rozlohy).

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Vysoký podíl půd s I. třídou ochrany (40,5 % území) a společně s půdami II. třídy ochrany tvoří 49,3 % území.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	-	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Cho - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- několik nevhodných stavebních úprav v historické části obce - v ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty	ÚP	nové
Cho - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území	- nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

KATOV

Prostorové a funkční uspořádání území:



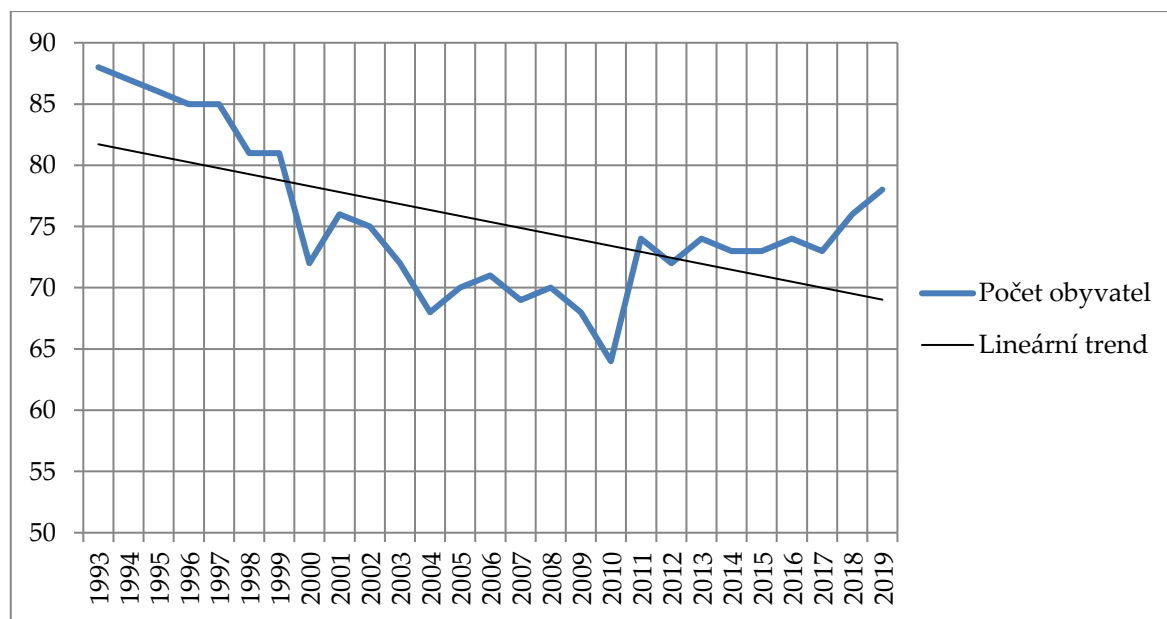
pravidelná forma návesní a lineární vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového

půdorysu se sedlovou střechou, uzavřené zemědělské usedlosti. Zachovalé architektonické hodnoty objektů, minimum nevhodných stavebních úprav K rekreaci jsou užívány pouze zemědělské usedlosti, ne chaty.



Negativa: několik nevhodných stavebních úprav v historické části obce. V ÚP v grafické části, nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. V textové části není specifikace hodnot zástavby. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 78 (2019). Dlouhodobý trend vývoje obyvatel je klesající, ale v poslední době se populace opět zvětšuje. Výrazný rozdíl v podílu postproduktivní složky obyvatel na rozdíl od dětské složky

Příroda a krajina: Více než 50 % rozlohy obce tvoří orná půda (52,3 %).

Vodní režim a horninové prostředí: V území je vymezeno záplavové území.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci je zaznamenána nízká průměrná hodnota nezaměstnanosti v letech 2015 – 2019 (1,4 %), která je nižší než průměr kraje.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Ka - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- několik nevhodných stavebních úprav v historické části obce - v ÚP v grafické části, nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty - v textové části není specifikace hodnot zástavby - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
Ka - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

KLENOVICE

Prostorové a funkční uspořádání území:

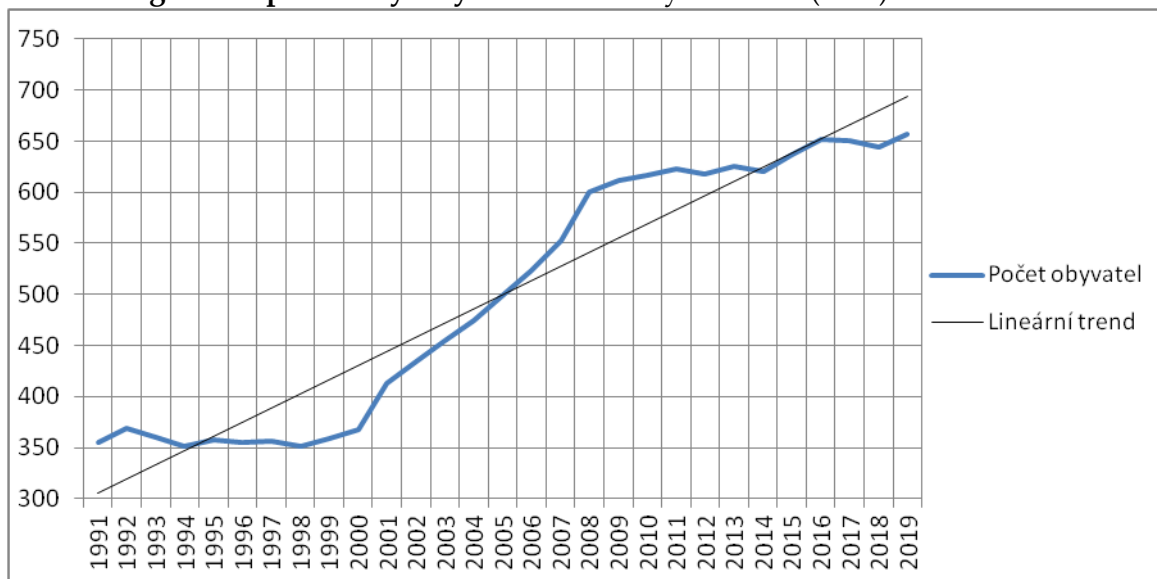


pravidelná forma lineární vesnice, přerůstající do plošné předměstské zástavby

Pozitiva: Pro nové rozvojové lokality jsou zpracovány územní studie s prostorovými regulativy. Zachovalá urbanistická struktura obce. V ÚP je vyznačen urbanisticky hodnotný prostor a hodnoty v území.

Negativa: V textové části nejsou specifikovány hlavní zásady a rysy architektonických hodnot. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 657 (2019).



Vývoj počtu obyvatel zaznamenává stoupající trend dlouhodobě i krátkodobě (2015 – 2019). Obec Klenovice je 4. Nevětší obcí a řadí se také mezi ty s největší hustotou obyvatel. Nejenže obec dosáhla nejvyššího celkového přírůstku v SO ORP Soběslav v letech 2015 – 2019, ale také jako jedna z mála v tomto období dosáhla kladného přirozeného přírůstku. Tento trend potvrzuje také větší podíl preproduktivní složky obyvatelstva oproti postproduktivní. V této obci byl také dosažen vysoký počet dokončených bytů (28) mezi roky 2016 – 2019 v rámci studovaného území.

Vodní režim a horninové prostředí: V obci bylo vyhlášeno záplavové území a je evidováno 1 poddolované území.

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území se zde nachází přírodní památka Lužnice a Natura 2000 - EVL Lužnice.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V území byl vyhlášen les zvláštního určení.

Ekonomické a hospodářské podmínky: Vysoký počet evidovaných podniků v rámci SO ORP (100) a vysoká míra podnikatelské aktivity v letech 2015 – 2019 (133,3 na 1 tis. obyv.)

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
KI - 1	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- v textové části nejsou specifikovány hlavní zásady a rysy architektonických hodnot - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
KI - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové
KI - 3	Nesoulad grafické a textové části v úplném znění	Názvy ploch nesouhlasí v textové a grafické části	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu založení obce, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

KOMÁROV

Prostorové a funkční uspořádání území:

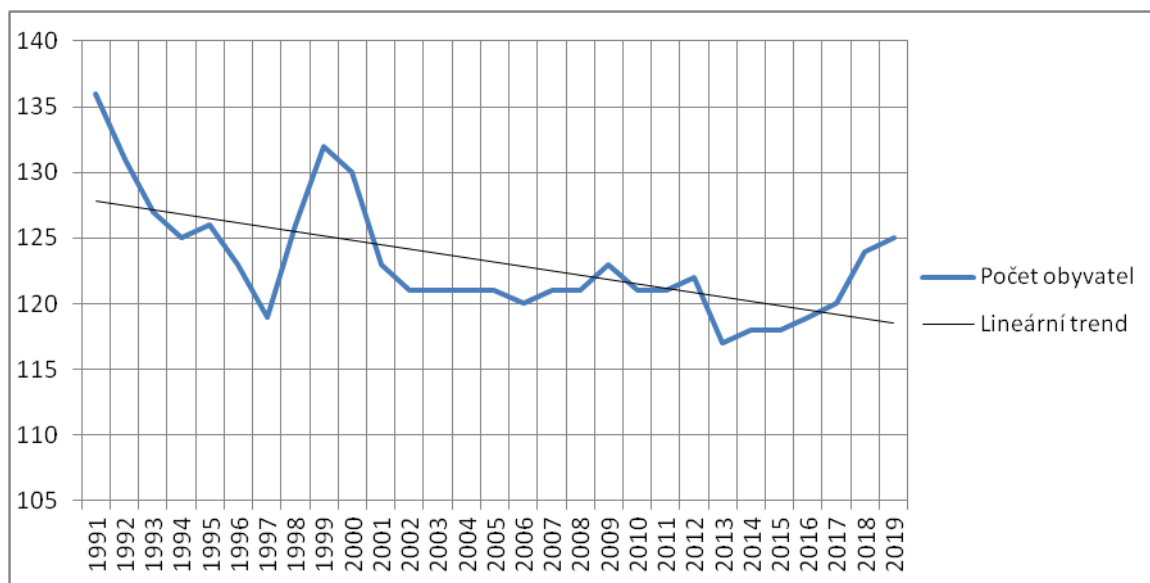


pravidelná forma návesní vesnice

Pozitiva: Vesnická památková rezervace. Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, uzavřené zemědělské usedlosti. Zachovalé architektonické hodnoty objektů. K rekreaci jsou užívány pouze zemědělské usedlosti, ne chaty. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V ÚP v grafické části jsou vymezeny jako urbanistické hodnoty pouze VPR a kulturní památky. V textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 125 (2019). Dlouhodobý trend vývoje obyvatel je klesající, ale krátkodobě byl zaznamenán stoupající trend. V případě jeho pokračování může dojít ke změně dlouhodobého trendu.



Příroda a krajina: Nejmenší podíl zastavěného území a ostatních ploch (3,7 %) na celkovém území obce v SO ORP Soběslav. S tím souvisí třetí nejvyšší hodnota koeficientu ekologické stability v SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: Na území obce je vyhlášeno CHOPAV Třeboňsko. Nachází se zde přírodní léčivý zdroj – Komárovské blato s ochranným pásmem I. a II. stupně. Dále je evidováno poddolované území (železné rudy).

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území sem zasahuje ochranné pásmo Přírodní rezervace Borkovická blata, dále je v obci vymezena Přírodní památka Veselská blata, Natura 2000 EVL Borkovická blata a Přírodní park Černická obora.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Půdy I. a II. třídy BPEJ se v obci nenachází. Z hlediska kategorií lesů byl v obci vyhlášen les zvláštního určení.

Ekonomické a hospodářské podmínky: Nízká nezaměstnanost v rámci SO ORP Soběslav v letech 2015 – 2019.

Rekreace a cestovní ruch: Vysoký přírodní rekreační potenciál 63 %.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Ko - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- v ÚP v grafické části jsou vymezeny jako urbanistické hodnoty pouze VPR a kulturní památky - v textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
Ko - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území		ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Stanovit regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy.

MAŽICE

Prostorové a funkční uspořádání území:



pravidelná forma návesní vesnice

Pozitiva: Vesnická památková rezervace.

Zachovalá urbanistická struktura obce.

Zachovalý typický venkovský prostor s původní

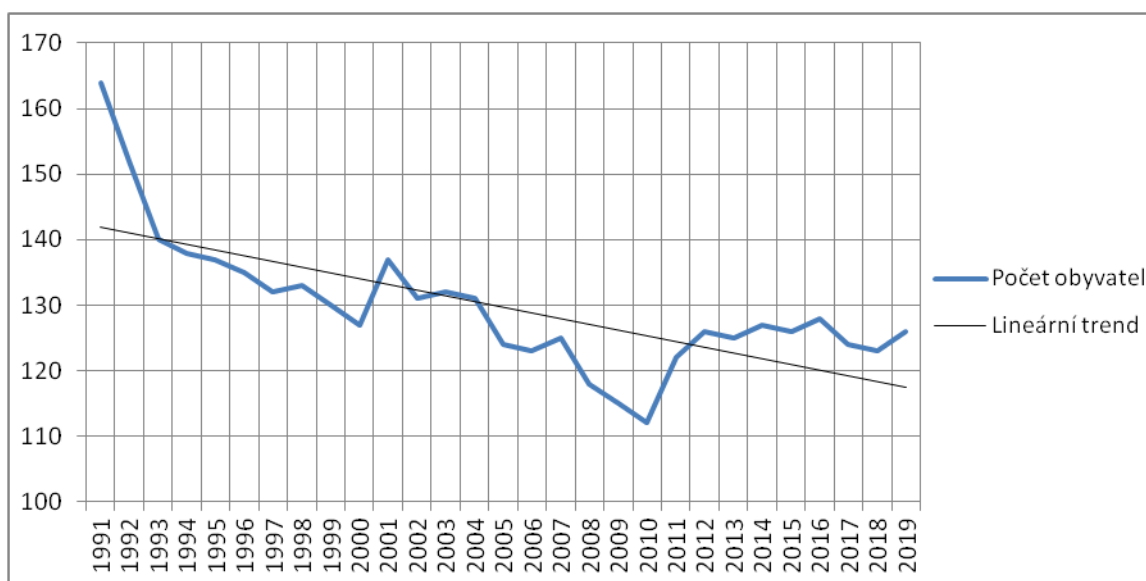
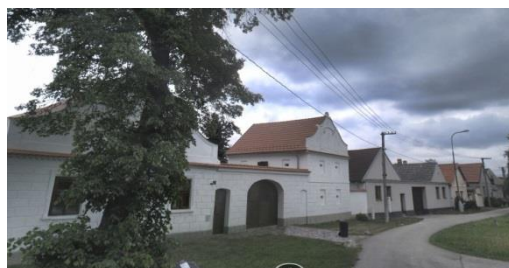
zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového

půdorysu se sedlovou střechou, uzavřené

zemědělské usedlosti. Zachovalé architektonické hodnoty objektů.

K rekreaci jsou užívány pouze zemědělské usedlosti, ne chaty. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V ÚP v grafické části jsou vymezeny jako urbanistické hodnoty pouze VPR a kulturní památky. V textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 126 (2019). Dlouhodobý trend vývoje počtu obyvatel je klesající s výkyvy, kdy kolem roku 2010 se populace zvětšila. Dále byl trend pozastaven a vývoj prozatím spíše stagnuje. Dlouhodobý klesající trend potvrzuje také celkový záporný přírůstek obyvatel v letech 2005 - 2019.

Krajina a příroda: V obci je zaznamenán druhý nejvyšší podíl orné půdy 66,9 % v SO ORP Soběslav, dále třetí nejmenší podíl vodních ploch v SO ORP (1,5 %) a nízký podíl lesních ploch (2,1 %). Vzhledem k těmto okolnostem je v obci zaznamenán také druhý nejnižší koeficient ekologické stability v rámci SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: V obci se nachází CHOPAV Třeboňsko a je zde také evidován vodní zdroj.

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území byla v obci vyhlášena Přírodní památka Veselská blata a Natura 2000 – EVL Borkovická blata.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V obci se nenachází žádné půdy I. třídy, ale vysoký podíl půd II. třídy 62,1 % z celkové rozlohy obce.

Ekonomické a hospodářské podmínky: Vysoká míra podnikatelské aktivity v rámci SO ORP Soběslav (134 na 1 tis. obyvatel).

Rekreace a cestovní ruch: Nízký přírodní rekreační potenciál (18,6).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	-

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Ma - 1	Řešit otázku cyklostezek a cyklotras	Využití krajiny k turistickému cestovnímu ruchu a využití kol jako ekologického dopravního prostředku	ÚP	trvá
Ma - 2	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- v ÚP v grafické části jsou vymezeny jako urbanistické hodnoty pouze VPR a kulturní památky - v textové části není	ÚP	nové

Ma - 3	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	uvedena specifikace hodnot zástavby - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
---------------	---	--	----	------

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Stanovit regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy.

MEZNÁ

Prostorové a funkční uspořádání území:

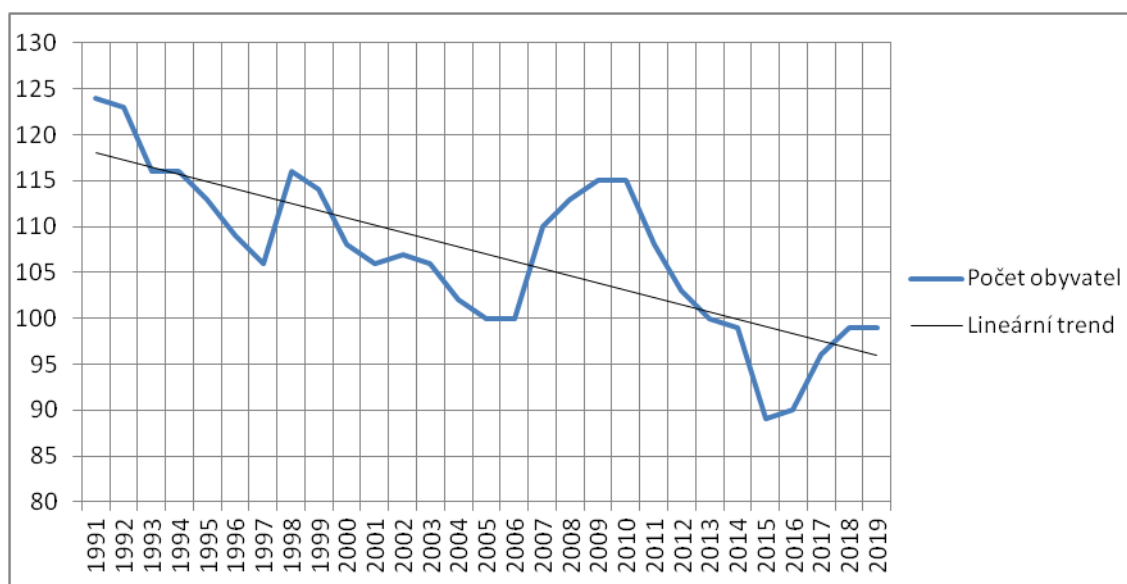


Původně pravidelná forma návesní vesnice, ztratila stavebními úpravami v centrální části svůj návesní charakter. Pozdější zástavba je charakterizována rostlou formou, která si zachovala urbanistické a architektonické hodnoty jednotlivých volně umístěných uzavřených zemědělských usedlostí.

Pozitiva: V severní části území zachovalá rostlá forma vesnice s typickým venkovským prostorem a původní zástavbou. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, uzavřené zemědělské usedlosti. Územní plán vyjmenovává hodnoty. Zachovalé architektonické hodnoty části objektů. K rekreaci jsou užívány pouze zemědělské usedlosti, ne chaty. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V ÚP v grafické části nejsou vymezeny urbanistické architektonické hodnoty. Včetně bývalého tvrzště. V textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 99 (2019). Vývoj počtu obyvatel zaznamenal od začátku 90. let značné výkyvy. Dlouhodobý celkový trend je však klesající. Krátkodobě (2015 – 2019) však dochází k vzestupu počtu obyvatel. Od roku 2008 však v obci nebyl dokončen žádný byt.



Příroda a krajina: Obec disponuje 3. největším podílem trvalých travních porostů (22,8 %) v obci ze SO ORP Soběslav. V obci je také zaznamenán nízký podíl zastavěných a ostatních ploch (4,4 %).

Vodní režim a horninové prostředí: V obci je vyhlášeno záplavové území.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Vysoký podíl půd s I. třídy (45,7% podíl z celkové rozlohy obce) a společně s půdami II. třídy ochrany je rozloha obce tvořena 47,9 % kvalitními půdami.

Ekonomické a hospodářské podmínky: Evidován v letech 2015 – 2019 nejvyšší podíl nezaměstnaných osob v rámci SO ORP Soběslav. V obci je dále registrována 3. nejnížší podnikatelská aktivita (61,5 na 1 tis. obyvatel).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
-	-	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Me - 1	Řešit otázku cyklostezek a cyklotras	Využití krajiny k turistickému cestovnímu ruchu a využití kol jako ekologického dopravního prostředku	ÚP	trvá

Me - 2	Prověřit vhodnost návrhu ploch pro výrobu	V obci nejsou plochy výroby	ÚP	trvá
Me - 3	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, zakreslit prostor bývalého tvrziště, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- v ÚP v grafické části jsou vymezeny jako urbanistické hodnoty pouze VPR a kulturní památky - v textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
Me - 4	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území		ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit rostlou formu vesnice v její severní části, nezahušřovat zde zástavbu, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Stanovit regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy.

MYSLKOVICE

Prostorové a funkční uspořádání území:



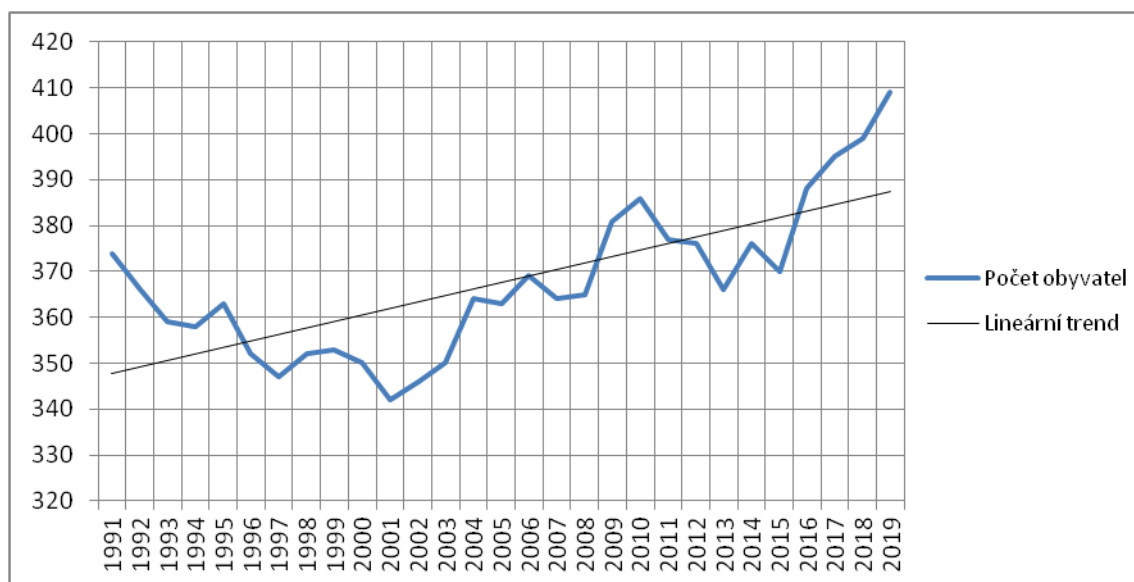
Původně pravidelná forma návěsí vesnice, s dominantou zámku s hospodářským dvorem. Nová zástavba má charakter plošné zástavby.

Pozitiva: Nová zástavba ze 60. - 80. let má charakter příměstské zástavby s jasnými regulačními prvky (stavební čára, výška zástavby, typ RD). K rekreaci jsou užívány pouze zemědělské usedlosti, ne chaty. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V ÚP v grafické části nejsou vymezeny urbanistické architektonické hodnoty. V textové části nejsou hodnoty definovány. Demolicí hospodářského dvora a přiblížením plochy bydlení k zámku došlo k částečné degradaci prostoru v okolí zámku. Vyčleněná plocha přestavby P1 SO přibližuje další možnou zástavbu k zámku.

Požadavky na úpravu územního plánu: Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory. Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území, stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 409 (2019). Ačkoliv do roku 2001 počet obyvatel spíše klesal, od té doby se už jen s menšími výkyvy velikost populace zvětšovala a obec si tak může připsat dlouhodobý i krátkodobý (2015 – 2019) stoupající trend vývoje počtu obyvatel. Jedná se o obec s jednou s nejvyšší hustotou obyvatel v SO ORP Soběslav a také patří mezi ty obce s nejvíce dokončenými byty od roku 2008.



Příroda a krajina: Obec disponuje s více než 50 % podíl orné půdy na území obce (55,9 %). V Myslkovících je zaznamenán 3. nejvyšší podíl zahrad v SO ORP Soběslav (3,1 %). Zároveň zde nacházíme 2. nejnižší podíl (6,4 %) trvalých travních porostů.

Kvalita životního prostředí: V obci byl vyhlášen památný strom.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa: Vysoký podíl rozlohy obce zauímají půdy s I. třídou ochrany (44,2 %) a společně s půdami II. třídy ochrany tvoří tyto nejkvalitnější půdy 47,7 % rozlohy.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	-	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
My - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky	- v ÚP v grafické části nejsou vymezeny urbanistické	ÚP	nové

	hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území.	architektonické hodnoty - v textové části nejsou hodnoty definovány - demolicí hospodářského dvora a přiblížením plochy bydlení k zámku došlo k částečné degradaci prostoru v okolí zámku		
My - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	- vyčleněná plocha přestavby P1 SO přibližuje další možnou zástavbu k zámku	ÚP	nové

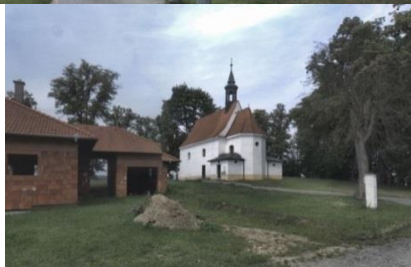
Doporučení:

Zvážit vhodnost rozsahu plochy přestavby P1 na plochu smíšenou obytnou (plocha původního hospodářského dvora u zámku s nejasnými podmínkami prostorového uspořádání). Zvážit vhodnost umožnění bytových domů v ploše bydlení B.

Respektovat obvyklou velikost pozemků, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

PŘEHOŘOV

Prostorové a funkční uspořádání území: (m.č. Hrušova Lhota, Kvasejovice a Přehořov)



Přehořov-jíž bez zámku,
zámecké zahrady a pivovaru



Kvasejovice – z dominanty hospodářského
dvora je ruina



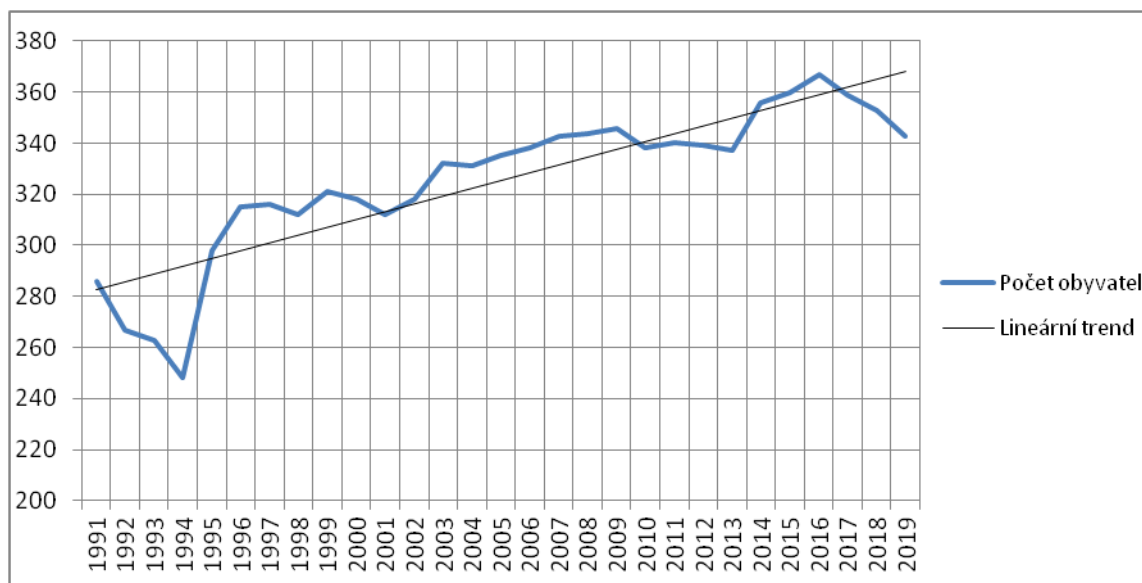


Původně pravidelné formy vesnice, u Přehořova návesní vesnice.

Pozitiva: Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, převážně v uzavřených dvorech, zejména m.č. Hrušova Lhota, která si zachovala svůj původní urbanistický a architektonický výraz. V Přehořově zůstal prostor lesoparku, který navazoval na zámeckou zahradu. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V ÚP v grafické části nejsou vymezeny urbanistické architektonické hodnoty. V textové části nejsou hodnoty definovány- není dán charakter zástavby. Demolicí zámku v Přehořově, zchátráním hospodářského dvora v Kvasejovicích přišla obec o své dominanty. Nová stavba rodinného domu v Přehořově, u kostelíka sv. Anny, je v těsné blízkosti kostelíka - neponechává mu odstup. V těsné návaznosti na hřbitovní areál a kostelík sv. Anny je v ÚP nová rozvojová plocha pro bydlení Bv1. Není respektováno ochranné pásmo hřbitova (především z hlediska piety).

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 343 (2019). Trend vývoje počtu obyvatel je dlouhodobě stoupající, ale krátkodobý (2015 – 2019) trend se změnil na klesání počtu obyvatel. Přesto je v této obci zaznamenán zatím kladný dlouhodobý (2005 – 2019) přirozený přírůstek obyvatel a větší podíl preproduktivní složky obyvatelstva oproti postproduktivní, což je pozitivní fakt, který by mohl opět zvrátit krátkodobý klesající trend počtu obyvatel.



Příroda a krajina: V obci je zastoupena více než 50% podílem orné půdy z celého území.

Vodní režim a horninové prostředí: V obci je vymezeno záplavové území a nachází se zde ložisko nerostných surovin (cihlářská surovina).

Ekonomické a hospodářské podmínky: V rámci SO ORP je zde registrována nejnižší míra podnikatelské aktivity (51,7 na 1 tis. obyvatel).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
-	-	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Př - 1	Vymezit v grafické části územního plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	- v ÚP v grafické části nejsou vymezeny urbanistické architektonické hodnoty - v textové části nejsou hodnoty definovány - není dán charakter zástavby - demolici zámku v Přehořově a zchátráním hospodářského dvora	ÚP	nové
Př - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky	v Kvasejovicích přišla obec o své dominanty - v těsné návaznosti na hřbitovní	ÚP	nové

	hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	areál a kostelík sv. Anny je v ÚP nová rozvojová plocha pro bydlení Bv1 - není respektováno ochranné pásmo hřbitova (především z hlediska piety).		
--	---	---	--	--

Doporučení:

Zvážit požadavek odclonění kostelíka u sv. Anny a hřbitova od budoucí zástavby plochou veřejného prostranství, či nezastavitelnou plochou.

Respektovat obvyklou velikost pozemků, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

ROUDNÁ

Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Janov a Roudná)



Roudná - 2 x RD + chaty u řeky
původní pravidelná forma
vesnice, nová zástavba je plošná



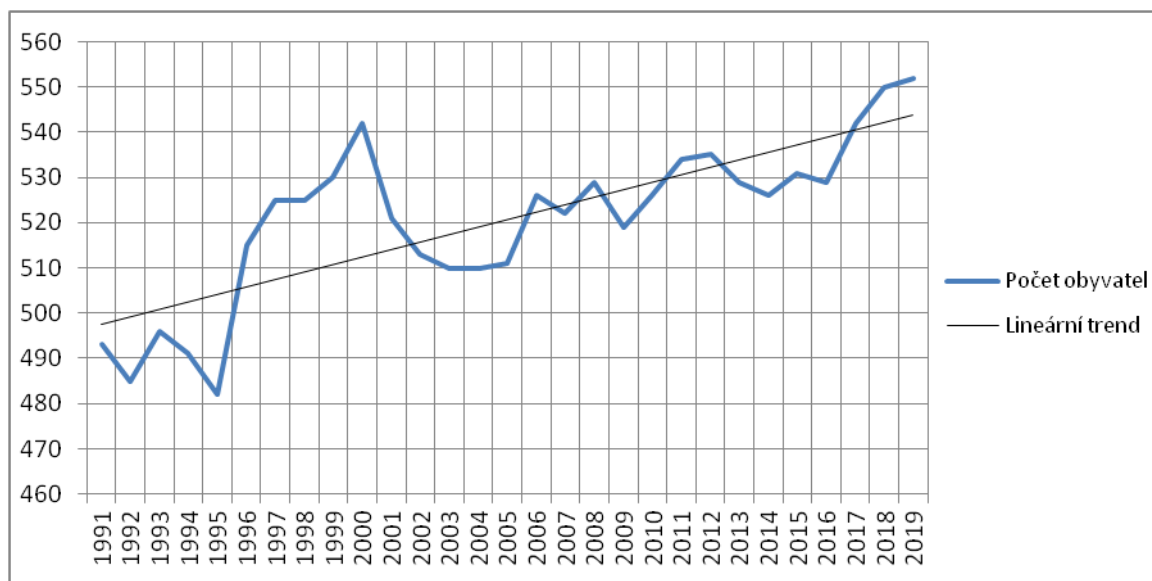
Janov – pravidelná forma návěsí
vesnice s dominantou kostela

Pozitiva: grafické části ÚP vyznačeny hodnoty území.

Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V textové části nejsou hodnoty definovány- není dán charakter zástavby.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 552 (2019). Jedná se o 5. největší obec v SO ORP Soběslav s vyšší hustotou obyvatel než má průměr Jihočeského kraje. Dlouhodobý trend vývoje obyvatel je i přes některé výkyvy stoupající stejně jako krátkodobý (2015 – 2019). Jedná se také o obec s nejvíce dokončenými byty od roku 2008.



Příroda a krajina: Obec disponuje nejvyšším podílem zahrad v SO ORP Soběslav (6,8 %) a největším podílem zastavěných a jiných ploch (20,8 %).

Vodní režim a horninové prostředí: Na území obce je vymezeno záplavové území a je zde také evidován vodní zdroj.

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území byla obci vyhlášena přírodní památka Lužnice, Natura 2000 - EVL Lužnice a památný strom.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V území byl vyhlášen les zvláštního určení.

Ekonomické a hospodářské podmínky: Jedná se o jedinou obec kromě Soběslavi a Veselí nad Lužnicí, ve které je evidován podnik střední velikosti (50 – 249 zaměstnanců). V Roudné také registrujeme vysokou míru podnikatelské aktivity (137,7 na 1 tis. obyvatel).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Ro - 1	Definovat urbanistické a	V textové části nejsou	ÚP	nové

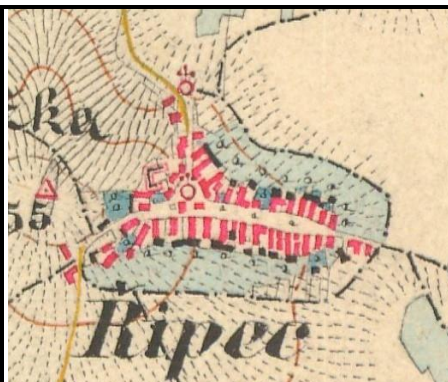
	architektonické hodnoty v území,	hodnoty definovány - není dán charakter zástavby.		
Ro - 2	stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové

Doporučení:

Respektovat obvyklou velikost pozemků, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

ŘÍPEC

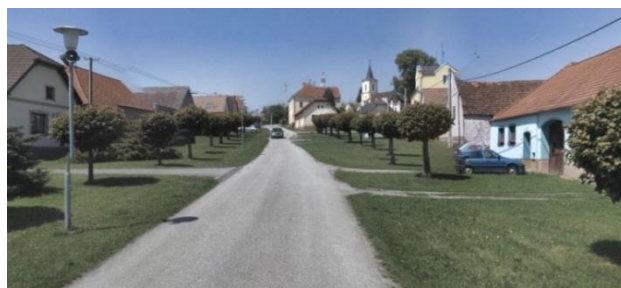
Prostorové a funkční uspořádání území:



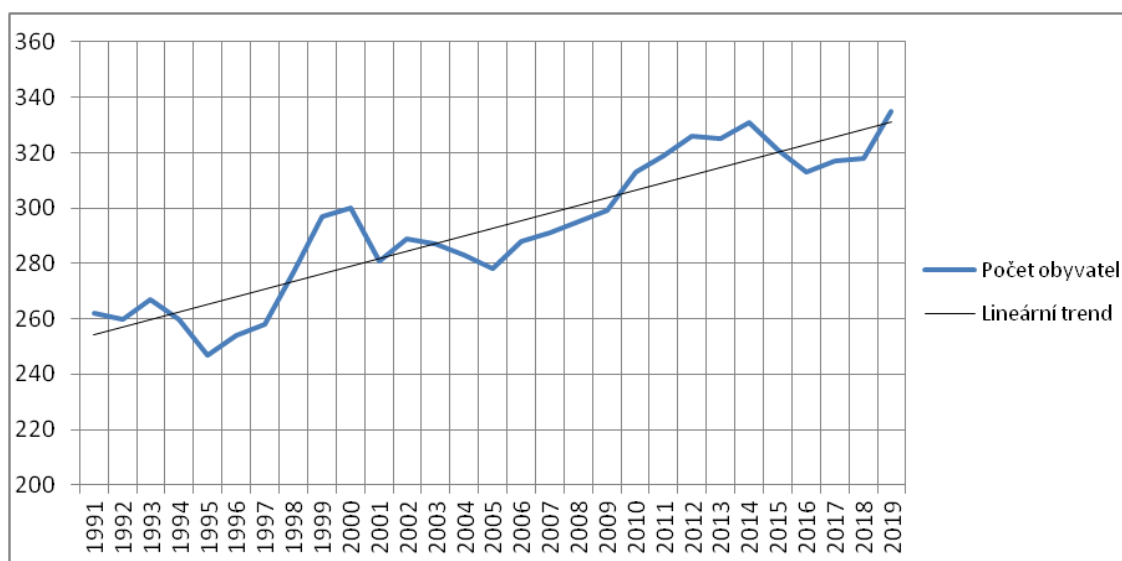
Pravidelná forma návesní vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. V ÚP je vyznačen urbanisticky hodnotný prostor a hodnoty v území.

Negativa: Textová ani grafická část se nezabývají architektonickými a urbanistickými hodnotami a jejich ochranou.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 335 (2019). I přes malé odchylky evidujeme dlouhodobý i krátkodobý (2015 – 2019) stoupající trend počtu obyvatel. Jedná se o jednu ze 6 obcí s dlouhodobým (2005 – 2019) kladným přirozeným přírůstkem obyvatel. V obci také evidujeme větší podíl preproduktivní složky obyvatelstva oproti postproduktivní.



Vodní režim a záplavové území: V obci je vymezeno záplavové území. Dále se zde nachází dobývací prostor, chráněné ložiskové území Dráchov (surovina štěrkopísky), ložisko nerostných surovin (štěrkopísky) a poddolované území (železné rudy).

Kvalita životního prostředí: V území je evidována stará ekologická zátěž - kontaminovaný areál. Z chráněných území byly vyhlášeny: Přírodní památka Lužnice a Natura 2000 – EVL Lužnice.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci je registrován nízký podíl nezaměstnaných osob (1,4 %) v letech 2015 – 2019 v rámci SO ORP Soběslav. Řípec je identifikován jako významnější směr vyjížďky do zaměstnání ze Soběslavi a Veselí nad Lužnicí. Jedná se o jedinou obec v SO ORP kromě Soběslavi a Veselí nad Lužnicí, do které dojíždí více osob do zaměstnání, než z ní vyjíždí (30 osob).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Ri - 1	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	Textová ani grafická část se nezabývají architektonickými a urbanistickými hodnotami a jejich ochranou.	ÚP	nové
Ri - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území		ÚP	nové
Ri - 3	Prověřit možnost vybudování turistické trasy z centra obce na vlakové nádraží	Zajištění dostupnosti nádraží chodcům z Řípce bez ohrožení jejich bezpečnosti	ÚP	nové

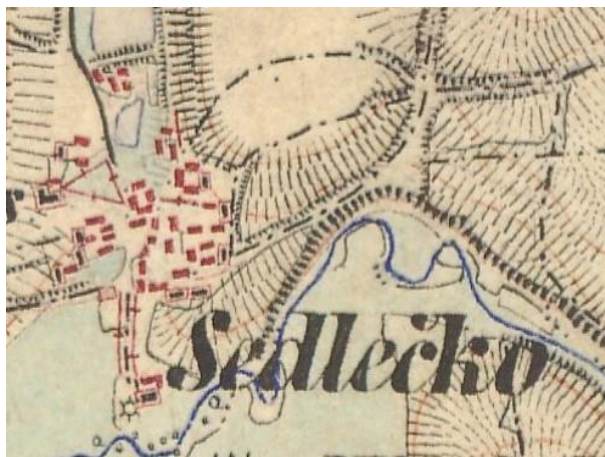
Doporučení:

Nenarušit historickou stopu založení obce, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a

přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

SEDLEČKO U SOBĚSLAVĚ

Prostorové a funkční uspořádání území:



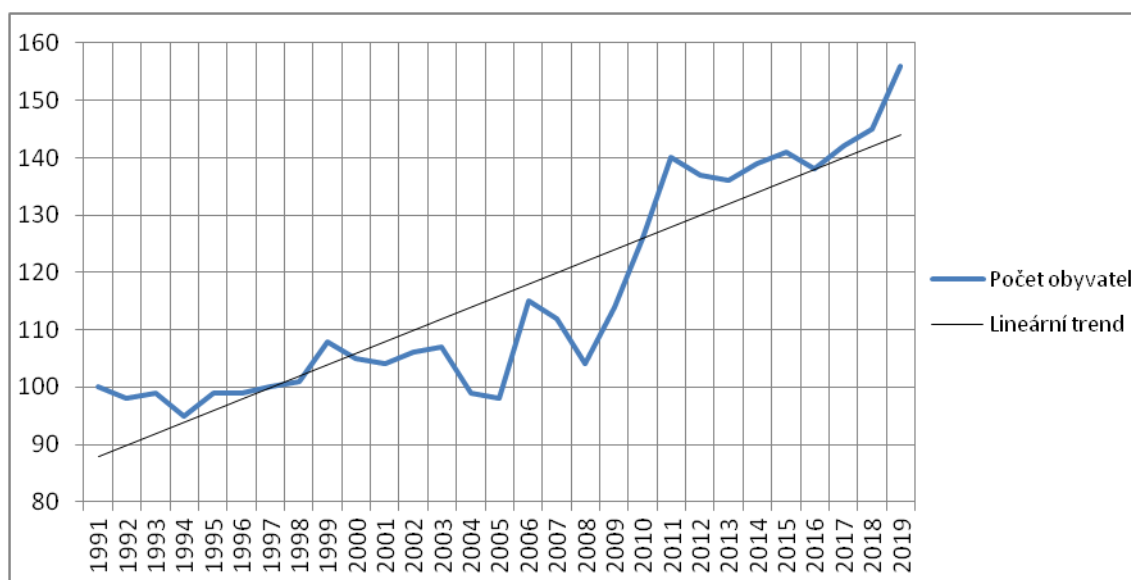
Rostlá forma
hromadné vesnice

Pozitiva: Zachovalá
urbanistická
struktura obce.



Negativa: Textová ani grafická část se nezabývají architektonickými a urbanistickými hodnotami a jejich ochranou – v textové části je uvedena ochrana hodnot obecně.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 156 (2019). Dlouhodobý i krátkodobý (2015 – 2019) stoupající trend vývoje obyvatelstva. Podíly preproduktivní a postproduktivní složky obyvatelstva jsou v podstatě vyrovnané.



Příroda a krajina: Území obce bylo v roce 2019 tvořeno 22,9 % pozemků trvalého travního porostu. To je nejvyšší podíl v celém SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: Na území obce je vymezeno záplavové území.

Kvalita životního prostředí: Z hlediska starých ekologických zátěží se v území nachází 1 kontaminovaný areál.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Na rozloze obce se podílí 43,2 % kvalitních půd (I. a II. třídy ochrany).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Se - 1	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	Textová ani grafická část se nezabývají architektonickými a urbanistickými hodnotami a jejich ochranou – v textové části je uvedena ochrana hodnot obecně.	ÚP	nové
Se - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové
Se - 3	Vypustit z výkresové části OP ČOV	V ÚP vymezeno ochranné pásmo čistírny odpadních vod, ačkoliv nebylo dohledáno jeho vyhlášení	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu založení obce, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

SKALICE

Prostorové a funkční uspořádání území: (m.č. Skalice, Rybova Lhota, Radimov, Třebiště)



Skalice - pravidelná forma vesnice, rozvolněná zástavba, nová zástavba má prvky plošné zástavby



Rybova Lhota - kombinace pravidelné a rostlé formy vesnice





Radimov – rostlá forma vesnice, rozvolněná zástavba, foto2 – nevhodné zahuštění zástavby

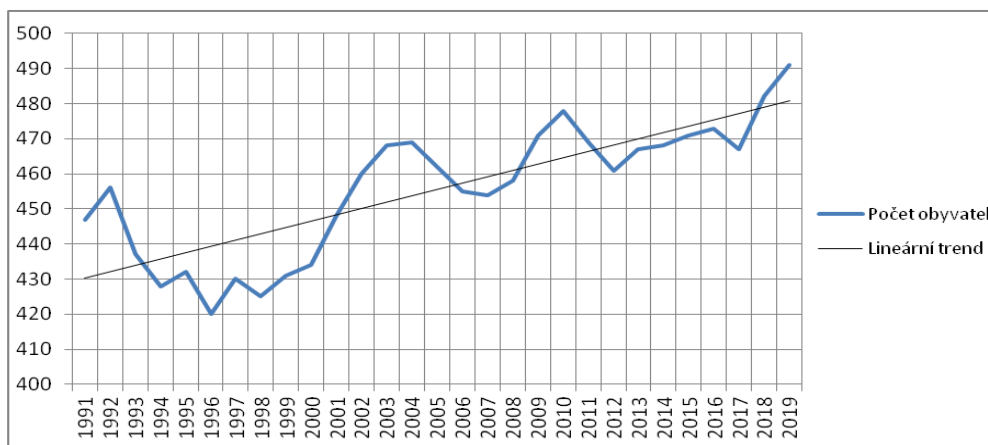


Třebíště - rostlá forma hromadné vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce ve Skalici a v Rybově Lhotě. Územní plán se zbývá hodnotami území

Negativa: Jako hodnoty jsou uvedeny jednotlivé objekty bez specifikace, v čem hodnota spočívá. V Radimově – nevhodné zahuštění zástavby v centrální části na úkor veřejných prostranství.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 491 (2019). Vývoj počtu obyvatel je dlouhodobě i krátkodobě (2015 – 2019) stoupající i přes některé výkyvy.



Ačkoliv v letech 2008 – 2015 bylo v obci dokončeno celkem 8 bytů, mezi roky 2016 – 2019 bylo dokončeno dokonce 11.

Příroda a krajina: V obci se nachází vysoký podíl lesů (39,3 %) – třetí nejvyšší v SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: V obci bylo vymezeno záplavové území. Nachází se zde dvě ložiska nerostných surovin (bentonit a cihlářská surovina). Byla zde vyhlášena také dvě chráněná ložisková území - Rybova Lhota (Skalice, bentonit) a Skalice nad Lužnicí (Skalice, štěrkopísky).

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území byla vyhlášena Přírodní památka Lužnice a EVL Lužnice.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci je registrována vysoká míra podnikatelské aktivity (146,9 na 1 tis. obyvatel).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Sk - 6	Louka u kostela navržena pro bytovou zástavbu	hrozí pohledová ztráta dominanty obce	ÚP	trvá
Sk - 1	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	- Jako hodnoty jsou uvedeny jednotlivé objekty bez specifikace, v čem hodnota spočívá.	ÚP	nové
Sk - 2	stanovit prostorové		ÚP	nové

	regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	- V Radimově – nevhodné zahuštění zástavby v centrální části na úkor veřejných prostranství.		
--	---	--	--	--

Doporučení:

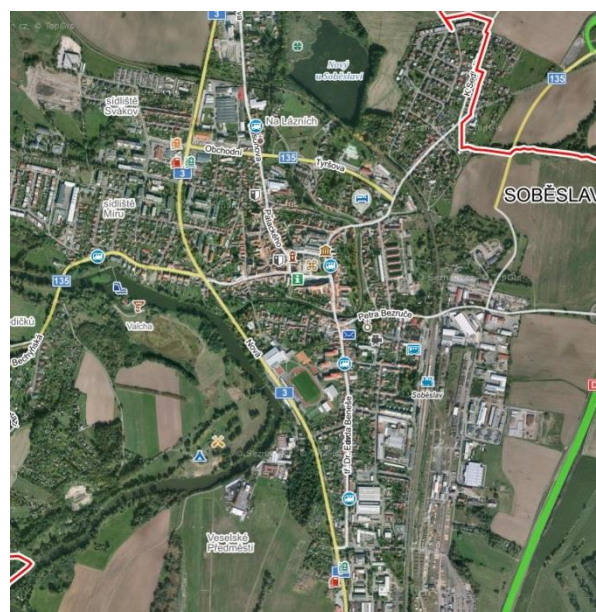
V místních částech s rozvolněnou zástavbou (Skalické Jednoty, Třebišťské jednoty, Radimov) stanovit min. velikost stavebního pozemku. Nenarušit historickou stopu založení obce, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

SOBĚSLAV

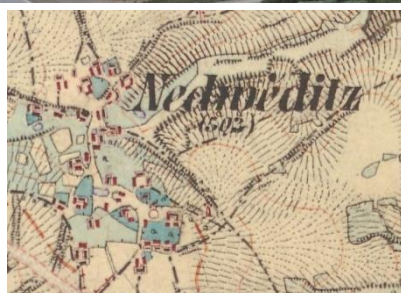
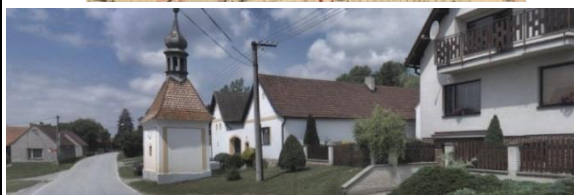
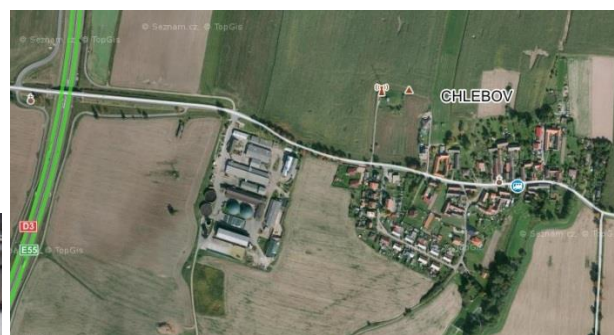
Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Soběslav, Chlebov, Nedvědice)



Soběslav, Chlebov, pravidelná forma zástavby,



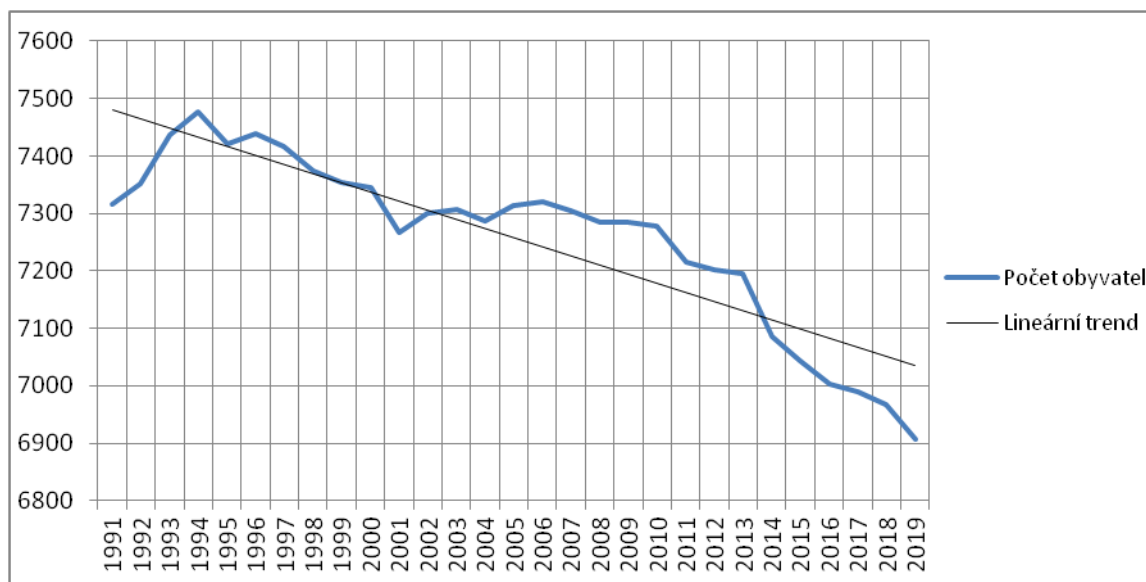
Nedvědice rostlá forma – rozvolněná zástavba



Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura jednotlivých místních částí. Chráněná území MPZ Soběslav a VPZ Nedvědice.

Negativa: V textové části nejsou specifikovány architektonické hodnoty jednotlivých místních částí – v čem spočívají, ochrana hodnot je uvedena obecně.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 6907 (2019). Město má vysokou hustotu obyvatel – vyšší než je krajský průměr. Dlouhodobý i krátkodobý trend vývoje počtu obyvatel je klesající. Mezi roky 2005 - 2019 bylo zaznamenáno kromě celkového záporného salda také záporné migrační saldo, které bylo registrováno pouze u třech obcí v SO ORP Soběslav a vysvětluje tak značný pokles populace. Počet dokončených bytů zaznamenává od roku 2008 také klesající trend.



Příroda a krajina: V Soběslavi je evidován druhý nejvyšší podíl zahrad (5,7 %), dále je zde registrován nejvyšší podíl ovocných sadů (0,7 %) a nachází se zde druhý největší podíl zastavěných a jiných ploch v rámci SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: Na území Soběslavi jsou vyhlášena záplavová území a nachází se zde také poddolovaná území (lignit). Dále se v na území Soběslavi nachází ložisko nerostných surovin (štěrkopísky).

Kvalita životního prostředí: V Soběslavi evidujeme také staré ekologické zátěže. Z chráněných území se zde nachází Přírodní památka Lužnice, Nový rybník u Soběslavi, a Natura 2000 – EVL Lužnice.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V Soběslavi byl také vyhlášen les zvláštního určení.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V Soběslavi se nachází nejvíce podniků v rámci SO ORP Soběslav. Míra podnikatelské aktivity v Soběslavi sice nedosahuje nejvyšších hodnot v rámci SO ORP, ale je srovnatelná s krajským průměrem. Dojíždka za zaměstnáním je do Soběslavi větší než vyjíždka (o 211).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	-

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
So - 2	Návrh cyklostezek k turistickému cestovnímu ruchu	Využití krajiny k turistickému cestovnímu ruchu a využití kol jako ekologický dopravní prostředek	ÚP	trvá
So - 3	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	- V textové části nejsou specifikovány architektonické hodnoty jednotlivých místních částí- v čem spočívají	ÚP	nové
So - 4	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	- ochrana hodnot je uvedena obecně.	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu založení m.č. Nedvědice, při návrhu ploch a regulativů dbát na únosnost území. Zabývat se základními prostorovými regulativy pro jednotlivé typy zástavby (např. sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy, respektovat obvyklou velikost pozemků – zejména v místní části Nedvědice, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

SVINY

Prostorové a funkční uspořádání území:



(na 2. snímku -směs stavebních stylů – bez regulace pravidelná forma návěsní vesnice

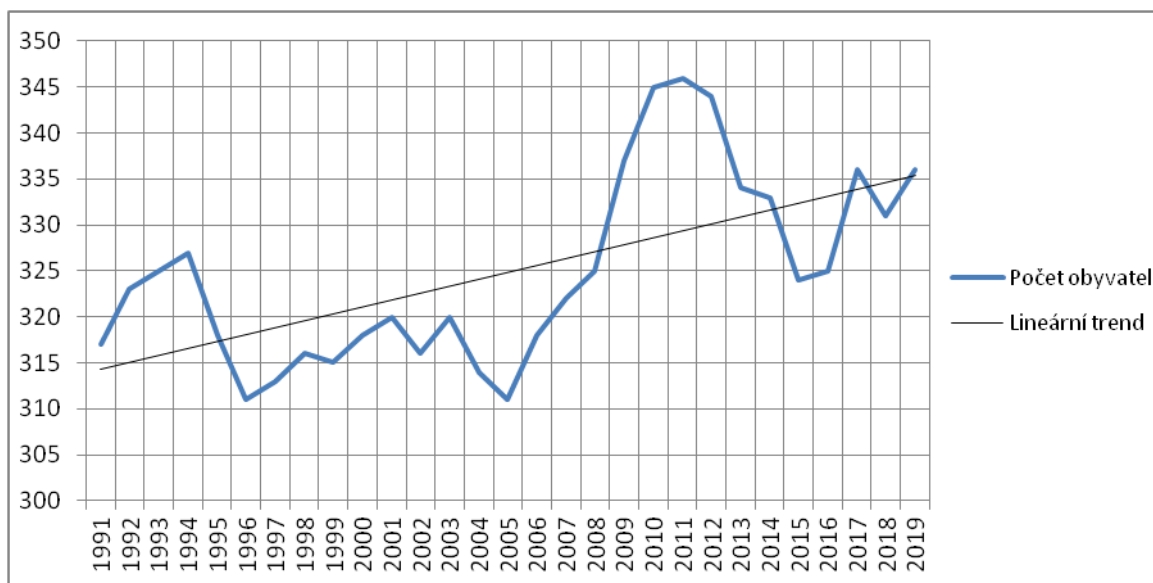
Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalé architektonické hodnoty některých původních usedlostí, objektů. Zachovalé veřejné prostranství v centrální části obce. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.



Negativa: V textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby. V grafické části nejsou vyznačeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP, projevující se nesourodou zástavbou v historické části obce.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 336 (2019). Dlouhodobý i krátkodobý (2015 – 2019) vývoj počtu obyvatel zaznamenává stoupající trend, ačkoliv během sledovaného období došlo k několika výkyvům. V obci byl zaznamenán v letech 2005 – 2019 kladný přirozený přírůstek, který je registrován pouze u sedmi obcí v SO ORP. V obci Sviny také evidujeme větší podíl preproduktivní složky obyvatelstva oproti postproduktivní.



Příroda a krajina: V obci byl v roce 2019 evidován nejvyšší podíl orné půdy ze všech obcí SO ORP (80,4 %), nejméně lokalit trvalého travního porostu (5,7 %) a nejmenší podíl lesních ploch (1,8 %). Na základě těchto předpokladů obec získala nejhorší koeficient ekologické stability (0,11) ze všech.

Vodní režim a horninové prostředí: Na území obce je vyhlášeno CHOPAV Třeboňsko, je zde evidován vodní zdroj a vyhlášeno záplavové území. Nachází se zde také ložisko nerostných surovin (cihlářská surovina).

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V obci se dle evidence nenachází žádné půdy I. třídy ochrany a půdy II. třídy pouze v rozsahu 1,9 % rozlohy území.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci byla registrována nízká průměrná nezaměstnanost v letech 2015 – 2019 (2,7), jejíž hodnota byla nižší než krajská. Dále byla zaznamenána vysoká míra podnikatelské aktivity (147,7 na 1 tis. obyvatel).

Rekreace a cestovní ruch: Vzhledem k popsaným podílům výše obec dosáhla nejnižšího přírodního rekreačního potenciálu (10,2 %).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Sv – 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	- v textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby - v grafické části nejsou vyznačeny urbanistické a architektonické hodnoty	ÚP	nové
Sv - 2	stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	- nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP - projevující se nesourodou zástavbou v historické části obce.	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit základní prostorové regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Stanovit regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy.

TŘEBĚJICE

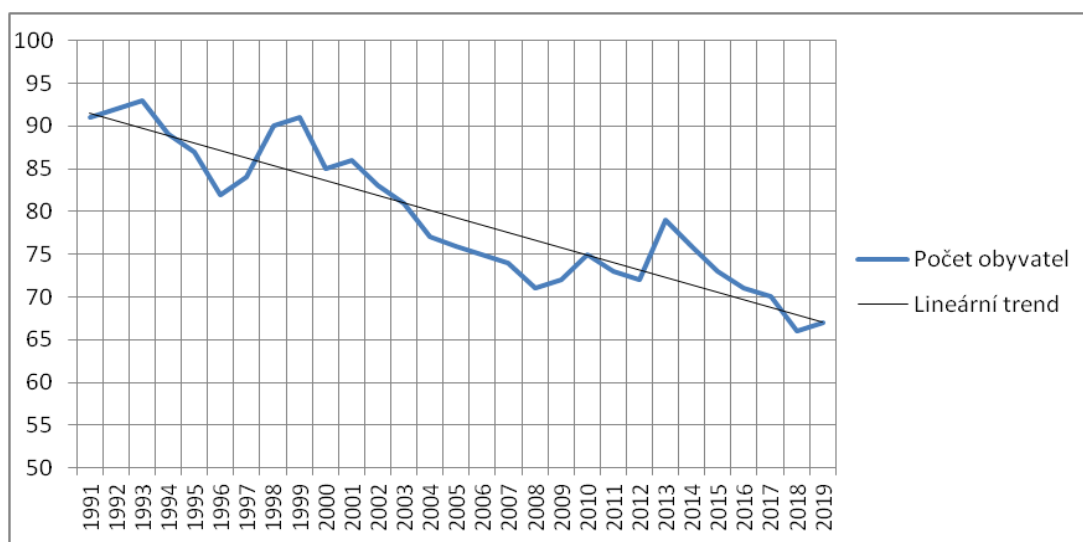
Prostorové a funkční uspořádání území:



Část pravidelná forma návěsní vesnice, část rostlá vesnice, rozvolněná zástavba

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, uzavřené zemědělské usedlosti. Zachovalé architektonické hodnoty objektů, minimum nevhodných stavebních úprav. V grafické části ÚP vyznačeno území základních sídelních hodnot v území, v textové části jsou definovány urbanistické hodnoty v území.

Negativa: několik nevhodných stavebních úprav v historické části obce. V textové části nejsou prostorové regulativy. Ochrana hodnot formulována obecně. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 67 (2019). Dlouhodobý i krátkodobý (2015 – 2019) trend vývoje obyvatelstva je klesající. V obci byl zaznamenán (2016 – 2019) výrazně větší podíl postproduktivní složky obyvatel na rozdíl od dětské. Od roku 2008 v obci nebyly dokončeny žádné byty.

Příroda a krajina: V obci byl v roce 2019 evidován více než 50 % podíl orné půdy (58,9 %) a 2. nejmenší podíl zastavěných a ostatních ploch v rámci SO ORP.

Vodní režim a horninové prostředí: V obci bylo vyhlášeno záplavové území.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa: V obci nacházíme nejvyšší podíl půd I. třídy ochrany (57,2 % rozlohy obce) v rámci celého SO ORP. Společně s půdou II. třídy ochrany rozlohu obce tvoří 59,9 % kvalitních půd.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	-	-

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

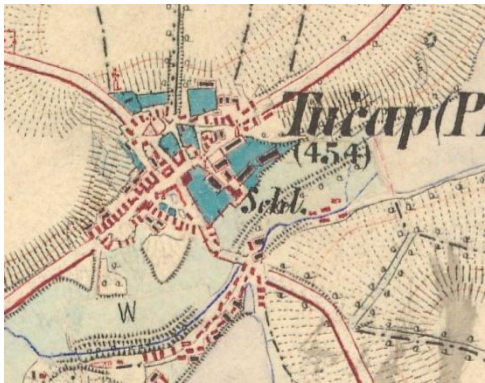
Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Tr - 1	V textové části specifikovat objemové charakteristiky stávající zástavby	- několik nevhodných stavebních úprav v historické části obce - v textové části nejsou prostorové regulativy	ÚP	nové
Tr - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	- ochrana hodnot formulována obecně - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, rozvolněnost zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

TUČAPY

Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Tučapy, Brandlín, Dvorce)

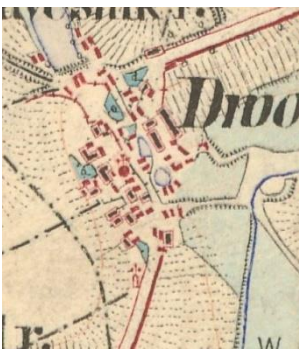





pravidelná forma vesnice, novodobá zástavba je plošná




pravidelná forma uliční vesnice



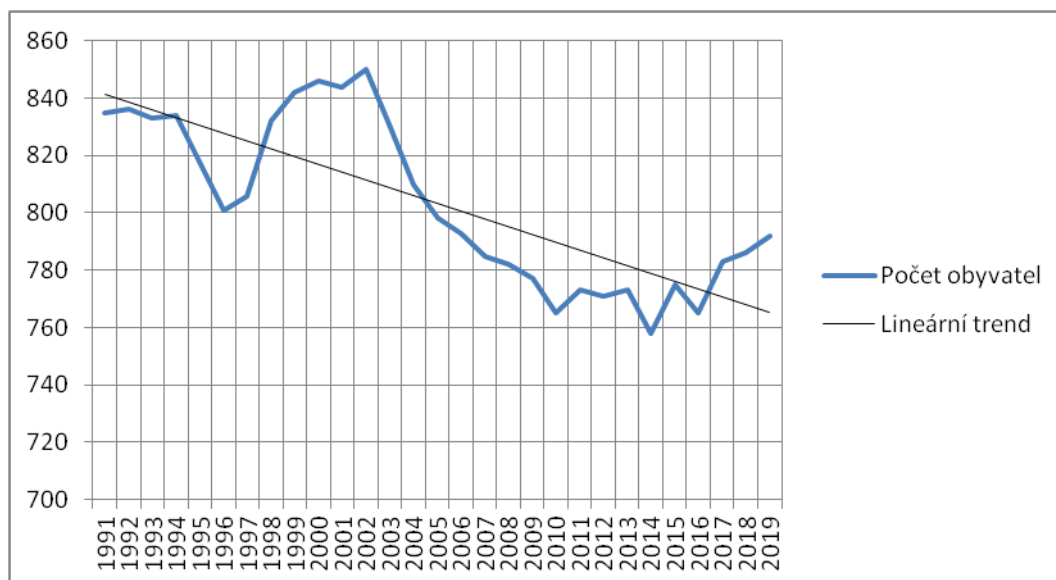


pravidelná forma silniční vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura a typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, převážně v uzavřených dvorech obce v Brandlíně a částečně ve Dvorcích a osadě Krotějov.

Negativa: nevhodné stavební úpravy některých objektů. Ochrana hodnot je formulována obecně - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 792 (2019). Jedná se o 3. Největší obec v SO ORP Soběslav hned po Soběslavi a Veselí nad Lužnicí. Dlouhodobý trend vývoje obyvatelstva je klesající, ale krátkodobě (2015 – 2019) zaznamenáváme opačný trend vzestupu počtu obyvatel.



Příroda a krajina: Sady se vyskytují v SO ORP Soběslav pouze v pěti obcích, a právě i v Tučapech - 0,1 % podílu rozlohy obce.

Vodní režim a horninové prostředí: V území bylo vyhlášeno záplavové území a jsou zde evidovány vodní zdroje. Na území obce také nacházíme ložiska nerostných surovin (4x cihlářská surovina)

Kvalita životního prostředí: V území je evidována stará ekologická zátěž.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa: V obci byl vyhlášen les zvláštního určení.

Ekonomické a hospodářské podmínky: Tučapy jsou jedním z identifikovaných významnějších směrů vyjížďky v SO ORP Soběslav.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
-	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód ve výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Tu - 4	Řešit nevyhovující průjezd silnice II/135 v místní části Dvorce,	Nevyhovující průjezd silnice II/135 v místní části Dvorce – nehody.	ZUR	trvá
Tu - 5	Řešit nebezpečnou křižovatku II/135 x III/12841 x III/13531 v místní části Tučapy,	nebezpečná křižovatka II/135 x III/12841 x III/13531 v místní části Tučapy - nehody	ZÚR	trvá
Tu - 1	Prověřit možnost navržení obchvatu Tučapy	Jedno z možných řešení výše uvedených problémů Tu – 4 a Tu - 5	ZÚR	nové
Tu - 2	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	- nevhodné stavební úpravy některých objektů - ochrana hodnot je formulována obecně - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.	ÚP	nové
Tu - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu původního založení obce. Sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

VAL

Prostorové a funkční uspořádání území: (m.č. Val a Hamr, osada Vyšné)



Val

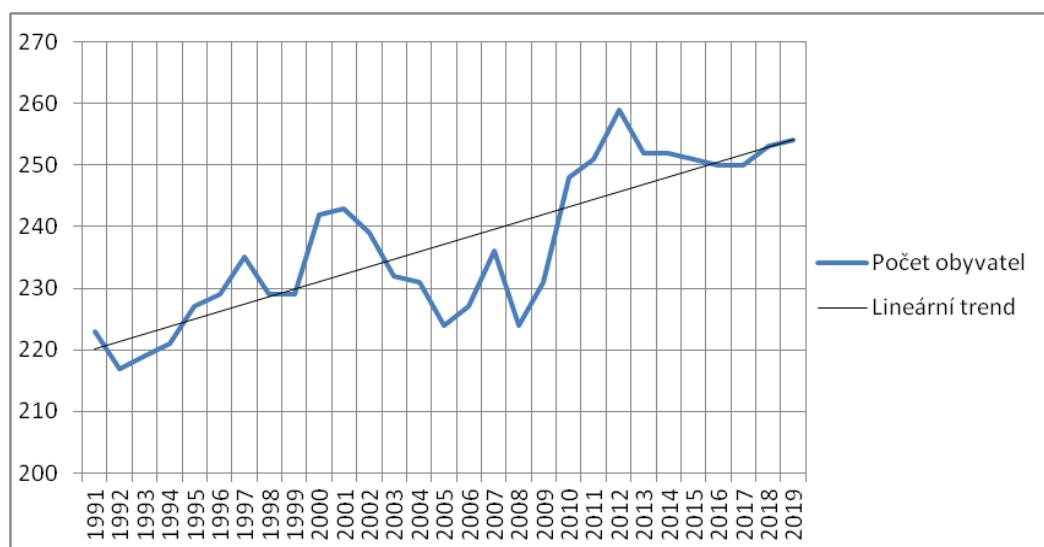
Val - pravidelná forma návěsní vesnice, Hamr a Vyšné pravidelná forma silniční vesnice

Hamr

Vyšné

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou – převážně uzavřené zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. CHKO Třeboňsko. V územním plánu jsou specifikovány hodnoty v území.

Negativa: nebyly stanoveny



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 254 (2019). Dlouhodobý i krátkodobý (2015 – 2019) trend vývoje obyvatel je stoupající. V rámci posouzení věkové struktury obyvatelstva byl identifikován výraznější rozdíl v podílu postproduktivní složky obyvatel na rozdíl od dětské složky.

Příroda a krajina: V obci se nachází 2. nejnižší podíl orné půdy v SO ORP (25,1 % rozlohy obce), který je nižší než krajský průměr. Dále disponuje 4. největším podílem vodních ploch (12,3% z rozlohy obce) a 2. největším podílem lesních pozemků (42,3 %) v SO ORP.

Vodní režim a horninové prostředí: V obci jsou vymezena záplavová území. Dále se zde nachází 5 ložisek nerostných surovin (šterkopísky, kaolin, jíly, šterkopísky) a jsou vyhlášena 3 chráněná ložisková území.

Kvalita životního prostředí: Na území je vyhlášeno CHKO Třeboňsko, přírodní rezervace Rod, V Luh, mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Třeboňské rybníky, Natura 2000 – EVL Nadějská soustava a Lužnice, Ptačí oblast Třeboňsko a biosférická rezervace UNESCO.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa: V obci byl vyhlášen les zvláštního určení.

Rekreace a cestovní ruch: Obec Val disponuje 2. nejvyšším přírodním rekreačním potenciálem (68,7 % z rozlohy obce) v SO ORP Soběslav.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	-	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Va - 1	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	Nejsou stanoveny prostorové regulativy	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene

střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

VESCE

Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Vesce, Mokrá, Čeraz)



Čeraz- pravidelná forma návesní vesnice (obr. nahoře vpravo)

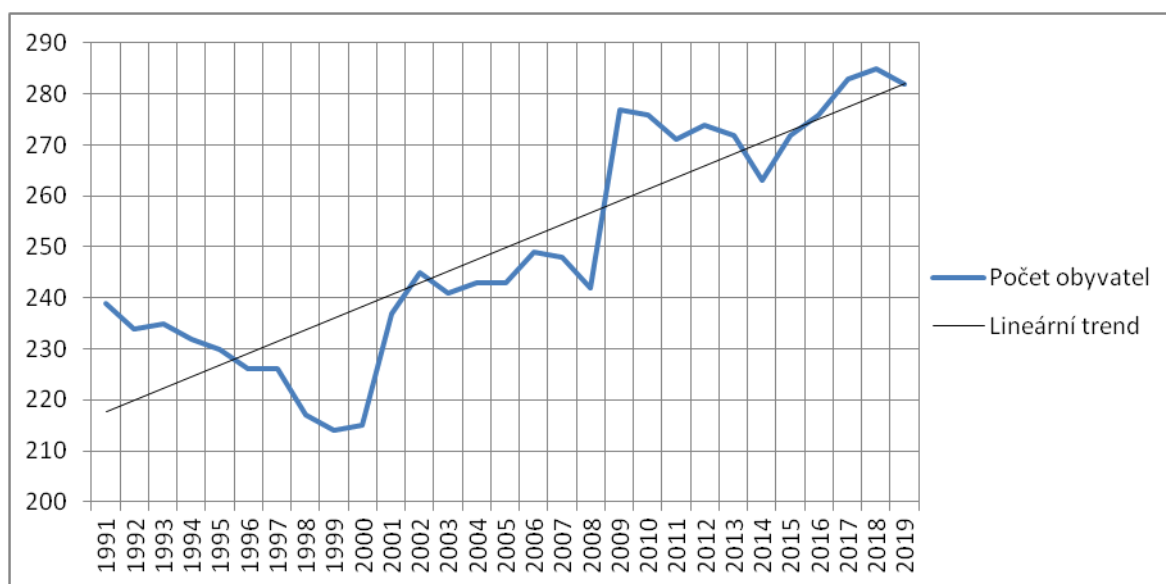
Mokrá – rostlá forma vesnice, rozvolněná zástavba (obr. vpravo)

Vesce – rostlá forma vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura a typický venkovský prostor s původní zástavbou – v m. č. Mokrá a Čeraz - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, převážně v uzavřených dvorech. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území.

Negativa: nebyla stanovena

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 282 (2019). Trend vývoje počtu obyvatel je dlouhodobě i krátkodobě (2015 – 2019) stoupající i přes některé výkyvy. Jedná se o jednu z pěti obcí, ve kterých převyšuje podíl preproduktivní složky obyvatelstva oproti postproduktivní. Dále zde evidujeme v časovém období 2005 – 2019 kladný přirozený přírůstek jako pouze u dalších šesti obcí v SO ORP Soběslav.



Příroda a krajina: Pro obec je typická rozloha orné půdy více než 50 % území (59,8 %).

Vodní režim a horninové prostředí: Na území obce je vyhlášeno CHOPAV Třeboňsko a také záplavová území.

Kvalita životního prostředí: V obci nacházíme z chráněných území přírodní památku Lužnice a Natura 2000 - EVL Lužnice.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci byla v letech 2015 – 2019 evidována vysoká míra podnikatelské aktivity (135,9 na 1 tis. obyvatel).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód ve výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Vc - 1	Řešit křižovatku II/135 x III/13517	Nebezpečná křižovatka II/135 x III/13517 - nehody	ZÚR	trvá
Vc - 2	Zpracování územního plánu	Absence platného ÚP	obec	trvá
Vc - 3	Vymezit v grafické části územního plánu urbanisticky hodnotné prostory.	Nejsou stanoveny prostorové regulativy	ÚP	nové

Vc - 4	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území, stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové
Vc - 5	Nesoulad grafické části s textovou	Např. Technická infrastruktura v legendě označena jako ZV-N namísto TK-N	ÚP	nové

Doporučení:

Respektovat obvyklou velikost pozemků, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

VESELÍ NAD LUŽNICÍ

Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Veselí nad Lužnicí, Horusice)



Veselí nad Lužnicí – pravidelná forma zástavby, nová zástavba plošná.

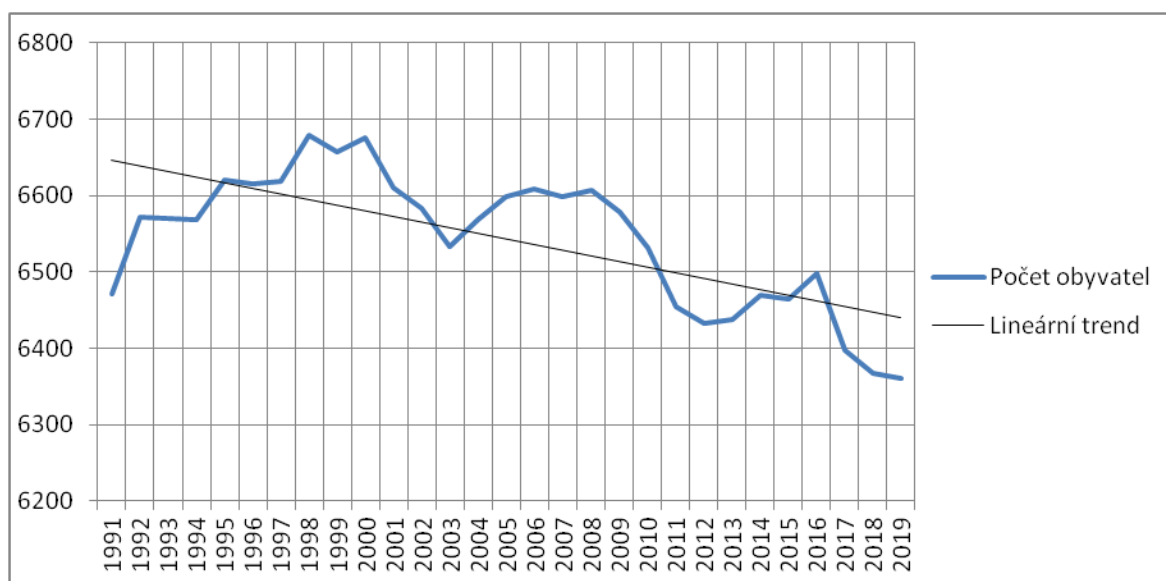
Horusice – pravidelná forma zástavby

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura a zachovalé urbanistické hodnoty v Horusicích. Popsané hodnoty v území v Horusích.

Negativa: Nebylo specifikováno, v čem spočívá hodnota náměstí. V textové části nejsou specifikovány architektonické hodnoty jednotlivých místních částí kromě Horusice – v čem spočívají, ochrana hodnot je uvedena obecně.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 6 361 (2019). Dlouhodobý i krátkodobý (2016 – 2019) vývoj počtu obyvatel zaznamenává klesající trend. Město zaznamenávalo v letech 2005 – 2019 záporné migrační salda jako pouze jedno ze tří obcí

na území SO ORP Soběslav. Ve Veselí nad Lužnicí bylo dokončeno nejvíce bytů v celém SO ORP Soběslav od roku 2008. Trend počtu dokončených bytů je však klesající.



Příroda a krajina: V území se nachází třetí největší podíl zastavěných a jiných ploch (17,8 %) a největší podíl vodních ploch (23,5 %) v rámci SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: Na území Veselí nad Lužnicí je vyhlášeno CHOPAV Třeboňsko a záplavová území. Nachází se zde také vodní zdroj, dobývací prostory, 5 ložisek nerostných surovin (štěrkopísky) a dvě chráněná ložisková území.

Kvalita životního prostředí: V území jsou evidovány některé typy starých ekologických zátěží území. Také zde byla vyhlášena následující chráněná území: CHKO Třeboňsko (I., II. a III. zóna), národní přírodní památka – Ruda, přírodní rezervace – Horusická blata, náleží sem také OP PR Hovízna, přírodní památka Lužnice, OP přírodní památky Farářský rybník, mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Třeboňské rybníky a Třeboňská rašeliniště, Natura 2000 - EVL Malý horusický rybník, Ruda, Lužnice a ptačí oblast Třeboňsko, a biosférická rezervace UNESCO Třeboňsko.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V území byl vyhlášen les zvláštního určení.

Ekonomické a hospodářské podmínky: Nachází se zde hned po Soběslavi nejvíce podniků Míra podnikatelské aktivity je však menší než je krajský průměr i průměr SO ORP Soběslav (88,6 na 1 tis. obyvatel).

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	-

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód ve výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Ve - 1	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území, stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	- není specifikováno, v čem spočívá hodnota náměstí - v textové části nejsou specifikovány architektonické hodnoty jednotlivých místních částí (kromě Horusic) – v čem spočívají, ochrana hodnot je uvedena obecně.	ÚP	nové
Ve - 2	Nesoulad grafické a textové části ÚP	- názvy ploch nesouhlasí v textové a grafické části - ve výkrese základního členění úplného znění je pro plochu Z7 určeno vyhotovení regulačního plánu, ačkoliv koordinační výkres a text předepisují územní studii	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu založení m.č. Horusice. Při návrhu ploch a regulativů dbát na únosnost území. Zabývat se základními prostorovými regulativy pro jednotlivé typy zástavby např. sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy, respektovat obvyklou velikost pozemků – zejména v místní části Horusice, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

VLASTIBOŘ

Prostorové a funkční uspořádání území: (m.č. Vlastiboř, Svinky, Záluží u Vlastiboře)



Vlastiboř historická zástavba sestává ze 2 částí – SV část pravidelná návesní vesnice, JZ břeh potoka pravidelná ulicová zástavba - posun většiny usedlostí do zahrad



Svinky a Záluží u Vlastiboře – pravidelná forma návesní vesnice



Záluží u Vlastiboře

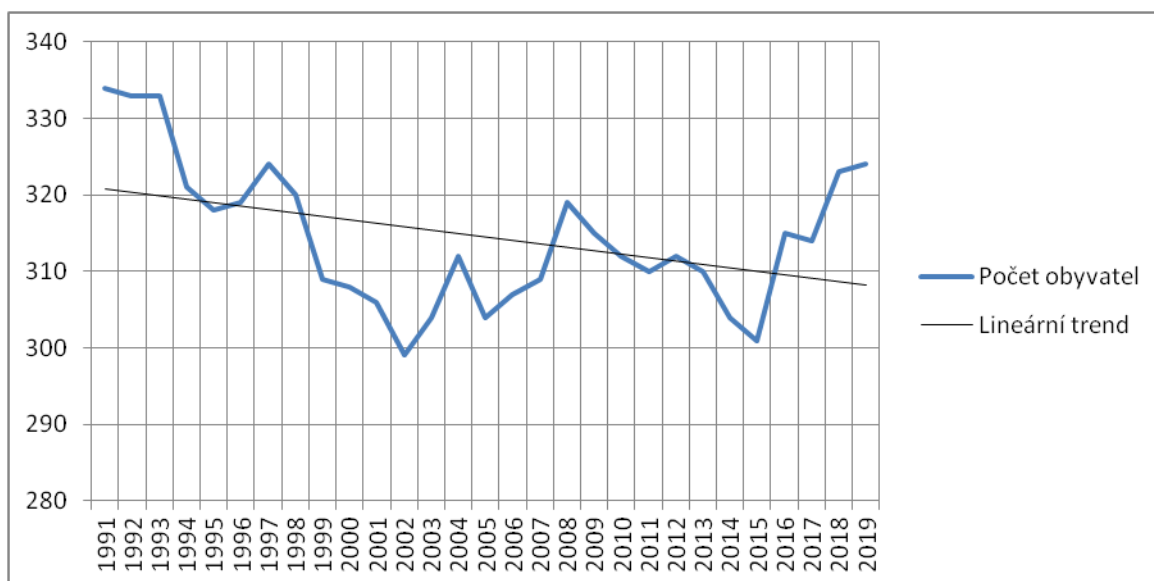


Pozitiva: Vlastiboř a Záluží u Vlastiboře - vesnická památková rezervace, Svinky - vesnická památková zóna. Zachovalá urbanistická struktura jednotlivých částí obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, uzavřené zemědělské usedlosti. Zachovalé architektonické hodnoty objektů. K rekreaci jsou užívány pouze zemědělské usedlosti, ne chaty. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V ÚP v grafické části jsou vymezeny jako urbanistické hodnoty VPR, VPZ a kulturní památky. Zákres ploch smíšených obytných z hlediska územního plánu umožňuje zástavbu zahrad v m.č., čímž by zejména v m.č. Vlastiboř došlo k narušení historického půdorysu obce. V textové části je uvedeno, že hodnotné jsou i prostory před statky, zejména prostorné zahrady a že tyto prostory jsou nezastavitelné. V grafické části však není specifikováno, které plochy jsou nezastavitelné – problém při hodnocení konkrétních záměrů - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 324 (2019). Vývoj počtu obyvatel podléhá značnému počtu výkyvů. Dlouhodobý trend je zaznamenán jako klesající, ale krátkodobě (2015 – 2019) naopak počet obyvatel stoupá. Navíc se jedná o jednu ze sedmi obcí, ve kterých byl zaznamenán kladný přirozený přírůstek obyvatelstva (2005 – 2019). V obci však od roku 2008 nebyl dokončen žádný byt.



Vodní režim a horninové prostředí: V obci bylo vyhlášeno CHOPAV Třeboňsko, záplavové území a je zde evidován vodní zdroj. Také zde nalezneme nerostné ložiskové území (jíl) a chráněné ložiskové území.

Kvalita životního prostředí: V území nacházíme staré ekologické zátěže. Také zde byla vyhlášena následující chráněná území: OP přírodní rezervace Borkovická blata, dále přírodní památka Kutiny, památný strom a přírodní park Černická obora.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V obci se nachází minimum půd I. a II. třídy BPEJ (7,6 % z rozlohy obce) v SO ORP Soběslav.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	-

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Vb - 1	Zvážení rozsahu zastavitelných ploch zejména v centrální části obce	- v ÚP v grafické části jsou vymezeny jako urbanistické hodnoty VPR, VPZ a kulturní památky - zákres ploch smíšených obytných z hlediska územního plánu umožňuje zástavbu zahrad v m.č., čímž by zejména v m.č. Vlastiboř došlo k narušení historického půdorysu obce - v textové části je uvedeno, že hodnotné jsou i prostory před statky, zejména prostorné zahrady a že tyto prostory jsou nezastavitelné - v grafické části však není specifikováno, které plochy jsou nezastavitelné – problém při hodnocení konkrétních záměrů - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové

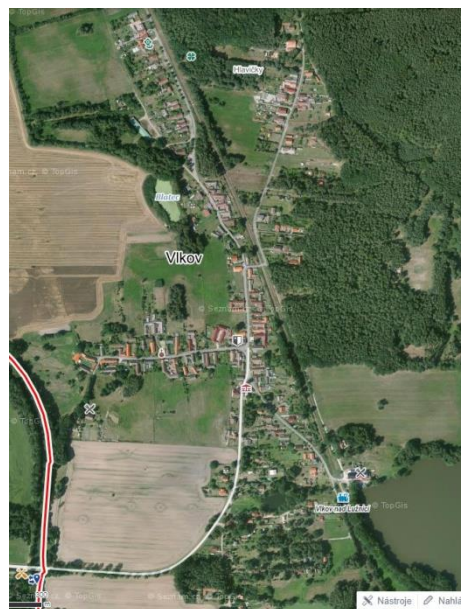
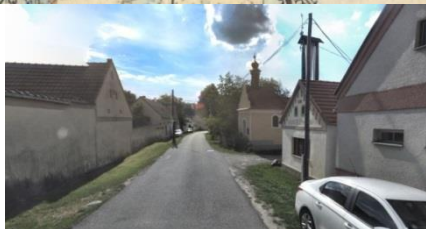
Doporučení:

Nenarušit historickou stopu historické zástavby, specifikovat v grafické části nezastavitelné plochy především v m. č. Vlastiboř, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy.

Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Stanovit regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy.

VLKOV

Prostorové a funkční uspořádání území:

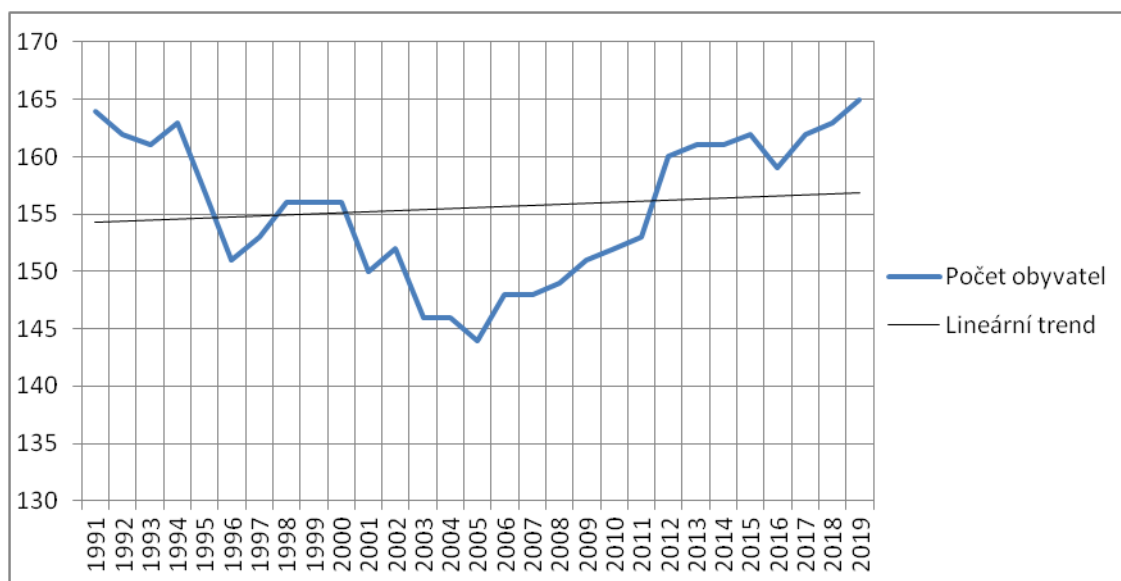


pravidelná forma silniční vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou – převážně zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. CHKO Třeboňsko. V územním plánu jsou v textové části specifikovány hodnoty v území.



Negativa: V grafické části není vymezeno urbanisticky hodnotné území



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 165 (2019). Obec měla klesající trend počtu obyvatel zhruba do roku 2005 a od té doby spíše se populace spíše zvyšovala. Lineární trend nakonec převážil stoupající směr v dlouhodobém měřítku a v krátkodobém (2016 – 2019) spíše dominuje stoupající trend. Z hlediska věkové struktury obyvatelstva evidujeme výraznější rozdíl v podílu postproduktivní složky obyvatel na rozdíl od dětské složky.

Příroda a krajina: V obci evidujeme 3. nejnižší podíl orných půd (28,6 % z rozlohy obce) a 2. Území s největším podílem vodních ploch (17,9 % z rozlohy obce) v rámci SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: V území je vymezeno záplavové území. Nacházíme zde ložisko nerostných surovin (štěrkopísky) a jedno chráněné ložiskové území.

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území v obci nacházíme: CHKO Třeboňsko (II. a III. zóna), přírodní rezervace – Písečný přesyp u Vlkova, přírodní památka Kozí vršek, dále Natura 2000 – EVL Nadějská soustava, Písečný přesyp u Vlkova a Lužnice, Ptačí oblast Třeboňsko, a biosférická rezervace UNESCO Třeboňsko.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V obci bylo zaznamenáno minimum půd I. a II. třídy ochrany (7 % z rozlohy obce).

Rekreace a cestovní ruch: Obec dosáhla vysokého přírodního rekreačního potenciálu 60,7 %.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Vo - 1	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	V grafické části není vymezeno urbanisticky hodnotné území	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu zástavby. Sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene

střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

ZÁLŠÍ

Prostorové a funkční uspořádání území: (m. č. Zálší, Klečaty)



Zálší -
pravidelná forma
návesní vesnice a
na severu uliční
vesnice

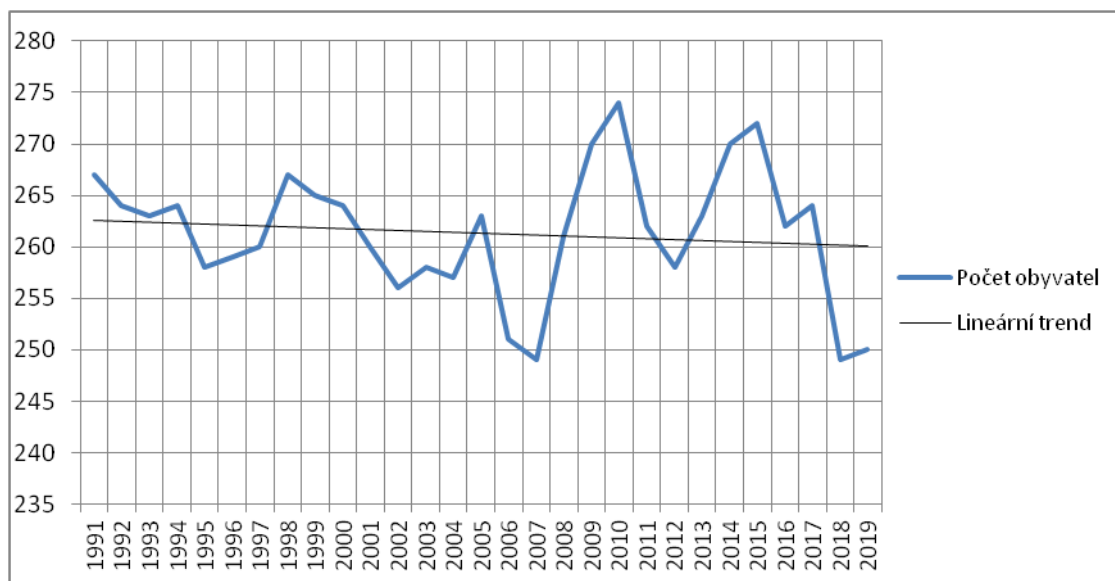


Klečaty - pravidelná forma návesní vesnice

Pozitiva: Obě místní části jsou vesnické památková rezervace. Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, uzavřené zemědělské usedlosti. Zachovalé architektonické hodnoty objektů. K rekreaci jsou užívány pouze zemědělské usedlosti, ne chaty.



Negativa: V ÚP nejsou specifikovány urbanistické a architektonické hodnoty v území, jsou pouze vyjmenovány hodnoty vycházející ze zákona. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 250 (2019). Vývoj počtu obyvatel v obci Zálší zaznamenává velké výkyvy. Liniový trend nakonec tvoří klesající trend, který je však výrazně potvrzen v krátkodobém období let 2016 – 2019. Jako u jedné ze tří obcí v SO ORP bylo v Zálší zaznamenáno záporné migrační saldo. Od roku 2008 navíc byly v území dokončeny pouze dva byty.

Příroda a krajina: Pro obec je typická rozloha více než 50 % orné půdy (56,4 %). Zálší je navíc jednou z pěti obcí, ve kterých jsou evidovány plochy typu ovocný sad, které tvoří 0,2 % území obce. Dále zde evidujeme 2. největší podíl trvalých travních porostů (23,8 % z rozlohy obce) v rámci SO ORP Soběslav.

Vodní režim a horninové prostředí: Na území obce bylo vyhlášeno CHOPAV Třeboňsko a ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje. Nacházíme zde také vodní zdroj.

Kvalita životního prostředí: Z chráněných území bylo na území obce vyhlášeno: přírodní památka Veselská blata a Natura 2000 - EVL Borkovická blata.

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Na území obce byl vyhlášen ochranný les.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód ve výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Za - 1	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území, stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.	V ÚP nejsou specifikovány urbanistické a architektonické hodnoty v území, jsou pouze vyjmenovány hodnoty vycházející ze zákona. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Stanovit regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy.

ZLUKOV

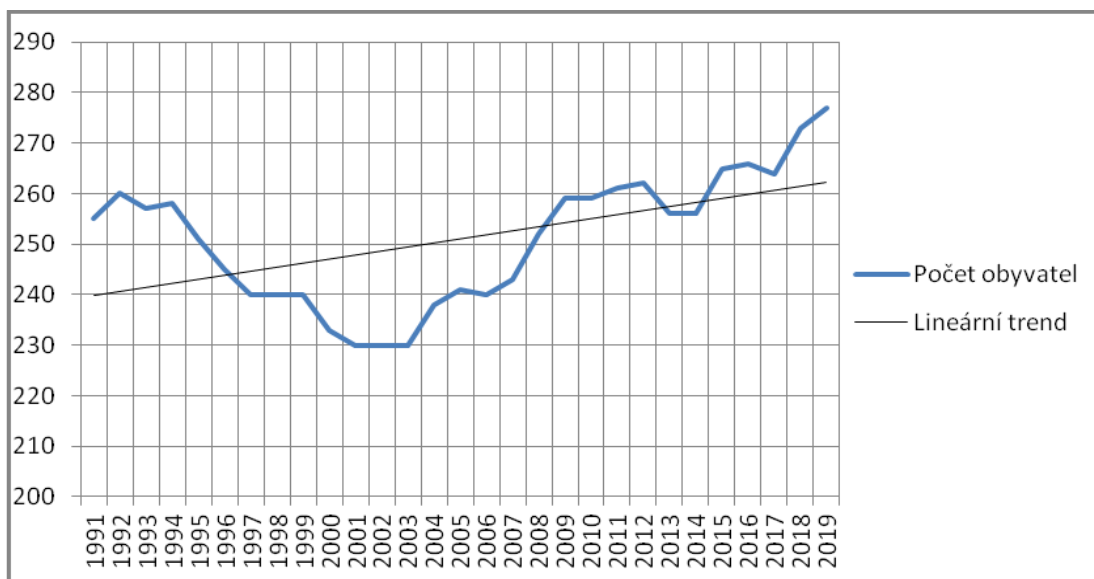
Prostorové a funkční uspořádání území:



Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura obce. Zachovalý typický venkovský prostor s původní zástavbou - zemědělské usedlosti obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou.

Negativa: V ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty. Nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 277 (2019). I přes klesání počtu obyvatel přibližně do roku 2000, byl vyhodnocen dlouhodobý trend vývoje obyvatelstva jako stoupající, který je potvrzen také v krátkodobém měřítku (2016 – 2019).



Kvalita životního prostředí: V území je evidováno opuštěné místo těžebního odpadu (stavební kámen). Z chráněných území se v obci nachází OP přírodní památky Farářský rybník a Natura 2000 – ptačí oblast Třeboňsko.

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci evidujeme nízký podíl nezaměstnaných osob v letech 2015 – 2019 (2,5), který nabývá nižších hodnot než průměr kraje.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód ve výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Z1 - 1	Vymezit v územním plánu urbanisticky hodnotné prostory, definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území,	- v ÚP nejsou vymezeny urbanistické a architektonické hodnoty - nedostatečná ochrana stávajících hodnot z hlediska ÚP	ÚP	nové
Z1 - 2	stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.

ZVĚROTICE

Prostorové a funkční uspořádání území:

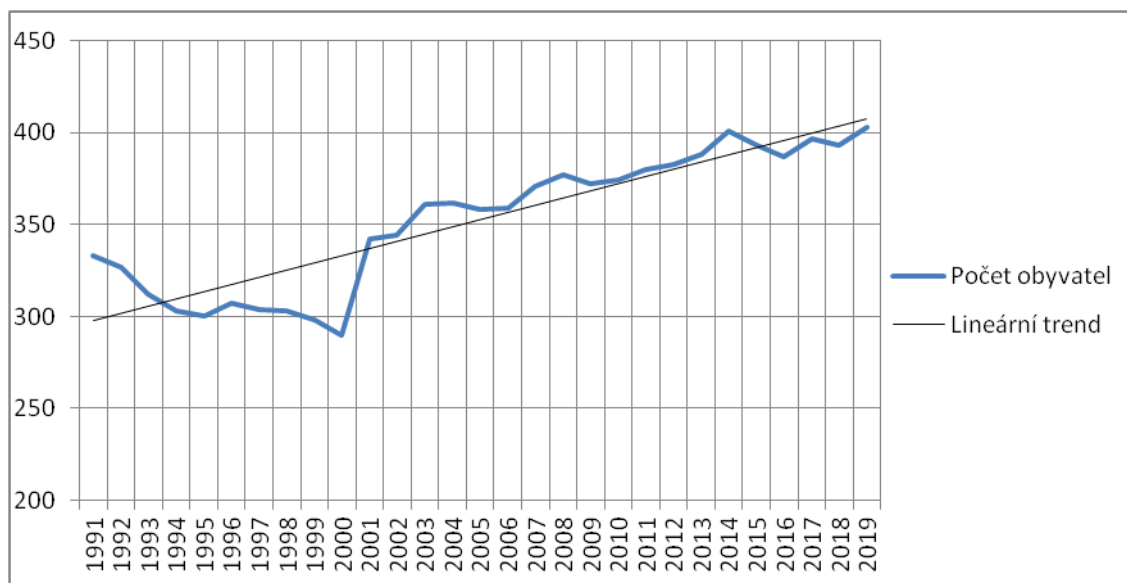


V centrální návěsí části je poměrně velmi dobře zachovalé původní založení vsi, náves je stále jádrem obce, sbíhají se do ní komunikace v původních stopách. Tvar návsi je protáhlý kapkovitý, střední příčná komunikační obsluha k centrálním stavbám zůstala zachována. Jedná se o typickou pravidelnou formu návěsí vesnice

Pozitiva: Zachovalá urbanistická struktura, ve své urbanistické stopě bez velkých prostorových změn. Prostor původní návsi je i nyní velmi dobře čitelný. Některé jednotlivé objekty jsou dokonce zachované a citlivě rekonstruované včetně obnovy zdobné fasády.

Negativa: Architektonické úpravy jednotlivých objektů – zejména některé střešní vestavní stavby jsou nekoordinované a poplatné době svého vzniku.

Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 403 (2019). Dlouhodobý i krátkodobý (2016 – 2019) trend vývoje obyvatel je stoupající. Jedná se o jednu ze sedmi obcí, ve kterých je vyhodnocen kladný přirozený přírůstek obyvatel v období 2005 – 2019.



Příroda a krajina: V obci se nachází více než 50 % podíl orné půdy (54,8 %). Jedná se o jednu z 5 obcí, ve kterých jsou evidovány plochy typu ovocný sad (0,1 % území). Nachází se zde také nejméně vodních ploch v SO ORP Soběslav (1,3 % rozlohy obce).

Vodní režim a horninové prostředí: V obci je vymezeno záplavové území.

Kvalita životního prostředí: V obci se nachází opuštěné úložné místo těžebního odpadu (polymetalické rudy).

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: Rozlohu obce tvoří z 47 % kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany. V obci byl také vyhlášen les zvláštního určení.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Zv - 3	Do ÚP zakreslit nové hranice správního území	Proběhla změna katastru mezi Soběslaví a Zvěroticemi	ÚP	trvá

Zv - 4	Řešit obchvat silnice II/135 okolo zastavěné části obce v ZUR	Zlepšení životního prostředí a bezpečnosti v obci, smog a hluk z těsné blízkosti dálnice a zároveň hlavní přivaděč kamionové dopravy přes obec, zhoršení kvality života občanů, na záměr zpracována změna č.3 ÚP a studie	ZÚR	trvá
Zv - 1	Ve stávajícím OOP UP Zvěrotice jsou zaneseny opatření, které pomáhají udržet stávající urbanistické členění, v grafické části chybí vymezení centrální části ve zvýšené ochraně návesní části. Dále je nutné nezahušťovat plochy návsi novými objekty. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).	Architektonické úpravy jednotlivých objektů – zejména některé střešní vestavby, či nástavby jsou nekoordinované a poplatné době svého vzniku.	ÚP	nové

ŽÍŠOV

Prostorové a funkční uspořádání území:

pravidelná forma
návesní vesnice

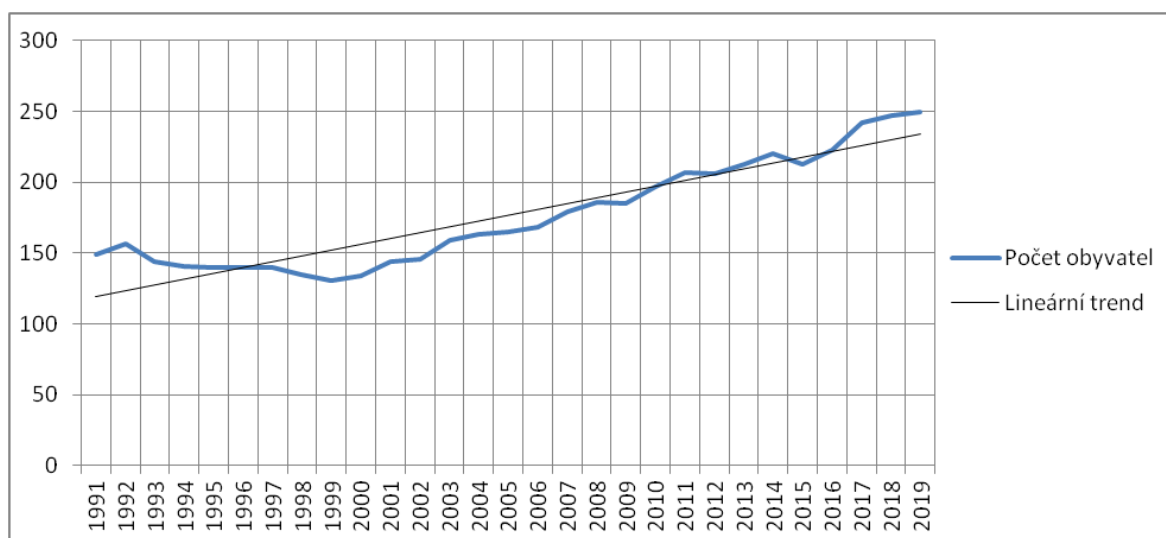
Pozitiva: Zachovalá
urbanistická
struktura obce.
Zachovalé
architektonické

hodnoty některých původních usedlostí, objektů.
Zachovalé veřejné prostranství v centrální části obce. Textová část se zabývá stávajícími hodnotami v území – jmenuje je a obecně uvádí jejich ochranu.

Negativa: V textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby.



Sociodemografické podmínky a bydlení: Počet obyvatel: 250 (2019). V obci je evidován dlouhodobý i krátkodobý (2016 – 2019) trend vývoje počtu obyvatel.



Vodní režim a horninové prostředí: Na území obce je vyhlášeno CHOPAV Třeboňsko a je zde vymezeno záplavové území. Nachází se zde také ložisko nerostných surovin (štěrkopísek).

Kvalita životního prostředí: V území se nachází staré ekologické zátěže. Z chráněných území zde bylo vyhlášeno: přírodní rezervace Dráčovské louky, přírodní památka Doubí u Žižova, Lužnice a Natura 2000 - EVL Lužnice

Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa: V obci se nenachází žádné půdy II. třídy ochrany. Kategorie tříd I. třídy ochrany tvoří pouze 8,4 % území Žižova. V obci byl také vyhlášen les zvláštního určení

Ekonomické a hospodářské podmínky: V obci je registrována nízká nezaměstnanost v letech 2015 – 2019 (3,4), která je totožná s hodnotou Jihočeského kraje. Obec je také identifikována jako významnější směr vyjížděky do zaměstnání z Veselí nad Lužnicí.

Vyhodnocení pilířů udržitelného rozvoje území:

Životní prostředí	Hospodářský rozvoj	Soudržnost společenství obyvatel
+	+	+

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích:

Kód dle výkresu	Znění problému	Odůvodnění	Cílenost	Časovost
Zi - 1	Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území	V textové části není uvedena specifikace hodnot zástavby.	ÚP	nové
Zi - 2	Stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy v území.		ÚP	nové
Zi - 3	Řešit vizuální odclonění stávajícího zemědělského areálu např. plochami izolační zeleně	Pohledově nevzhledný areál	ÚP	nové

Doporučení:

Nenarušit historickou stopu návsi, sjednotit řešení a oplocení předzahrádek a plotů zejména do veřejných prostranství – stanovit základní prostorové regulativy. Respektovat obvyklou velikost pozemků, respektovat založenou stavební čáru, převažující orientaci hřebene střechy, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. U architektonicky hodnotných objektů, zejména na návsi, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům. Stanovit regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvojové plochy.