

ÚZEMNÍ PLÁN ZHOŘ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán a změnu č. 1 vydal:

Zastupitelstvo obce Zhoř

pořadové číslo poslední změny územního plánu:

1

datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu:

...

pořizovatel:

Městský úřad Milevsko

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Petr Gono

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
2.1	základní koncepce (teze) rozvoje území obce.....	6
2.2	základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce.....	7
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	8
3.1	koncepce plošného uspořádání.....	8
3.2	koncepce prostorového uspořádání.....	10
3.3	vymezení zastavitelných ploch.....	19
3.4	vymezení ploch přestavby.....	20
3.5	koncepce systému sídelní zeleně.....	20
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ.....	21
4.1	koncepce veřejných prostranství.....	21
4.2	koncepce dopravní infrastruktury.....	23
4.3	koncepce technické infrastruktury	24
4.4	koncepce občanského vybavení	26
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	27
5.1	plochy s rozdílným způsobem využití (krajinné typy)	27
5.2	územní systém ekologické stability.....	27
5.3	prostupnost krajiny	31
5.4	protierozní opatření a ochrana před povodněmi.....	31
5.5	koncepce rekreačního využívání krajiny	31
5.6	dobývání ložisek nerostných surovin	31
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	32
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	48
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	48
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	48
10	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	48
11	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	49

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	52
2	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	53
2.1	uspořádání krajiny v širších vztazích	53

2.2	veřejná infrastruktura v širších vztazích	54
2.3	postavení obce v sídelní struktuře	55
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	56
3.1	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	56
3.2	vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje jihočeského kraje.....	58
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	63
4.1	soulad s cíli územního plánování.....	64
4.2	soulad s úkoly územního plánování	65
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	66
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	67
7	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	67
8	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	69
8.1	zdůvodnění vymezení zastavěného území.....	69
8.2	zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	69
8.3	zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně	71
8.4	zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	97
8.5	zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření	108
8.6	zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	109
8.7	zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje	120
8.8	zdůvodnění ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	120
9	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	121
10	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	121
11	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	122
12	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	122
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	122
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	123
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	133
16	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	133

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k datu 1. 8. 2016 a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu Zhoř.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce Zhoř definuje základní principy rozvoje s ohledem na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE (TEZE) ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

UMÍRNĚNÝ ROZVOJ

- Omezit rozpínání jednotlivých sídel do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídel a proluk.
- Najít identitu jednotlivých sídel. Identifikovat jádro každého sídla a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, okolní zástavbou.
- Zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, a nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.

MODERNÍ SÍDLA A OCHRANA JEJICH HODNOT

- Umožnit vznik kvalitní architektury při respektování všech hodnot v sídle. Chránit historické dědictví sídel a zároveň umožnit vznik moderní a kvalitní architektury. Chránit základní kompoziční principy a ty dále rozvíjet.
- Podpořit různorodost aktivit v jednotlivých sídlech. Upřednostnit plochy se smíšeným využitím připouštějící polyfunkční využití a umožnit různorodost, oživení a zpestření struktury sídla.
- Udržet různorodosti území, předpokládané i současné. V případě stabilizovaných území rozvíjet lokality v souladu s jejich stávajícím charakterem, v případě transformačních a rozvojových území rozvíjet lokality v souladu s jejich charakterem předpokládaným, resp. určeným.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Definovat veřejná prostranství, podpořit jejich vzájemné propojení a propojení do okolní krajiny. Při jejich utváření využít topografii místa a morfologii území.
- Využít potenciál veřejných prostranství a podpořit jejich rekreační a kulturní využití. Klást důraz na jejich zkvalitňování.

KRAJINA

- Charakter sídel těží z provázanosti s okolní krajinou. Podpora biodiverzity, obnovy a doplnění systému zeleně, navázání na významné body v krajině. Vytvářet prostupnost krajiny a využít její rekreační potenciál.

- Pro zabezpečení potřeb pěší nebo cyklistické dopravy podporovat prostupnost krajinným územím sítí účelových cest mimo zastavěné území, které budou součástí krajiny.

2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících hodnot a zajištění jejich vhodného doplnění a taktéž v nepřípuštění takových činností, které by narušily nebo negativně ovlivnily níže popsané přírodní hodnoty území.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

- památný strom
- přírodní park Jistebnická vrchovina
- územního systému ekologické stability (regionální, lokální)
- vodní plochy a vodní toky (zejména Hrůzský a Nadějkovský rybník)
- lesní plochy

KULTURNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany **architektonických** hodnot spočívá v nepřípuštění takové výstavby nebo činností, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení hodnoty v prostoru sídla, případně narušit funkci návesní dominanty.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované architektonické hodnoty:

nemovitě kulturní památky: v sídle Zhoř

- roubená komora a brána v areálu zděných staveb č. p. 9
- roubené obytné stavení a špýchar č. p. 10
- venkovská usedlost č. p. 5

v sídle Osletín

- návesní kaple p. Marie
- brána a stodola u č. p. 3

v sídle Zbislav

- venkovská usedlost č. p. 1

významné stavby:

v sídle Blehov

- kaplička
- venkovský dům s branou č. p. 7
- venkovské stavení č. p. 3

v sídle Zbislav

- kaplička
- soubor venkovských stavení v severní části návsi
- městský dům s barokním štítem

v sídle Zhoř

- kaplička
- roubenka č. p. 5

v sídle Břeží

- kaplička
- venkovské stavení č. p. 4

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících hodnot a umožnění jejich dalšího rozvoje, případně umožnění vzniku nových.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované civilizační hodnoty:

- dopravní infrastruktura
- turistické trasy
- veřejná občanská vybavenost
- technická infrastruktura

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní urbanistickou koncepci tvoří:

- [3.1] koncepce plošného uspořádání (vymezení a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, určení jejich funkčního využití a rozčlenění do základních typů: obytné území, rekreační území, produkční území, veřejná infrastruktura, krajinné území),
- [3.2] koncepce prostorového uspořádání (členění území na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a následné definování prostorových a kompozičních požadavků),
- [3.3] vymezení zastavitelných ploch (stanovení rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím),
- [3.4] koncepce systému sídelní zeleně (stanovení základních podmínek pro uspořádání veřejného prostranství

3.1 KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán Zhoř člení správní území obce z hlediska převažujících činností v území do pěti základních typů: obytné území, produkční území, veřejná infrastruktura, rekreační území a území krajinné. Tyto základní typy dále rozčleňuje a uspořádává na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

OBYTNÉ ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje obytné funkce jsou vymezeny plochy smíšené obytné. Plochy smíšené obytné slouží k zajištění podmínek polyfunkčního využití sídla, podpory možnosti variabilnějšího způsobu využití území pro bydlení, občanskou vybavenost, služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Obytný typ zahrnuje taktéž plochy zeleně soukromé, které jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek sloužících jako doplňkové funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytvářením přechodu zástavby do krajiny.

- Umisťování staveb a zařízení v plochách smíšených obytných musí vést k zachování nebo ke zvyšování kvalitativní úrovně včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí.

REKREAČNÍ

- Pro zajištění a rozvoj rekreační funkce jsou vymezeny plochy rekreace a plochy rekreace specifické. Plochy rekreace jsou vymezeny k zajištění a rozvoji podmínek cestovního ruchu a rekreačních potřeb. Plochy rekreace specifické jsou vymezeny k zajištění specifické rekreace spočívající v umožnění umisťování pouze kempů a jejich zázemí.
- Nad rámec těchto ploch, lze stavby a zařízení pro rekreační aktivity umisťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

PRODUKČNÍ ÚZEMÍ

- Pro zajištění a rozvoj produkční funkce jsou vymezeny plochy výroby a skladování a plochy výroby a skladování – zemědělství. Tyto výroby jsou určeny přednostně k umisťování činností s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, tedy staveb a zařízení pro těžký a lehký průmysl, staveb a zařízení pro zemědělské účely.
- Individuální výrobní, skladovací nebo hospodářské aktivity lze nad rámec vymezených ploch pro výrobu a skladování rozvíjet i v plochách smíšených obytných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch a při zajištění minimalizace negativních dopadů na pohodu bydlení, životní prostředí a v souladu s charakterem a strukturou zástavby.

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umisťovat i v plochách smíšených obytných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.
- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury silniční a plochy dopravní infrastruktury železniční. Nad rámec vymezených ploch dopravní infrastruktury je realizace dopravních staveb umožněna i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které takového využití připouštějí, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.
- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti technické infrastruktury jsou vymezeny nejenom plochy technické infrastruktury, ale její realizace je umožněna i v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství a v plochách dopravní infrastruktury silniční. Preferováno je umisťování sítí technické infrastruktury v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.
- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství jsou vymezovány plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství zeleň, kdy jejich účelem je vytvářet prostor přístupný každému bez omezení, tedy prostor sloužící obecnému užívání a umožňující zejména setkávání, komunikaci a pohyb obyvatel. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny taktéž za účelem zajištění podmínek plnění funkcí kompoziční a odpočinkovou.
- Pro zajištění stávajících objektů důležitých pro obranu státu jsou vymezovány plochy specifické.

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy zemědělské. Tyto plochy slouží zejména k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability a dále k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví) a v neposlední řadě aktivit sportovních a rekreačních.

3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán pro účely definování prostorového uspořádání území, členění správní území obce Zhoř na lokality, pro které je definován charakter a struktura zástavby, výšková regulace, intenzita využití stavebních pozemků a rozmezí výměry pro jejich vymezování a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Územní plán Zhoř stanovuje tyto lokality:

Sídla

- 1 Lokalita Blehov a Osletín
- 2 Lokalita Zbislav a Březí
- 3 Lokalita Zhoř
- 4 Lokality soustředěné zástavby

Ostatní

- 5 Areálová zástavba
- 6 Krajinné území

3.2.1 LOKALITA BLEHOV A OSLETÍN

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.
- Zlepšit význam komunikace pro pěší pohyb.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

Rozvolněná zástavba usedlostí, chalup a rodinných domů soustředěných podél hlavní komunikace, převážně respektující otevřenou stavební čáru. Zástavba je orientována podélnou (okapovou) nebo čelní stranou (štitovou) k veřejnému prostranství – komunikaci.

- Stavby by měly být umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.

charakter zástavby:

Zástavba původních usedlostí, solitérních rodinných domů, rekreačních chalup. Lokalita převážně polyfunkčního charakteru. Zástavba různých měřítek, ale respektující stavební čáru, výšková hladina jedno nadzemní podlaží, celá řada staveb s využitým podkrovím.

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Nepřekročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.

výšková regulace zástavby [m] max. 5

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 35

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanovena

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při realizaci nové zástavby respektovat strukturu navazující stávající zástavby, zejména orientace zástavby do uličního prostoru a otevřenou stavební čáru.
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umístování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m] max. 5

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 35

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.2 LOKALITA ZBISLAV A BŘEZÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména návsi.
- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

Uspořádaná zástavba usedlostí, chalup a rodinných domů soustředěná okolo přibližně trojúhelníkové návsi. Původní zástavba je k této návsi orientována čelní stranou (štitovou), k uliční síti pak podélnou stranou. (okapovou). Novodobá zástavba tento princip ve větší části dodržuje také. Stavební čára je obtížně čitelná.

- Stavby by měly být umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry, je-li čitelná.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.

charakter zástavby:

Zástavba původních usedlostí, solitérních rodinných domů, rekreačních chalup. Lokalita převážně polyfunkčního charakteru. Zástavba různých měřítek, výšková hladina jedno nadzemní podlaží, celá řada staveb s využitým podkrovím.

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.

výšková regulace zástavby [m] max. 5

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 35

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanovena

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při realizaci nové zástavby respektovat strukturu navazující stávající zástavby, zejména orientace zástavby do uličního prostoru a stavební čáru (otevřená nebo volná).
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umísťování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m] max. 5

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 35

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.3 LOKALITA ZHOŘ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména návsi.
- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.
- Zlepšit význam komunikace pro pěší pohyb.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

Volná zástavba usedlostí, chalup a rodinných domů soustředěných podél hlavní komunikace a návsi v jižní části sídla. Zástavba je

orientována převážně čelní stranou (štitovou) k veřejnému prostranství. V jižní části sídla v několika případech dochází k porušení tohoto principu zástavba je k veřejnému prostranství orientována i podélnou (okapovou). Stavební čára je obtížně čitelná, tak kde ji lze identifikovat ji lze označit za volnou.

- Stavby by měly být umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry, je-li čitelná.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.

charakter zástavby:

Zástavba původních usedlostí, solitérních i řadových rodinných domů, bytových domů, a rekreačních chalup. Lokalita převážně polyfunkčního charakteru. Zástavba různých měřítek, výšková hladina převládá jedno nadzemní podlaží s využitým podkrovím, v sídle se taktéž objevují i dvě nadzemní podlaží.

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.

výšková regulace zástavby [m] max. 7

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 25

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanovena

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.
- S ohledem na velikost zastavitelné plochy řešit i veřejný prostor jako nezbytnou součást zastavitelné plochy spoluvytvářející kvalitu plochy jako celku.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při realizaci nové zástavby respektovat strukturu navazující stávající zástavby, zejména orientace zástavby do uličního prostoru a stavební čáru (otevřená nebo volná).

- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umístování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m]	max. 7
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	35
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	600

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.4 LOKALITY SOUSTŘEDĚNÉ ZÁSTAVBY

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

Volná zástavba usedlostí a chalup nahodilé struktury. Zástavba k veřejnému prostranství je orientována čelní stranou (štíťovou) nebo stranou podélnou (okapovou). Stavební čára je nečitelná.

- Stavby by měli být umístovány tak, aby nedocházelo k vytvoření negativní dominanty v území, snahou by mělo být o rehabilitaci dané lokality, vytvoření harmonického celku.
- Pozice novostavby v rámci pozemku by měla vycházet z konkrétních parametrů lokality.

charakter zástavby:

Velmi různorodá zástavba původních usedlostí, solitérních rodinných domů a rekreačních chalup. Lokalita převážně polyfunkčního charakteru. Zástavba různých měřítek, výšková hladina převládá jedno nadzemní podlaží.

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.

výšková regulace zástavby [m]	max. 5
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	35
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	není stanovena

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při realizaci nové zástavby respektovat strukturu navazující stávající zástavby, zejména orientace zástavby do uličního prostoru a stavební čáru (otevřená nebo volná).
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umístování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m]	max. 5
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	35
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	není stanovena

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.5 AREÁLOVÁ ZÁSTAVBA

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby: Zástavba území je tvořena systémem uzavřených areálů, sestávající se z halových či jiných objektů podél sítí komunikací a dalších objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů. Budovy různé velikosti jsou umísťovány volně nebo v areálech, bez přímé vazby na uliční čáru.

- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umísťovány v návaznosti na stávající zástavbu nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby – lokality.
- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umísťovány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

charakter zástavby: Jedná se o zástavbu tvořenou halovými objekty či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití.

- Při umísťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, zejména ve vazbě na sousední zástavbu – lokalitu.
- Nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině.
- Nepřekročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.

výšková regulace zástavby [m]

12*

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%]

10

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²]

není stanoveno

** Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.*

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Realizovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Jsou-li nové stavby umísťovány v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby – lokality.
- Jsou-li nové stavby umísťovány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

charakter zástavby:

- Při umísťování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m]	max. 12*
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	10
rozezí výměry pro vymezování stavebních pozemků [m ²]	není stanoveno

** Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.*

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.6 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti na zástavbu nebo cesty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.
- Zachovat celkový charakter a krajinářské působení zástavby. Důraz by měl být kladen na celkovou velikost objektu, jeho tvar a orientaci.
- Domy by neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. zděné sloupy, betonové ploty.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby: Rozptýlená zástavba tvořená usedlostmi, rekreačními objekty a stavbami technické infrastruktury.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby, a to i v rámci existující zahradní kolonie.

charakter zástavby:

Historické usedlosti nebo novodobé rekreační objekty, přízemní s využitým podkrovím, v některých případech narušeny nevhodnými stavebními zásahy. V území se vyskytují také stavby technické infrastruktury.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřijatelné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.

výšková regulace [m]	max. 5
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	není stanoveno
rozezí výměry pro vymezování stavebních pozemků [m ²]	není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

není součástí

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Ochrana členění zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty.
- Nepřípustné je snižování podílu rozptýlené zeleně a zeleně rostoucí mimo les na úkor prvovýrobně využívaných ploch.
- Nepřípustné jsou zásadní změny liniových prvků krajiny.
- Chránit nezastavěnost území s harmonickým zapojením zástavby do krajinného rámce.

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZHOŘ

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokalita
S1	plocha smíšená obytná	0,21	3 – Zhoř
S2	plocha smíšená obytná	1,34	
S3	plocha smíšená obytná	0,37	
S4	plocha smíšená obytná	0,46	
S17	plocha smíšená obytná	0,20	4 – soustředěná zástavba
Vz3	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,53	5 – areálová zástavba
T1	plocha technické infrastruktury	0,05	3 – Zhoř

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEZÍ U MILEVSKA

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokalita
S5	plocha smíšená obytná	0,14	4 – soustředěná zástavba
S6	plocha smíšená obytná	1,25	2 – Zbislav a Březí
S7	plocha smíšená obytná	0,52	
S8	plocha smíšená obytná	0,58	
S9	plocha smíšená obytná	0,27	6 – krajinné území
S10	plocha smíšená obytná	0,14	4 – soustředěná zástavba
S11	plocha smíšená obytná	0,12	
S12	plocha smíšená obytná	0,34	
S24	plocha smíšená obytná	0,57	
V1	plocha výroby a skladování	1,41	5 – areálová zástavba

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BLEHOV

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokalita
S13	plocha smíšená obytná	0,43	2 – Zbislav a Březí
S14	plocha smíšená obytná	0,18	
S15	plocha smíšená obytná	0,41	

S16	plocha smíšená obytná	0,47	1 – Blehov a Osletín
S18	plocha smíšená obytná	0,28	
S19	plocha smíšená obytná	0,14	
T2	plocha technické infrastruktury	0,14	5 – areálová zástavba
Vz2	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,22	
Vz4	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,69	
Vz5	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,92	

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OSLETÍN

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokalita
S21	plocha smíšená obytná	0,16	1 – Blehov a Osletín
S22	plocha smíšená obytná	0,13	
S23	plocha smíšená obytná	0,44	
Vz6	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,17	5 – areálová zástavba

3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZHOŘ

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokalita
R1	plocha rekreace	0,11	6 – krajinné území

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistickou strukturu sídel vytváří nejen struktura zástavby, ale také sídlení zeleň (krajina v sídle), která může mít formu záměrně založených prvků nebo prvků spontánně vzniklých (obvykle vzniklých nezávisle na vůli člověka). Sídelní zeleň je primárně utvářena zejména reliéfem (konfigurací) terénu a strukturou zástavby.

Záměrně založené prvky sídelní zeleně v krajině sídel reprezentují především parkové a travnaté plochy, zahrady, solitérní stromy, aleje a stromořadí. Spontánně vzniklé prvky sídelní zeleně reprezentují vodní prvky (vodní toky nebo vodní plochy), které jsou mnohdy upraveny tak, aby splňovaly požadavky na funkční a estetické začlenění vodního prvku do vnitřní struktury sídla, a zároveň, aby jejich podoba minimalizovala nebezpečí povodňových škod.

Územní plán respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství nebo do ploch smíšených obytných v případě zahrad nebo do ploch zeleně soukromé v případě prostorově rozlehlějších zahrad na přechodu do volné krajiny.

Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Je žádoucí umisťovat interaktivní volnočasové prvky — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky, zahradní kavárny apod. Atrakce by však neměly přebíjet přirozenost prostoru, větší hodnotou je často pouhá možnost posedět a vnímat samotné místo.
- Travnaté plochy jsou vnímány jako nedílná a nenahraditelná součást parkových ploch a návsi, ale také některých ulic v místě významných křížení. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob, ke sportovním aktivitám a hrám apod.

SOLITÉRNÉ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ

- Solitérní stromy by měly být využívány jako architektonické a kompoziční prvky, přispívající k pobytové kvalitě veřejného prostoru.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů je nutné vnímat jako ucelené krajinářské a současně i kompoziční prvky prostoru sídel.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů by měly být navrhovány v kontextu konkrétní části sídla. Měly by napomáhat sjednocování prostoru v měřítku ulice a přechodu sídla do volné krajiny.

VODNÍ PRVKY

- Vodní prvky je potřeba vnímat jako příležitost k vytvoření kvalitních a atraktivních veřejných prostranství v sídle. Je třeba podpořit jejich integraci do konkrétního typu veřejného prostranství, postupně je revitalizovat a obnovovat.
- Vodní prvky mohou pomáhat utvářet pobytový charakter veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že vodní prvky mohou v rámci širšího okolí hrát významovou roli, měly by být komponovány vždy společně s daným celkem.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

- [4.1] koncepce veřejných prostranství,
- [4.2] koncepce dopravní infrastruktury,
- [4.3] koncepce technické infrastruktury,
- [4.4] koncepce občanského vybavení.

4.1 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou územním plánem členěna na jednotlivé typy na základě

definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře sídla. Jedná se o návsi, parkové plochy, ulice (pěší cesty, silnice, cyklostezky nebo cyklotrasy) a významná místa křížení. Pro tyto typy jsou pak formulovány základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Kromě toho jsou výše uvedené jednotlivé typy začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, a to:

- plochy veřejných prostranství zahrnující zejména náměstí, návsi, ulice a významná místa křížení a
- plochy veřejných prostranství – zeleň zahrnující zejména parky a travnaté plochy.

Pro tyto plochy jsou pak stanoveny konkrétní podmínky využití s určením hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře sídla. Platí to jak pro nově vytvářená veřejná prostranství, tak i pro úpravy stávajících. Soustavu veřejných prostranství lze doplňovat o nové prostory plnící funkci veřejných prostranství i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které vymezení takové funkce přispouštějí.

Základní obecné principy k dosažení kvality veřejných prostranství při úpravách stávajících nebo tvorbě nových:

NÁVES

- Využití návsi by mělo být polyfunkční.
- Náves by měla nabízet volný prostor pro shromáždění většího počtu lidí, dostatek míst k sezení, stín, prvky obohacující vnímání a užívání prostředí jako vodní prvek či umělecké dílo.
- Dopravní uspořádání a jeho tvarosloví, stejně jako umístění a tvarosloví vegetačních prvků, technických objektů a vybavení mobiliářem by mělo být podřízeno kompozici celku.
- Plocha návsi by neměla obsahovat bariéry, které brání zejména přirozenému pěšímu pohybu.
- Měřítko a tvarosloví drobných objektů v prostoru by mělo odpovídat míře celkového prostoru.

PARKOVÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parku v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Je žádoucí umísťovat interaktivní volnočasové prvky — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky, zahradní kavárny apod. Atrakce by však neměly přebíjet přirozenost prostoru, větší hodnotou je často pouhá možnost posedět a vnímat samotné místo.

ULICE (PĚŠÍ CESTY, SILNICE)

- Je potřeba dbát na kvalitu podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Směrem do ulice by měly být umísťovány prostory pro obchody a služby s přímým vstupem z ulice, a nikoliv technické zázemí.
- Dopravní uspořádání ulice a jeho tvarosloví, stejně jako umístění technických objektů a vybavení mobiliářem by mělo být podřízeno kompozici celku. Koncepce návrhu či parterových úprav ulice, tedy její výsledná podoba, by se proto měla odvíjet zejména od vyhodnocení jejího urbanistického významu a převládajícímu charakteru (pěší cesta, silnice páteřní nebo ostatní) a jejímu potenciálu.

- Součástí ulice jsou i průhledy v plné výšce a šířce uličního prostoru, dotvářející obraz ulice a usnadňující orientaci chodce. Průhledy by měly být zachovávány, případně dokončovány stromy, stromořadím.
- Prostorové uspořádání ulice a její objektové vybavení je nutné komponovat pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze a jen pro motorovou dopravu.

VÝZNAMNÁ MÍSTA KŘÍŽENÍ

- Místotvorný potenciál významných míst křížení a prostranství vzniklá rozšířením ulic (plácky, nároží, zákoutí apod.) je vhodné využít například k vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství např. umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarných děl.
- Usilovat o rozvoj těchto míst jako kvalitního veřejného prostranství plnohodnotně využitelného pro všechny skupiny obyvatel sídla.

4.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán žádný koridor nebo novou plochu dopravní infrastruktury nenavrhuje.

Silniční síť může být rozšířena o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nebo pro zlepšení prostupnosti krajiny. Tyto nové komunikace mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umístění komunikací, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plochy pro parkování a odstavení vozidel nenavrhuje. Tyto lze řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí, a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Územní plán nenavrhuje vedení konkrétní cyklotrasy nebo cyklostezky. Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) mimo stanovený systém vyjádřený stávajícími cyklotrasami je přípustné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Při umístění nových cyklotras nebo cyklostezek je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- zajistit rekreační funkci (zajištění dostupnosti turistických cílů)
- zajištění dostatečné prostupnosti území (propojení jednotlivých sídel)
- vhodné začlenění cyklotras a cyklostezek do uliční sítě a do veřejných prostranství

4.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- Blehov** V sídle Blehov je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Přes správní území obce Přestěnice je vodovod napojen na vodárenskou soustavu Jižní Čechy. Tam, kde to bude možné, bude nová zástavba napojena na stávající vodovod. Tam, kde to z prokazatelných důvodů nebude možné, je možné připustit individuální likvidaci odpadních vod.
- Březí** Sídlo Březí nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování pitnou vodou je individuální z domovních studní. Do budoucna se navrhuje napojení sídla na vodárenskou soustavu Jižní Čechy, a to přes navržený koridor T3. Do doby napojení sídla na vodárenskou soustavu je možné i nadále řešit zásobování vodou individuálně.
- Osletín** Sídlo Osletín nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování pitnou vodou je individuální z domovních studní. Vzhledem k velikosti sídla se nepředpokládá změna systému zásobování vodou.
- Zbislav** Sídlo Zbislav nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování pitnou vodou je individuální z domovních studní. Do budoucna se navrhuje napojení sídla na vodárenskou soustavu Jižní Čechy, a to přes navržený koridor T3. Do doby napojení sídla na vodárenskou soustavu je možné i nadále řešit zásobování vodou individuálně.
- Zhoř** V sídle Zhoř je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, zdrojem pitné vody jsou dva stávající vrty situované jihovýchodně od sídla včetně úpravní vody. Severovýchodně od sídla se nachází vodojem. Na vodovod je napojena větší část obyvatel. Do budoucna se navrhuje napojení sídla na vodárenskou soustavu Jižní Čechy. Z tohoto důvodu je navrhován níže uvedený koridor T3. Do doby napojení sídla na vodárenskou soustavu je možné i nadále řešit zásobování vodou ze stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu nebo individuálně.

Územní plán navrhuje níže uvedený koridor technické infrastruktury:

- Koridor T3** Tento koridor je navržen pro umístění vodovodu, napojujícího sídla Zhoř a dále Březí a Zbislav na vodárenskou soustavu Jižní Čechy. Do koridoru lze umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci vodovodu.

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že o doby započítání užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umísťovat takové stavby či záměry, které by znemožnili nebo ztížili realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

Územní plán, z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, konkrétní vedení vodovodů, vyjma výše uvedeného koridoru T3, nenavrhuje. Případné úpravy či nové řešení vodovodní sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umísťovat v rámci ploch dopravní infrastruktury a

plach veřejných prostranství, preferováno bude umístování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ

- Blehov** V sídle Blehov je jednotná kanalizační síť vybudována pouze částečně. Splaškové vody jsou převážně předčišťovány v septicích nebo jsou využívány jímky. Likvidaci odpadních vod lze i nadále řešit individuálně, např. domovní čistírnou odpadních vod, septiky. S ohledem na velikost sídla se nepředpokládá výstavba čistírny odpadních vod.
- Březí** V sídle Březí není vybudována jednotná kanalizační síť. S ohledem na velikost sídla se nepředpokládá výstavba čistírny odpadních vod. Likvidaci odpadních vod lze řešit i nadále individuálně, např. domovní čistírnou odpadních vod, septiky.
- Osletín** V sídle Osletín není vybudována jednotná kanalizační síť. S ohledem na velikost sídla se nepředpokládá výstavba čistírny odpadních vod. Likvidaci odpadních vod lze řešit i nadále individuálně, např. domovní čistírnou odpadních vod, septiky.
- Zbislav** V sídle Zbislav je jednotná kanalizační síť vybudována pouze částečně. Splaškové vody jsou převážně předčišťovány v septicích nebo jsou využívány jímky. Je navrženo vybudování čistírny odpadních vod jižně od sídla Zbislav. Do vybudování této čistírny odpadních vod lze likvidaci odpadních vod řešit individuálně, např. domovní čistírnou odpadních vod, septiky.
- Zhoř** Na území sídla Zhoř je vybudována jednotná kanalizace. Splaškové vody jsou převážně předčišťovány v septicích nebo jsou využívány jímky. Je navrženo vybudování čistírny odpadních vod západně od sídla Zhoř. Do vybudování této čistírny odpadních vod lze likvidaci odpadních vod řešit individuálně, např. domovní čistírnou odpadních vod, septiky.

Územní plán, z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, konkrétní vedení kanalizační sítě nenavrhuje. Vlastní řešení kanalizační sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umístováno v rámci ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, preferováno bude umístování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný, stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější nebo v území umístit nové. Územní plán konkrétní umístění nové trafostanice nebo nového vedení elektrické energie nenavrhuje.

V případě potřeby lze nová vedení elektrické energie nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V současné době nejsou jednotlivá sídla napojena na tuto infrastrukturu ani se s ní do budoucna nepočítá, nové návrhy nejsou.

V případě potřeby lze nová vedení plynu nebo stavby související se zásobováním plynem umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Zásobování teplem v jednotlivých sídlech je řešeno individuálně. Územní plán zásobování teplem nenavrhuje.

SPOJE, TELEKOMUNIKACE

Územní plán nové zařízení a vedení nenavrhuje. V případě potřeby lze nová vedení nebo stavby související umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu že ochranné nebo bezpečnostní pásmo nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný komunální odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí přednostně v plochách veřejných prostranství při splnění v nich stanovených podmínek využití a při splnění výše uvedené koncepce veřejných prostranství. Nové plochy pro odpadové hospodářství, které slouží pro sběr, zpracování a skládkování odpadů navrhovány nejsou.

4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Dále územní plán definuje koncepci ochrany obyvatelstva, která je zahrnuta do koncepce občanského vybavení.

Plochy občanského vybavení

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti základního občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a při splnění v nich stanovených podmínek.

Ochrana obyvatelstva

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje. Stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ve správním území obce Zhoř územní plán nenavrhuje.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Koncepci uspořádání krajiny tvoří:

- [5.1] plochy s rozdílným způsobem využití (krajinné typy),
- [5.2] územní systém ekologické stability,
- [5.3] prostupnost krajiny,
- [5.4] protierozní opatření a ochrana před povodněmi,
- [5.5] koncepce rekreačního využívání krajiny,
- [5.6] dobývání ložisek nerostných surovin,

5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (KRAJINNÉ TYPY)

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy zemědělské. Tyto plochy slouží k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví, rybníkářství), aktivit sportovních a rekreačních a zejména podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinné funkce a ekologické stability.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

kód	požadovaný způsob využití	výměra (ha)	lokalita
Z1	plocha zeleně soukromé	0,19	4 – soustředěná zástavba
Z2	plocha zeleně soukromé	0,04	4 – soustředěná zástavba
Z3	plocha zeleně soukromé	0,87	4 – soustředěná zástavba
Z4	plocha zeleně soukromé	0,19	2 – Zbislav a Březí
Z5	plocha zeleně soukromé	0,32	2 – Zbislav a Březí
Z6	plocha zeleně soukromé	0,14	1 – Blehov a Osletín
Z8	plocha zeleně soukromé	0,33	1 – Blehov a Osletín
Z9	plocha zeleně soukromé	0,92	4 – soustředěná zástavba

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (ÚSES) obce Zhoř tvoří 20 základní segmentů lokální a regionální biogeografické úrovně (úroveň nadregionální není zastoupená).

- **Lokální ÚSES** je zastoupen čtyřmi hydrofilními a jednou mezofilní větví. Hydrofilní větev je vymezena ve vazbě na Milevský potok a jeho bezejmenný levostranný přítok. Druhá hydrofilní větev sleduje bezejmenný pravobřežní přítok Milevského potoka přibližně od chobotu Hrůžského rybníka po severní hranici řešeného území. Třetí větev je pak navázána na Blehovský potok. Poslední hydrofilní větev sleduje občasnou zdrojnicí Bílého rybníka. První z mezofilních větví protíná řešené území od jeho západní hranice k hranici východní, přičemž je vedena jižně od zástavby Blehova a Zbislavy.
- **Regionální ÚSES** je zastoupen částí vloženého biocentra v lokálních parametrech a částí úseku regionálního biokoridoru. Oby tyto prvky jsou situovány při severozápadní hranici řešeného území.

PŘEHLED BIOCENTER

označení	biogeografický význam a funkční typ	soustava prvků	plocha prvku v zájmovém území (ha)	návaznost mimo řešené území
LBC 1	lokální biocentrum	hydrofilní	1,4 ha	Biocentrum je situováno celou svojí plochou v řešeném území.
LBC 2	lokální biocentrum	hydrofilní	1,8 ha	Biocentrum je situováno celou svojí plochou v řešeném území.
LBC 3	lokální biocentrum	hydrofilní	6,5 ha	Vymezení biocentra pravděpodobně pokračuje na území obce Chyšky.
LBC 4	lokální biocentrum	hydrofilní	1,5 ha	Biocentrum je situováno celou svojí plochou v řešeném území.
LBC 5	lokální biocentrum	hydrofilní	1,5 ha	Vymezení biocentra pravděpodobně pokračuje na území obce Chyšky.
LBC 6	lokální biocentrum	smíšené	1,8 ha	Vymezení biocentra pravděpodobně pokračuje na území obce Chyšky.
LBC 7	lokální biocentrum	mezofilní	3,7 ha	Biocentrum je situováno celou svojí plochou v řešeném území.
LBC 8	lokální biocentrum	mezofilní	3 ha	Biocentrum je situováno celou svojí plochou v řešeném území.
LBC 9	lokální biocentrum	mezofilní	3,2 ha	Biocentrum je situováno celou svojí plochou v řešeném území.

RBK 312 /LBC 10	biocentrum v lokálních parametrech vložené do trasy regionálního biokoridoru	mezofilní	8 ha	Vymezení biocentra pokračuje na území obce Milevsko.
-----------------	--	-----------	------	--

PŘEHLED BIOKORIDORŮ

označení	biogeografický význam a funkční typ	soustava prvků	délka prvku v zájmovém území (m)	návaznost mimo řešené území
RBK 312 / 1	úsek regionálního biokoridoru	mezofilní	95 m	Vymezení biokoridoru pokračuje na území obce Milevsko.
LBK 1	lokální biokoridor	hydrofilní	591 m	Vymezení biokoridoru pokračuje na území obcí Milevsko a Zhoř.
LBK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	1500 m	Biokoridor je situován celou svojí plochou v řešeném území.
LBK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	1700 m	Vymezení biokoridoru pokračuje na území obce Chyšky.
LBK 4	lokální biokoridor	hydrofilní	270 m	Vymezení biokoridoru pokračuje na území obce Chyšky.
LBK 5	lokální biokoridor	hydrofilní	1100 m	Vymezení biokoridoru pokračuje na území obce Milevsko.
LBK 6	lokální biokoridor	hydrofilní	860 m	Biokoridor je situován celou svojí plochou v řešeném území.
LBK 7	lokální biokoridor	hydrofilní	1800 m	Vymezení biokoridoru pravděpodobně pokračuje na území obce Přeštěnice
LBK 8	lokální biokoridor	hydrofilní	570 m	Vymezení biokoridoru pokračuje na území obce Chyšky.
LBK 9	lokální biokoridor	mezofilní	1450 m	Biokoridor je situován celou svojí plochou v řešeném území.
LBK 10	lokální biokoridor	mezofilní	1600 m	Biokoridor je situován celou svojí plochou v řešeném území.

LBK 11	lokální biokoridor	mezofilní	750 m	Vymezení biokoridoru by mělo pokračovat na území obce Přestěnice.
LBK 12	lokální biokoridor	hydrofilní	525 m	Vymezení biokoridoru navazuje na vymezenou větev v územním plánu Chyšky.
LBK 13	lokální biokoridor	mezofilní	276 m	Vymezení biokoridoru navazuje na vymezenou větev v územním plánu Chyšky, pro kterou šířkově doplňuje biokoridor o nedostatečné šířce.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do ploch ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní využití

Je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Přípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, vyjma staveb níže uvedených.

- Stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití

- Je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Zachován je i systém tras pro cykloturistiku i pěší turistiku. Nové trasy propojení navrhovány nejsou. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací a za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní a technické infrastruktury v případě, že nedojde k jejímu narušení nebo narušení krajinného rázu, to vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající účelové komunikace a cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Územní plán konkrétní protierozní opatření nenavrhuje a ani plochy určené pro protierozní opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze (např. vodní nebo větrné), je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Ve správním území obce Zhoř je stanoveno záplavové území, nicméně toto neohrožuje zastavěné území nebo navrhované zastavitelné plochy. Z tohoto důvodu územní plán konkrétní protipovodňová opatření nenavrhuje. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Stavby umísťované v návaznosti na vodní toky nesmí zhoršovat průběh případné povodně a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.

5.5 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Pro rekreační využívání krajiny je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- Respektovat podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití zahrnutých do krajinného území umožňující rekreační využívání krajiny.
- Nepřipustit vznik nových center turistického ruchu sloužících pro ubytování ve volné krajině, tyto stavby by měly vznikat v jednotlivých sídlech propojených s turisticky atraktivními lokalitami sítě turistických a cyklistických tras nebo stezek.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, to vše při splnění podmínek využití konkrétní plochy.

5.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán plochy pro dobývání ložisek nerostů nevymezuje.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezuje níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci funkčního uspořádání území.

základní typy území	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
obytné	Plochy smíšené obytné	S
	Plochy zeleně soukromé	Z
rekreační	Plochy rekreace – specifická	Rx
	Plochy rekreace	R
veřejná infrastruktura	Plochy občanského vybavení	O
	Plochy dopravní infrastruktury	D
	Plochy technické infrastruktury	T
	Plochy veřejných prostranství	P
	Plochy veřejných prostranství – zeleň	Pz
produkční	Plochy výroby a skladování	V
	Plochy výroby a skladování – zemědělství	Vz
krajinné	Plochy vodní a vodohospodářské	VV
	Plochy zemědělské	A
	Plochy lesní	L
	Plochy smíšené nezastavěného území	H

S PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití

plochy smíšené obytné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, zemědělství

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Z PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ

Hlavní využití

plochy zeleně soukromé

Přípustné využití

- sídelní zeleň
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky,
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény
- oplocení pozemků

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a stavby budou slučitelné s hlavním využitím,
- nebude narušen krajinný ráz prostředí.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Rx

PLOCHY REKREACE – SPECIFICKÉ**Hlavní využití**

plochy rekreace – specifické

Přípustné využití

- tábořiště, kempy, rekreační louky
- hřiště a sportoviště
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám rekreace a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s rekreačními aktivitami,
- budou minimalizovány negativní dopady na životní prostředí.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

R**PLOCHY REKREACE****Hlavní využití**

plochy rekreace

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro rekreaci, např. tábořiště, kempy, rekreační louky, rekreační objekty
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám sportu a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné se sportovními aktivitami

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

O PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Hlavní využití

plochy občanského vybavení

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby,
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

D**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****Hlavní využití**

plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. autobusových zastávek, garáží, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Hlavní využití

plochy technické infrastruktury

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovod, produktovod

Podmíněně přípustné využití

- související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn., mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

P PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství

Přípustné využití

- pozemky náměstí, návší, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy, chodníky
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. altány, pergoly, vodní prvky, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství a v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. altány, pergoly, vodní prvky, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství a v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Hlavní využití

plochy výroby a skladování

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Vz PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ

Hlavní využití

plochy výroby a skladování

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Hlavní využití

plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti vodních děl
- doprovodná a izolační zeleň
- revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím
- budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod apod.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl, staveb a zařízení pro rybolov, staveb a zařízení pro rekreační využití vodní plochy, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

A PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití

plochy zemědělské

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu: orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a dále rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi, terasy a dále včelíny, seníky, přístřešky pro zvěř, ohradníky pastvin, výběhy
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu)
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- měnit funkci na pozemky určené k plnění funkce lesa
- měnit funkci na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související
- stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení potřebných k zajišťování zemědělské výroby, staveb drobné architektura souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

L**PLOCHY LESNÍ****Hlavní využití**

plochy lesní

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu)

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura souvisí s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- výstavba vodních děl

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních a budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz prostředí.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb pro uskladnění lesnických surovin a produktů, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

H**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****Hlavní využití**

plochy smíšené nezastavěného území

Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodních toků, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost
- dopravní a technická infrastruktura (vyjma nadmístního významu)
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz prostředí.

Nepřípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
T1	plocha technické infrastruktury	čistírna odpadních vod
T2	plocha technické infrastruktury	čistírna odpadních vod
T3	koridor technické infrastruktury	vodovod

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

10 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Zhoř vymezuje plochu **S2**, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

podmínky pro pořízení územní studie

- Vyřešit dopravní napojení plochy na silnici III. třídy, při tomto zohlednit dopravní napojení plochy technické infrastruktury T1.
- Vyřešit křížení stávajícího elektrického vedení s plochou S2.
- Vyřešit budoucí parcelní uspořádání plochy S2.

**Lhůta pro vložení dat do
evidence územně
plánovací činnosti**

- Stanovit podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb.
- Lhůta pro vložení dat o této územní studii se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu Zhoř.

11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Zhoř obsahuje 136 stran textu.

Grafická část, **příloha č. 1** výroku územního plánu Zhoř obsahuje: 1. Výkres základního členění v měřítku 1: 5 000, 2. Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000, 3. Výkres urbanistické koncepce v měřítku 1: 5 000, 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 5 000.

Grafická část, **příloha č. 2** odůvodnění územního plánu Zhoř obsahuje: 5. Koordinační výkres v měřítku 1: 5 000, 6. Výkres širších vztahů v měřítku 1: 100 000, 7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení územního plánu Zhoř bylo zahájeno na základě žádosti ze dne 10.3.2016. Zpracovatelem územního plánu bylo vybráno Studio, Ing. Lenka Šímová, Č. Budějovice, Nolimati, Ing. arch. Filip Dubský. Návrh zadání oznámil Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje veřejnou vyhláškou dne 01. 6. 2016 a vystavil po zákonnou dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Dle § 47 odst. 2 stavebního zákona dotčené orgány státní správy, krajský úřad a sousední obce mohli uplatnit do 30 dnů požadavky, připomínky a podněty. Dle § 47 odst. 5 stavebního zákona bylo konečné zadání doplněné o požadavky a připomínky schváleno zastupitelstvem obce dne 9. 7. 2016.

Dle § 47 odst. 5 stavebního zákona nebylo uloženo zpracování konceptu územního plánu. Na základě schváleného zadání vypracoval projektant návrh územního plánu v souladu se stavebním zákonem a dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dle § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel oznámil dobu a místo konání společného jednání nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, obci Osek a sousedním obcím. Společné jednání o návrhu proběhlo dne 30. 6. 2017 na Městském úřadě Milevsko, pracoviště Sažinova 843, kancelář č. 106. Dle § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel umožnil po zákonnou dobu 30 dnů všem výše uvedeným orgánům nahlížet do návrhu. Dle § 50 odst. 2 zákona do 30 dnů od společného jednání dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska a sousední obce své připomínky. Dle § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel oznámil společné jednání veřejnou vyhláškou. Každý mohl uplatnit k návrhu územního plánu připomínky do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky.

Dle § 50 odst. 7 stavebního zákona posoudil návrh územního plánu Krajský úřad Jihočeského kraje v Českých Budějovicích, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic a na základě zákonem stanovených podkladů vydal dne 29. 01. 2018 kladné stanovisko pod č. j. KUJCK 14339/2018/OREG. Návrh byl upraven dle stanovisek.

Dle § 52 stavebního zákona pořizovatel dnem 1. 11. 2018 zahájil veřejné projednání návrhu a vystavil tuto dokumentaci po zákonnou dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky k veřejnému nahlédnutí. Pořizovatel dle § 52 odst. 1 stavebního zákona přizval k veřejnému projednání jednotlivě obec Zhoř, dotčené orgány a sousední obce.

Veřejné projednání se konalo dne 12.12.2018 na obecním úřadě ve Zhoři. Na veřejném projednání nepodal nikdo námitku ani připomínku. Do 7 dnů od veřejného projednání nepřišla žádná námitka. Návrh územního plánu byl upraven a rozeslán pro opakované veřejné projednání 11.1.2019, které se konalo dne 20.2.2019 v zasedací místnosti Městského úřadu Milevsko, Sažinova 843. Dle § 51 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu a zajistil konečnou úpravu návrh územního plánu. Tento byl zastupitelstvu předložen k vydání.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na správní území sousedních obcí, jak dokládá výkres širších vztahů.

2.1 USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH VZTAZÍCH

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA PŘÍRODY A KRAJINY

Oblast na pomezí středních a jižních Čech má dodnes charakter méně urbanizované spíše venkovské krajiny. Z typologického hlediska se jedná o krajinu vrchovin Hercynika, z hlediska využití se jedná o lesozemědělskou krajinu, z hlediska osídlení oblast patří k vrcholně středověké sídelní krajině. Krajina vyniká neobyčejnou líbezností, členitostí, rozmanitostí a bohatstvím prvků krajinné scény. Mozaikovitost krajiny je drobná a zemědělské využití respektuje živý terén. V krajině se střídají lesy, lesíky, remízky, pole, louky a pastviny, prostorová struktura je dotvořena rozptýlenou zelení sledující drobné vodní toky a soustavy rybníků a rybníčků v kaskádovém uspořádání. Krajina vyniká jedinečnými scenériemi s vysokou rekreační atraktivností, harmonií měřítka a harmonií prostorových vztahů. Identifikované hlavní znaky vizuální charakteristiky vč. estetických hodnot, harmonického měřítka a vztahů v krajině:

- jemně členitý georeliéf s množstvím terénních dominant a prostorových akcentů,
- drobné rybníční soustavy v pahorkatinném reliéfu,
- bohatá prostorová členitost krajiny s množstvím nelesní strukturní zeleně,
- zřetelné linie morfologie plochého a mírně zvlněného terénu (horizonty, hřbetnice),
- výrazně harmonické měřítko krajiny se souladem zástavby a krajinného rámce.

Snahou návrhu řešení územního plánu je maximálně zachovat tyto krajinné hodnoty a nenavrhnout příliš velký rozvoj neodpovídající skutečným potřebám obce a který by v důsledku znamenal narušení harmonie prostorových vztahů mezi sídly a okolní krajinou.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA ÚSES

V územním plánu je významným nástrojem k posílení a udržení biodiverzity krajiny územní systém ekologické stability. Územní systém ekologické stability vymezený v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí je respektován, jednotlivé vymezené prvky ÚSES navazují na dříve vymezené.

Návaznost vymezení územního systému ekologické stability na územně plánovací dokumentaci okolních obcí: Přeborov, Chyšky, Přestěnice.

2.2 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA V ŠIRŠÍCH VZTAZÍCH

ŠIRŠÍ VZTAHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Správní území obce Zhoř je protínáno silnicemi II. třídy, a to

- II/105 prochází západní částí správního území obce Zhoř a spojuje přes silnici III/10538 obec Zhoř s městem Milevsko, přes silnici III/10539 obec Zbislav s městem Milevsko a přes místní komunikaci obec Březí s městem Milevsko
- II/121 prochází východní částí správního území obce Zhoř a spojuje přes silnici III/10538 obec Zhoř s městem Milevsko a přes silnici III/12123 obec Blehov s městem Milevsko

Silnice II/105 sice není součástí páteřní dopravní silniční sítě Jihočeského kraje, nicméně představuje významný regionální dopravní tah, spojující oblast Milevska přes Týn nad Vltavou s Českými Budějovicemi. Silnice II/105 taktéž spojuje město Milevsko se Středočeským krajem a následně s hlavním městem Praha. Silnice II/121 taktéž není součástí páteřní dopravní silniční sítě Jihočeského kraje a není ani nikterak dopravně významná, propojuje města Votice, Sedlec-Prčice, Milevsko a Mirovice.

Správním územím obce Zhoř dále prochází několik silnic III. třídy, a to

- III/10538 spojující sídlo Zhoř se silnicemi II/105 (západně) a II/121 (východně),
- III/10539 spojující sídlo Zbislav se silnicí II/105,
- III/12123 spojující sídlo Blehov se silnicí II/121.

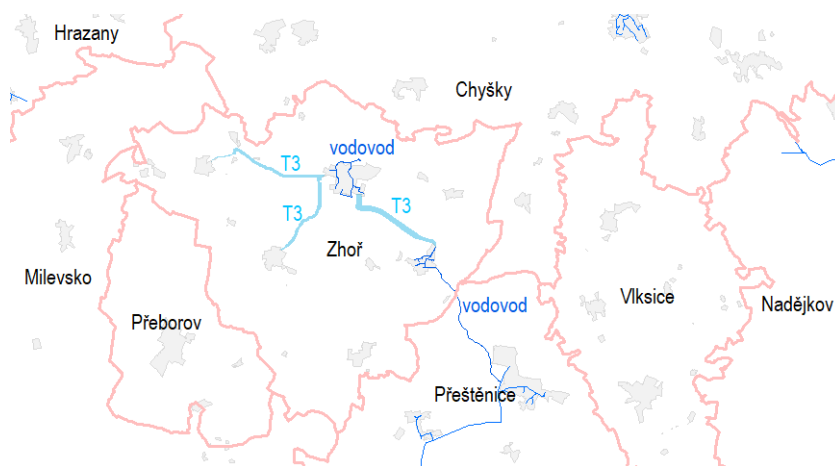
Správní území obce Zhoř má velmi dobrou dopravní dostupnost do města Milevsko.

Správním územím neprochází žádná cyklistická trasa.

ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

zásobování elektrickou energií	Sídlo je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťuje devět transformoven napojených na nadzemní vedení elektrické energie.
elektronická komunikace	V elektronických komunikacích je území propojeno s jihočeským krajem sítí dálkových kabelů.
zásobování plynem	V současné době není správní území obce Zhoř zásobováno plynem.
odkanalizování	Odkanalizování není řešeno v širších vztazích, zůstává bez vazby na sousední obce.
zásobování vodou	<p>Zásobování vodou sídla Blehov je řešeno s přesahem do sousední obce Přestěnice. Ve správním území obce Přestěnice je vymezen koridor pro umístění vodovodu, nicméně v současné době byl tento vodovod již realizován (kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 18.12.2017). Z tohoto důvodu je vodovod ve správním území obce Zhoř vymezen jako stávající. Návaznost na sousední obec je tak dodržena.</p> <p>Stávající zásobování vodou v ostatních sídlech neprobíhá v širších vztazích, zůstává bez vazby na sousední obce.</p> <p>Územní plán navrhuje koridor T3 pro umístění vodovodu, kterým by měly být sídla Zhoř, Zbislav a Březí napojeny na vodárenskou soustavu Jižní Čechy. Tento navržený koridor je ukončen u sídla Blehov, ve kterém již byl vodovod realizován. Tento realizovaný vodovod pokračuje až do správního území obce Přestěnice a umožňuje napojení koridoru T3 na</p>

vodárenskou soustavu Jižní Čechy. V obci Přestěnice se koridor T3 napojuje na stávající vodovod napojený na vodárenskou soustavu Jižní Čechy. Ve správním území obce Přestěnice není realizovaný vodovod vymezen jako stávající, nýbrž koridorem umožňující jeho realizaci. Důvodem je skutečnost, že vodovod byl zkolaudován kolaudačním rozhodnutím ze dne 18.12.2017, kdežto územní plán Přestěnice nabyl účinnosti dne 12.12.2015.



ŠIRŠÍ VZTAHY Z HLEDISKA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Obec Zhoř disponuje ze základní občanské vybavenosti pouze prodejnou potravin, knihovnou a obecním úřadem. Ostatní občanské vybavení zde chybí (vzdělání, zdravotní služby, sociální služby apod.), nicméně z důvodu blízké vzdálenosti a dobrého dopravního napojení do města Milevsko, vzdáleného pouze 6 km, tak toto chybějící vybavení v sídle Zhoř a ostatních nepředstavuje významnější problém. Základní občanskou vybaveností disponuje i obec Chyšky (základní a mateřská škola), která je od sídla Zhoř vzdálena taktéž pouze 6 km.

2.3 POSTAVENÍ OBCE V SÍDELNÍ STRUKTUŘE

VAZBY NA VÝZNAMNÉ CENTRA OSÍDLENÍ REGIONU

Obec Zhoř leží 6 km severně od města Milevsko. Z důvodu chybějícího základního občanského vybavení je nutné dojíždět do města Milevsko, jako významného centra regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. Určité služby v oblasti základního občanského vybavení poskytuje i 6 km vzdálené sídlo Chyšky.

POSTAVENÍ V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Správní území obce Zhoř je tvořeno katastrálním územím Zhoř (sídlo Zhoř), katastrálním územím Březí u Milevska (sídlo Březí), katastrálním územím Osletín (sídlo Osletín) a katastrálním územím Blehov (sídla Blehov a Zbislav). Do budoucna představuje obec Zhoř zajímavý potenciál z hlediska rekreačního (Hrůzský a Nadějkovský rybník) nezatížené negativními vlivy „masové“ cestovního ruchu. Z hlediska ekonomického je potenciál obce tvořen pouze polohou na silnici II/105 a II/121 a taktéž blízkostí města Milevska.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce neleží v žádné takovéto ose nebo oblasti, které Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace vymezuje.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se žádný netýká správního území obce Zhoř.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže.

- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Při plánování rozvoje ve správním území obce Zhoř jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Umírněným rozvojem v rámci možností území a s přednostním vymezováním nových rozvojových ploch v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Výsledné řešení je výsledkem diskuse a rozhodnutí volených orgánů obce, dotčených orgánů, veřejnosti a v neposlední řadě i projektanta a specialistů z různých oborů.
- Navržená řešení v územním plánu respektují principy integrovaného rozvoje území (prostorových, odvětvových a časových hledisek). Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je provedeno s logickou návazností např. doprava, technická infrastruktura. Stejně

tak navržené řešení zohledňuje provázání věcně a logicky blízkých témat, např. rozsah navržených ploch a předpokládaný rozvoj zohledňuje dosah základního občanského vybavení, vzdělání, trh práce. Navržené řešení zohledňuje i časové hledisko, rozsah navržených ploch realisticky sleduje předpokládaný rozvoj výstavby.

- Územní plán vytváří dostatek ploch, s různorodou možností využití, pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v této oblasti.
- Dobré spojení se sídlem Milevsko, jako významným centrem regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, je umožněno respektováním stávajícího dopravního napojení obce Zhoř na toto centrum. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch a vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s upřednostněným polyfunkčním využitím pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.
- Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání sídelní zeleň a zeleň v krajině a minimalizuje její fragmentaci. Toho je dosaženo jak vymezením krajinného území a vhodnou koncepcí systému sídelní zeleně, tak i vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Zásady ochrany přírody a krajiny ve správním území obce Zhoř jsou důsledně respektovány, jak dokládají jednotlivé koncepce definované ve výrokové části územního plánu a definované podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro typ území krajinné. Návrhem územního systému ekologické krajiny dochází k udržení, případně zvyšování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenými podmínkami využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Migrační prostupnost krajiny je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability
- Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) je dbáno na zachování prostupnosti území.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístění objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Územní plán respektuje dobré dopravní napojení do regionálního spádového centra Milevsko jako středně významného centra. Návrhem čistírny odpadních vod a dále umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití přispívá územní plán ke zkvalitnění systému dopravní a technické infrastruktury.
- Nová výstavba je navrhována v návaznosti na dopravní infrastrukturu, a to s ohledem na její kapacitu. Navrhované plochy jsou takového rozsahu, že nevyvolají nároky na její dodatečnou výstavbu. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení dostupnosti území umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- Trasa silnic II. třídy je vedena mimo sídla, čímž je eliminováno možné negativní ovlivnění lidského zdraví.

- Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.), jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Přirozenou retenci reguluje územní plán stanovenou intenzitou využití pozemků v zastavitelných plochách.
- Ve správním území obce Zhoř není stanoveno jiné záplavové území než záplavového území Milevského potoka, které však nezasahuje do zastavěného území sídla. V případě potřeby územní plán umožňuje realizovat protipovodňová opatření v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Územní plán zastavitelné plochy v záplavovém území nenavrhuje.
- Územní plán v rámci širších vztahů řeší vazby na okolní obce a na město Milevsko, jako regionální spádové centrum. Územní plán dále vytváří územní a prostorové předpoklady pro rozvoj silniční dopravy. Územní plán řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Milevsko.
- Územní plán řeší rozvoj území v potřebných věcných i časových souvislostech mj. vymezením rozvojových ploch v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje sídla v současné době a v nejbližší budoucnosti. Ochranu významných sídelních prostorů zajišťuje vymezením veřejných prostranství a definováním prostorové a plošné regulace.
- Územní plán respektuje stávající trasy silniční dopravy a také stávající cyklotrasy procházející územím. Plochy pro dopravu je také možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům dostatečné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.
- Územní plán splňuje nároky na technickou infrastrukturu, respektuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Toho je dosaženo návrhem nových ploch kanalizačních objektů (čistírny odpadních vod) a dále umožněním řešení vodovodní a kanalizační sítě v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.
- Územní plán nenavrhuje plochu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Případné umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. využití sluneční energie, spalování biomasy) lze řešit v rámci vymezených ploch výroby a skladování, ploch smíšených výrobních při splnění v nich definovaných podmínek využití.
- Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování standardu stávajícího bytového fondu vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu. Správní území obce Zhoř se nenachází v žádné takovéto oblasti nebo ose.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se žádný nedotýká správního území obce Zhoř.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Z těchto záměrů se týká správního území obce Zhoř následující:

- Regionální biokoridor RBK 312 Šumava – Spálená.

Územní plán tyto prvky respektuje a dále dle místních podmínek zpřesňuje při zachování minimálních parametrů.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Z těchto záměrů se správního území obce Zhoř žádný netýká.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze priority týkající se správního území obce Zhoř.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištěné funkčnosti.
- Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu. Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Ochrana území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami je zajištěna v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území před potencionálními riziky a přírodními

katastrofami, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Ochrana zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde je umožněno v daných plochách realizovat taková opatření, která povedou k minimalizaci eroze. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana.
- Územní plán nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.). Územní plán respektuje stávající turistické trasy.
- Rozvoj podnikání je umožněn v rámci ploch s polyfunkčním využitím – plochy smíšené obytné a plochy výroby a skladování. Tyto navrhované plochy, kde je tento rozvoj umožněn, jsou vymezovány zejména v návaznosti na již zastavěné území a dále v návaznosti na stávající silniční síť.
- Územní plán zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů veřejné technické infrastruktury, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Územní plán navrhuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a dále koncepci občanského vybavení.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

- Umírněným rozvojem v rámci možností území a vymezováním nových rozvojových ploch přednostně v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

- Možné spojení se sídlem Milevsko, jako významným centrem regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání je umožněno respektováním stávajícího kvalitního dopravního napojení celého správního území Zhoř na toto město. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.
- Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání sídelní zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak i v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby a definuje charakter a strukturu zástavby sídel, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou prováděny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Územní plán vymezuje plochy pro asanaci v místech s nepříznivými dopady lidských činností na kvalitu životního prostředí.
- Územní plán navrhuje taková řešení, zejména při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, které vede k zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze podmínky týkající se správního území obce Zhoř.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Územní plán respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištění funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Navržené řešení vytváří vyváženost zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití.
- Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby nekolidovaly se zájmy ochrany přírody a krajiny.

- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.
- Územní plán respektuje stávající vodní plochy a vodní toky, definuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití plochy vodní a vodohospodářské) a nenavrhuje žádné záměry, které by negativně ovlivňovaly jejich stávající nebo budoucí využití.
- Územní plán nenavrhuje v ložiskovém území žádný záměr, který by mohl negativně ovlivnit jejich budoucí využití.

**podmínky koncepce
ochrany a rozvoje
kulturních hodnot**

- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu.
- Ochrana kulturních hodnot je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu
- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví
- Ochrana krajiny (přírodních hodnot) je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

**podmínky koncepce
ochrany a rozvoje
civilizačních hodnot**

- Územní plán definuje koncepci veřejné infrastruktury, kdy dbá na zachování stávajícího kvalitního dopravního napojení celého správního území Zhoř na město Milevsko a napojení rozvojových lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu, vymezování nových rozvojových ploch přednostně v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení včetně sídelní zeleně.
- Územní plán chrání sídelní zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak i v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním

pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Pro řešené území se jedná o typ krajiny lesopолní. Zásady využívání pro ně stanovené územní plán respektuje, jak je uvedeno níže.

krajina lesopолní

- Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby sídel, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu a ochrana jejich architektonických a urbanistických znaků.
- Územní plán respektuje stávající turistické trasy. Využití ploch lesních a vodních a vodohospodářských umožňují rekreační využití. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které územní plán Zhoř, jak je uvedeno níže, respektuje.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1 Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v územním plánu dodržován. Územní plán Zhoř vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí ve správním území obce, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí. Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Koncepce územního plánu preferuje především transformaci, tedy zkvalitnění a doplnění stávající urbanistické struktury.

soulad s § 18 odst. 2 Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Zhoř je zajištěna kontinuitou a návazností na předchozí územní plán, na zpracované územně analytické podklady a na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Územní plán svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

soulad s § 18 odst. 3 Územní plán respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.

soulad s § 18 odst. 4 Tyto základní principy územního plánování jsou v územním plánu respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání hodnoty území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu mj. i potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Případné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí (minimální podíl zeleně). Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel sídla, neměly být novou výstavbou negativně ovlivněny

soulad s § 18 odst. 5 Územní plán tento princip respektuje, podmínky využití ploch

v krajinném (nezastavěném) území umístování uvedených staveb, zařízení a jiných opatření koordinuje. Územní plán navrhuje územní rozvoj formou variabilnějšího způsobu využití ploch.

soulad s § 18 odst. 6 Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení územní plán využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** V příslušných kapitolách textové části územního plánu a v grafické části je stanovena základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a dále podmínky plošné a prostorové regulace chrání hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Územní plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Územní plánu respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Územní plán prostřednictvím plošných a prostorových regulativů a dále podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. K tomuto přispívají i definované podmínky respektování charakteru a struktury zástavby.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Územní plán v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenou urbanistickou koncepcí zohledňuje morfologii terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla. Územní plán stanovenou urbanistickou koncepcí, odvozuje taktéž od polohy a charakteru a struktury zástavby v sídle.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Územní plán pořadí provádění změn v území (etapizaci) nenavrhuje.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Územní plán svým řešením minimalizuje vytváření možných ohrožení v území, např. ekologických či přírodních. Nová opatření, která povedou k minimalizaci možných ohrožení, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Územní plán svým zaměřením vytváří podmínky pro co nejvyšší variabilitu způsobu využití sídla pro služby, výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Tato variabilita povede mj. i k snazšímu vytváření pracovních příležitostí. Jeho řešení je tak zaměřeno spíše na prevenci negativních důsledků náhlých hospodářských změn než na odstraňování jejich důsledků.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především racionálním využitím již

	zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.
soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Územní plán požadavky a potřeby civilní obrany plně respektuje. Požadavek na respektování Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje je v územním plánu obsažen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Je navržena plocha přestavby.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Územní plán obsahuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek, ochrany přírody a krajiny. Respektuje však taktéž přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Územní plán respektuje vodní zdroje a chrání zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa a stejně tak ložiska nerostných surovin.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce, koncepce ochrany hodnot, koncepce uspořádání krajiny a při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.

plochy veřejných prostranství – zeleň	Jedná se o plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících pro vytváření ekologické stability a rovnováhy v sídle, které mají charakter veřejného prostranství a plní funkci kompoziční a odpočinkovou.
plochy výroby a skladování – zemědělství	Jedná se o plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících výlučně pro zemědělské činnosti.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byla v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 této vyhlášky.

plochy zeleně soukromé

Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu Zhoř. Návrh územního plánu Zhoř byl řádně projednán ve smyslu §§ 50 až 53 stavebního zákona a §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Stanoviska dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu Zhoř jsou součástí spisu, vázajícího se k pořizování územního plánu Zhoř.

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání územního plánu Zhoř vyplynuly následující požadavky, které územní plán, jak je uvedeno níže, respektuje.

Respektovat Politiku územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

Respektování Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je odůvodněno v kapitole 3 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Respektovat územně analytické podklady ORP Milevsko

Respektování územně analytických podkladů ORP Milevsko je odůvodněno v kapitole 8.3 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje.

Prověřit zastavitelné plochy vymezené v platné územně plánovací dokumentaci obce Zhoř.

Zastavitelné plochy vymezené v předchozím územním plánu Zhoř byly prověřeny a v případě zjištěné potřeby jejich vymezení, aktuálnosti záměru nebo vhodnosti pro další rozvoj sídel byly v územním plánu i nadále ponechány či redukovány podle potřeb.

Prověřit v případě potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Pro celé správní území obce Zhoř bylo vyhodnoceno využití zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch v předchozím územním plánu Zhoř a definována potřeba vymezení ploch nových. Toto vyhodnocení je uvedeno v kapitole 8.4 zdůvodnění urbanistické koncepce včetně

Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozbořech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a dalšímu rozvoji.

Prověřit nevyužívaná území jako přestavbové plochy.

Prověřit stávající návrh koncepce veřejné infrastruktury dle dosud platného územního plánu obce Zhoř. V případě potřeby tuto koncepci upravit, aktualizovat nebo navrhnout novou.

Do návrhu územního plánu zapracovat územní systém ekologické stability včetně stanovení zásad ochrany jeho jednotlivých skladebných částí.

Respektovat teze rozvoje.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby.

Požadavky na územní studie, regulační plány nebo dohody o parcelaci.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu.

zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně.

Územní plán definuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Územní plán prověřil území a s ohledem na jeho stav definoval jedinou vhodnou plochu přestavby.

Územní plán prověřil koncepci veřejné infrastruktury definovanou v předchozím územním plánu obce Zhoř a nově ji definoval s ohledem na současný stav území a jeho nepředpokládaný rozvoj a s ohledem k možnostem jednotlivých sídel.

Územní plán navrhuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky využití ploch zařazených v něm.

Územní plán popsané teze rozvoje respektuje, vhodně je zařazuje do konkrétních koncepcí územního plánu a zároveň definuje podmínky využití území umožňující jejich zachování a další možný rozvoj.

Územní plán v souladu se zadáním vymezuje jako veřejně prospěšné stavby pouze záměry technické infrastruktury. Záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby. Protipovodňová opatření navrhována nejsou.

Územní plán plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci nenavrhuje. Územní plán navrhuje pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu S2, a to z důvodu vyřešení zejména dopravního napojení a řešení technické infrastruktury.

Územní plán v případě jeho uspořádání textové a grafické části respektuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

8.1 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Pro vymezení zastavěného území byla výchozím podkladem hranice vymezená v územním plánu obce Zhoř (nabytí účinnosti dne 11. 7. 2004). Další úpravy byly provedeny na základě konfrontace s údaji Katastru nemovitostí a vlastních průzkumů v terénu, zjištění skutečného stavu v území. Zastavěné území je vymezeno k datu 1. 8. 2016 a je vyznačeno v grafické části územního plánu.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a přírodou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace bez zvláštního odůvodnění za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je zvýšení hustoty stávajícího zastavěného území a ochrana volné krajiny.

Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

8.2.1 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

umírnění rozvoj

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy s ohledem na možný nárůst obyvatel v jednotlivých sídlech. Vhodně definované podmínky umožňují zvyšovat hustotu zástavby (zahušťování činností a nárůst rozmanitosti činností) a růst do výšky podle přirozených potřeb a historických souvislostí a taktéž s ohledem k charakteru území. Tímto je omezeno další rozpínání sídel do krajiny. Vhodně definovanými podmínkami využití je umožněno odehrávání veškerých životních aktivit přímo v sídlech. Navržené řešení v územním plánu upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Územní plán navrhuje plochu přestavby v zastavěném území, v lokalitě bývalých zemědělských provozů a areálů. Jedná se o místa s předpokladem změny dosavadního charakteru.

Územní plán každé sídlo vyhodnotil dle struktury, morfologie, charakteru a kvality prostředí. Na základě takového zhodnocení bylo definováno jádro každého sídla a určen možný potenciál rozvoje a zastavitelnosti.

Vhodně zvolenou koncepcí systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování a dále vhodně zvolenými podmínkami využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění jsou vytvářeny podmínky pro kvalitnější život obyvatel v sídlech. K tomuto přispívají i vhodně definované podmínky prostorového uspořádání, které zohledňují charakter a strukturu jednotlivých lokalit v sídlech. Tato navržená řešení v důsledku přispívají ke stabilizaci trvale

žijících obyvatel a zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na jeho pestrost a polyfunkčnost.

**moderní sídla
a ochrana
jejich hodnot**

Územní plán umožňuje při definování podmínek prostorového uspořádání, zejména charakteru a struktury zástavby, rozvoj moderní architektury, aniž by docházelo ke znehodnocování stávající hodnotné zástavby, resp. jednotlivých staveb. Územní plán tak i při ochraně historického dědictví umožňuje vznik nové, moderní architektury. Základní historické kompoziční principy jednotlivých sídel jsou respektovány, další rozvoj sídel je založen právě na nich.

Podmínky různorodosti a polyfunkčnosti jsou naplňovány vymezením ploch smíšených připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak jeho různorodost, oživení a zpestření struktury sídel. Podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj sídel před jeho omezováním. Ke stabilizaci stávajícího občanského vybavení slouží vymezené plochy občanského vybavení zajišťující služby veřejné správy a další veřejné služby.

Pro rozvoj podnikatelských aktivit v sídlech jsou územním plánem vymezeny nové plochy výroby a skladování ve vazbě na dostatečnou dopravní infrastrukturu. Podpora rozvoje podnikatelských aktivit je dána i polohou správního území na silnici II/105 a II/121 a taktéž blízkostí města Milevska.

**veřejná
prostranství**

Územní plán vymezuje veřejná prostranství a definuje jejich typy. Pro každý typ pak popisuje základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Jednotlivá sídla ve správním území obce Zhoř mají vyhotoveno schéma, ve kterém jsou veřejná prostranství dle konkrétního typu znázorněna, a taktéž je znázorněno schéma jejich vzájemného propojení.

krajina

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

8.2.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Zhoř pro zachování a další rozvoj hodnot v území navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

Ochrana hodnot je rozdělena na ochranu hodnot přírodních, kulturních (architektonických a urbanistických) a civilizačních. Využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno.

- | | |
|---|---|
| přírodní hodnoty | Koncepce ochrany přírodních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou a dále ostatních identifikovaných přírodních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně se podílejí na utváření přírodních, krajinářských a estetických hodnot krajiny. |
| kulturní hodnoty (architektonické) | Koncepce ochrany kulturních hodnot architektonických vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativně a dále ostatních identifikovaných architektonických hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně přispívají ke kulturnímu dědictví sídla a jeho identitě a k vytváření harmonického prostředí. |
| civilizační hodnoty | Koncepce ochrany civilizačních hodnot vychází z hodnot, které výraznou měrou přispívají ke zlepšení života obyvatel v jednotlivých sídlech. |

V koordinačním výkrese je informativně zakresleno území s archeologickými nálezy I. kategorie. Za území s archeologickými nálezy lze považovat prostor, kde již byly jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy identifikovány a rovněž tak prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat (metodiky zpracované v rámci výzkumného úkolu „Státní archeologický seznam ČR“ č. KZ97PO2OPP001 zadané Ministerstvem kultury ČR, 2003).

Za území I. kategorie lze označit území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Zpravidla sem spadají intravilány historických měst a sídel.

8.3 ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje jednotlivých sídel, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří:

- [8.3.1] koncepce plošného uspořádání,
- [8.3.2] koncepce prostorového uspořádání,
- [8.3.3] vymezení zastavitelných ploch,
- [8.3.4] koncepce systému sídelní zeleně.

8.3.1 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán v rámci plošného uspořádání sídla rozčleňuje území do pěti základních typů území podle převažujícího způsobu využívání (území obytné, území rekreační, území krajinné, území produkční, veřejná infrastruktura) a v těchto typech definuje konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pro ně jsou již stanoveny podrobné podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a taktéž životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na

uspořádání a využívání území. Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla rozdělených do těchto typů území s odlišnými charakteristikami. Úkolem plošného uspořádání je taktéž definovat i rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím, čemuž napomáhá výše zmiňované členění území do základních typů a vymezení zastavěného území.

Územní plán rozlišuje podle stávajícího či navrhovaného charakteru území a s ohledem na specifické podmínky využití pět základních typů území, kdy každý typ území zahrnuje několik ploch s rozdílným způsobem využití.

základní typy území	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
obytné	Plochy smíšené obytné	S
	Plochy zeleně soukromé	Z
rekreační	Plochy rekreace – specifická	Rx
	Plochy rekreace	R
veřejná infrastruktura	Plochy občanského vybavení	O
	Plochy dopravní infrastruktury	D
	Plochy technické infrastruktury	T
	Plochy veřejných prostranství	P
	Plochy veřejných prostranství – zeleň	Pz
produkční	Plochy výroby a skladování	V
	Plochy výroby a skladování – zemědělství	Vz
krajinné	Plochy vodní a vodohospodářské	VV
	Plochy zemědělské	A
	Plochy lesní	L
	Plochy smíšené nezastavěného území	H

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- **Chráněným venkovním prostorem** se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť.
- **Chráněným venkovním prostorem staveb** se rozumí prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb
- **Chráněným vnitřním prostorem staveb** se rozumí pobytové místnosti ve stavbách zařízení pro výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách a obytné místnosti ve všech stavbách.
- **Nerušící výroba a skladování, zemědělství** slouží pro doplnění obytných zón zařízeními s nezávadnou výrobou. Svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustné, zpravidla hygienické limity životního prostředí souvisejícího území. Jde především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

Zdůvodnění vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Na plochách s rozdílným způsobem využití – plochy zemědělské jsou vyloučeny některé typy staveb a zařízení pro zemědělství a dále stavby a zařízení pro těžbu nerostů. Tyto stavby lze podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Pro určení, zda převažuje veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v možnosti umístění staveb pro zemědělství a pro těžbu nerostů byly tyto dva do jisté míry protichůdné veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na umožnění realizace staveb pro zemědělství lze, lze chápat jako veřejný zájem na podporu zemědělských aktivit v nezastavěném území obce Zhoř. Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půda lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem podpoření zemědělských aktivit v nezastavěném území spočívající v umožnění realizace zemědělských staveb a zařízení se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomické a zájem na rozvoji obce Zhoř se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického.

Územní plán Zhoř umožňuje jednak realizaci staveb pro zemědělství v konkrétně vymezených plochách a taktéž umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu převládá, neboť nastavená koncepce podpory zemědělských aktivit (umožnění realizace zemědělských staveb v konkrétně vymezených plochách a umožnění realizace některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území) lze považovat za dostatečnou a není důvod snižovat ochranu zemědělského půdního fondu umožněním realizace neomezeného okruhu zemědělských staveb.

Co se týká vyloučení staveb a zařízení pro těžbu nerostů lze konstatovat, že na území obce Zhoř nezasahuje ložisko nerostných surovin. Taktéž na území obce Zhoř nebyl stanoven dobývací prostor. Z těchto důvodů není nutné umožnit realizaci staveb a zařízení pro těžbu nerostů kdekoli v nezastavěném území. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu převládá, neboť nebyl shledán důvod nebo potřeba pro realizaci staveb a zařízení pro těžbu nerostů.

- Na plochách s rozdílným způsobem využití – plochy lesní jsou vyloučeny stavby a zařízení pro zemědělství a dále stavby a zařízení pro těžbu nerostů. Tyto stavby lze podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Pro určení, zda převažuje veřejný zájem na ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo veřejný zájem spočívající v možnosti umístování staveb pro zemědělství a pro těžbu nerostů byly tyto dva do jisté míry protichůdné veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na umožnění realizace staveb pro zemědělství lze, lze chápat jako veřejný zájem na podporu zemědělských aktivit v nezastavěném území obce Zhoř. Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Ochrana lesa a ochranným opatřením je činnost směřující k omezení vlivu škodlivých činitelů, proti škodlivým činitelům a zmírňování následků jejich působení (§ 1 a § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Les lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je dán jeho zařazením do příslušné kategorie (lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské). V případě obce Zhoř se jedná o lesy ochranné (lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích) a hospodářské (lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení).

Les kategorie ochranné má významnou ekologickou funkci. Kromě funkčních efektů půdoochranných, klimatických a hydrických se vyskytují dílčí funkce protisesuvné, vodohospodářské a ochrany přírody. Mimoprodukční funkce této kategorie je funkcí výlučnou. Les kategorie hospodářské má zejména produkční využití, avšak umožňuje i zabezpečování řízených mimoprodukčních funkcí.

Na druhé straně však funkci lesa můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že zpomalují odtok povrchových vod, zabraňují erozi, snižují vysychání půdy či rychlost větru, ovlivňují klima ve svém okolí a v neposlední řadě pohlcují CO₂ a produkují kyslík).

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na umožnění realizace staveb a zařízení zemědělských a zájem na ochraně lesa z pohledu jeho produkčních a mimoprodukčních funkcí (se zájmem na ochraně lesa z pohledu ekologického).

Územní plán Zhoř umožňuje jednak realizaci staveb pro zemědělství v konkrétně vymezených plochách a taktéž umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území – na plochách zemědělských. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa převládá, neboť nastavená koncepce podpory zemědělských aktivit (umožnění realizace zemědělských staveb v konkrétně vymezených plochách a umožnění realizace některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území) lze považovat za dostatečnou a není důvod k těmto činnostem zabírat i pozemky určené k plnění funkcí lesa snižovat tak jejich produkční a mimoprodukční funkci.

Co se týká vyloučení staveb a zařízení pro těžbu nerostů lze konstatovat, že na území obce Zhoř zasahuje ložisko nerostných surovin pouze okrajově, těžiště případné budoucí těžby by připadlo na sousední správní území městyse Bernartice. Taktéž na území obce Zhoř nebyl stanoven dobývací prostor. Z těchto důvodů není nutné umožnit realizaci staveb a zařízení pro těžbu nerostů kdekoli v nezastavěném území. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa převládá, neboť nebyl shledán důvod nebo potřeba pro realizaci staveb a zařízení pro těžbu nerostů.

- Na plochách s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené nezastavěného území jsou vyloučeny některé typy staveb a zařízení pro zemědělství a dále stavby a zařízení pro těžbu

nerostů. Tyto stavby lze podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Plochy smíšené obytné lze chápat jako plochy, kde není účelné jejich členění na plochy zemědělské, vodné, lesní nebo plochy sloužící k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability.

Pro určení, zda převažuje veřejný zájem na ochraně využití těchto ploch zahrnující možnou ochranu zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, ochranu biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability nebo veřejný zájem spočívající v možnosti umístování staveb pro zemědělství a pro těžbu nerostů byly tyto dva do jisté míry protichůdné veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na umožnění realizace staveb pro zemědělství lze, lze chápat jako veřejný zájem na podporu zemědělských aktivit v nezastavěném území obce Zhoř. Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu, jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí, ochrana lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření a ochrana a zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability.

Co se týká veřejného zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa, tyto byly popsány výše. Veřejný zájem na zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability je dán snahou o ochranu, udržení a obnovu přírodní rovnováhy v krajině, ochranou rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem podpoření zemědělských aktivit v nezastavěném území spočívající v umožnění realizace zemědělských staveb a zařízení se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochraně biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability.

Územní plán Zhoř umožňuje jednak realizaci staveb pro zemědělství v konkrétně vymezených plochách a taktéž umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochraně biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability převládá, neboť nastavená koncepce podpory zemědělských aktivit (umožnění realizace zemědělských staveb v konkrétně vymezených plochách a umožnění realizace některých typů zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném území) lze považovat za dostatečnou a není důvod snižovat ochranu zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochranu biologické rozmanitosti, krajinotvorné funkce a ekologické stability umožněním realizace neomezeného okruhu zemědělských staveb.

Co se týká vyloučení staveb a zařízení pro těžbu nerostů lze konstatovat, že na území obce Zhoř zasahuje ložisko nerostných surovin pouze okrajově, těžiště případné budoucí těžby by připadlo na sousední správní území městyse Bernartice. Taktéž na území obce Zhoř nebyl stanoven dobývací prostor. Z těchto důvodů není nutné umožnit realizaci staveb a zařízení pro těžbu nerostů kdekoli v nezastavěném území. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochraně biologické rozmanitosti, krajinotvorné

funkce a ekologické stability převládá, neboť nebyl shledán důvod nebo potřeba pro realizaci staveb a zařízení pro těžbu nerostů.

8.3.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé lokality, které jsou definovány svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy. Vývojové možnosti těchto lokalit jsou pak vymezeny základními prvky prostorového uspořádání, jako je výšková hladina, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků. Tyto základní prvky prostorového uspořádání nemusejí být určeny pro jednotlivé lokality vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v lokalitě identifikovat.

Vývojové možnosti stanovených lokalit jsou pak vymezeny základními podmínkami (prvky) prostorového uspořádání, jako je výšková hladina, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a dále základními podmínkami ochrany krajinného rázu. Tyto základní prvky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nemusejí být určeny pro jednotlivé lokality vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v lokalitě identifikovat.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu jsou v každé lokalitě definovány zvlášť pro zastavěné území, pro zastavitelné plochy a pro krajinné území (volnou krajinu).

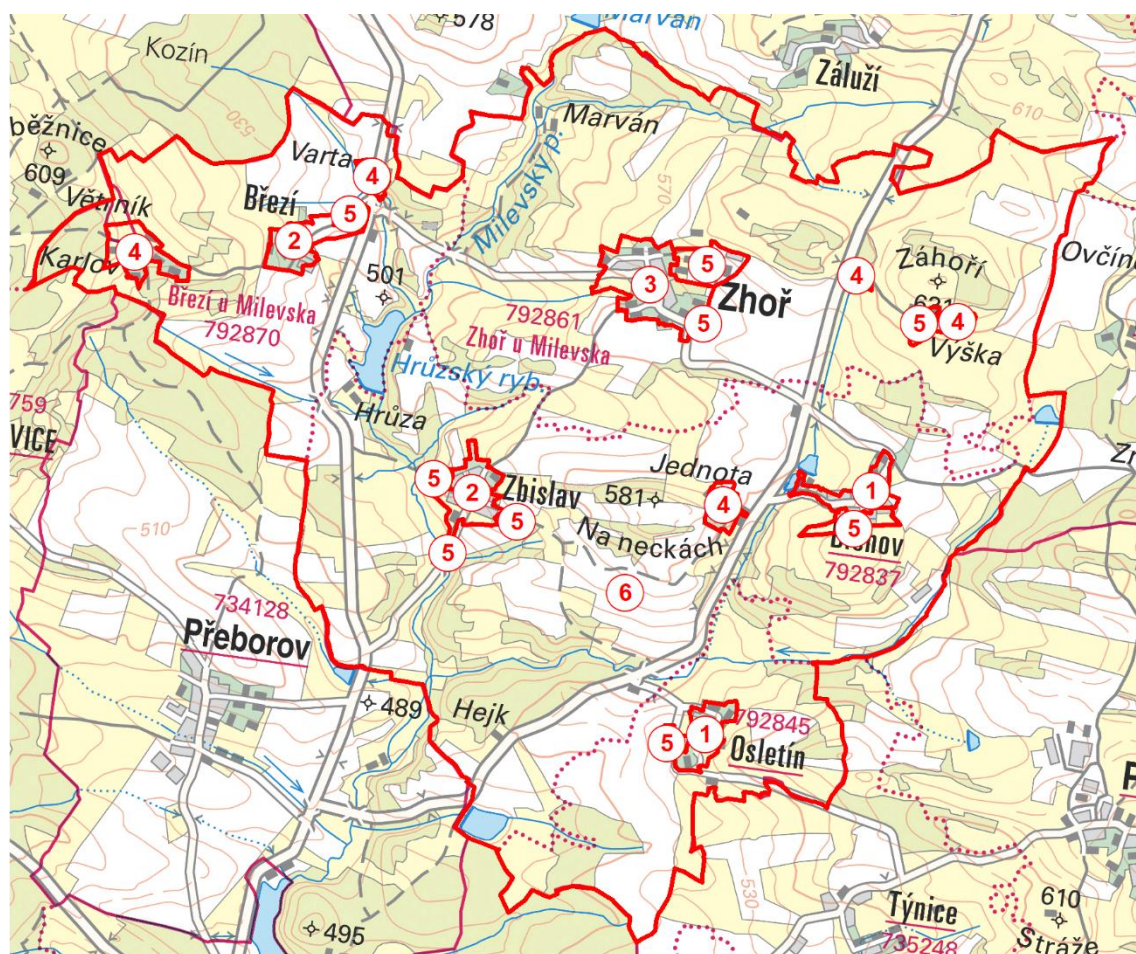
Územní plán Zhoř stanovuje tyto lokality:

Sídla

- 1 Lokalita Blehov a Osletín
- 2 Lokalita Zbislav a Břeží
- 3 Lokalita Zhoř
- 4 Lokality soustředěné zástavby

Ostatní

- 5 Areálová zástavba
- 6 Krajinné území



znázornění lokalit

Podmínky prostorového uspořádání

výšková regulace zástavby

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Stanovená výšková regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla (lokality). Stanovená výšková regulace zástavby zohledňuje i utváření terénu v dané lokalitě.

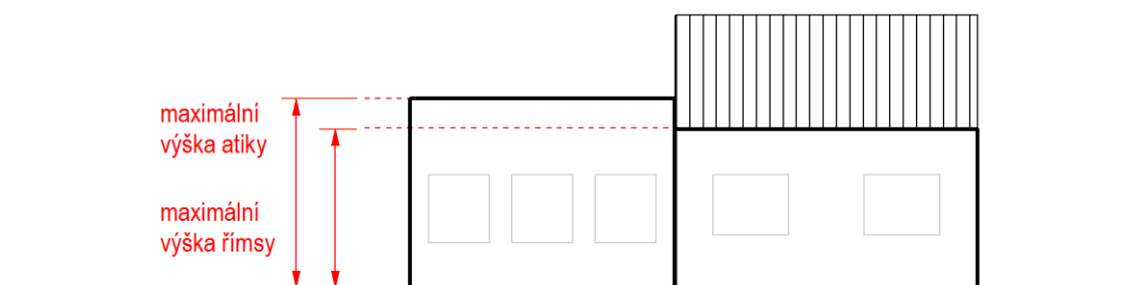



schéma výškové regulace

intenzita využití stavebních pozemků (celkový koeficient zastavění)

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je v územním plánu využíván koeficient minimálního podílu zeleně ze stavebního pozemku. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě.

 plocha pozemku určená pro zeleň (nezpevněné plochy)

 plocha pozemku určená pro umísťování staveb, teras, přístřešků, parkování, apod. (zpevněné plochy)

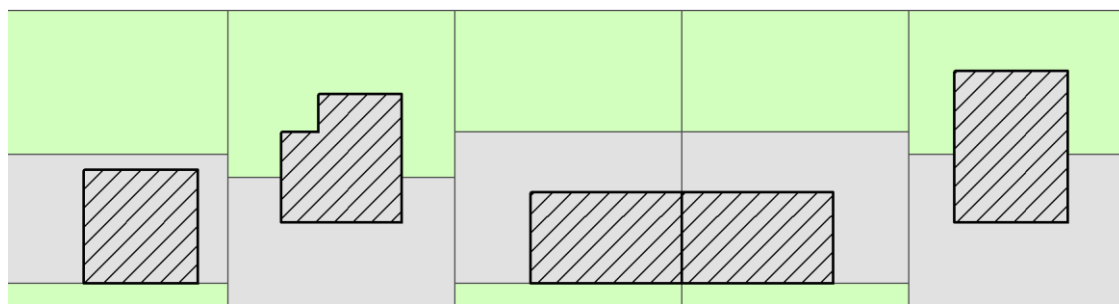


schéma principu intenzity využití stavebních pozemků

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální, případně i maximální výměrou pro vymezení stavebního pozemku. Stanovené rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je odvozeno od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě.

 minimální velikost stavební parcely

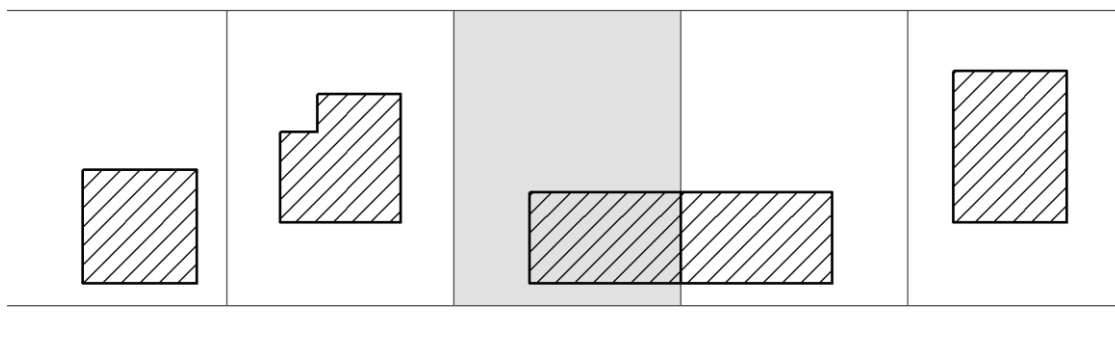


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

charakter a struktura zástavby

Popis charakteru a struktury zástavby je pro každou lokalitu popsán ve výrokové části územního plánu Zhoř. Pro jeho určení je vycházeno z následujících definic.

Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).

Struktura zástavby: je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).

Níže jsou popsány základní podmínky sídel, na základě kterých byl definován charakter a struktura zástavby a taktéž základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Urbanistická kompozice:

sídlo	popis
Zhoř	<p>Z hlediska sídelní formy se jedná o sídlo návesního typu. Urbanistická struktura je tvořena historickým jádrem s historickou kompoziční osou sever – jih. V sídle jsou dva návesní prostory. Dochovalo se zde několik zajímavých zděných stavení, reprezentující zdejší lidovou architekturu druhé poloviny 19. a zejména první třetiny 20. Století.</p> <p>Historické jádro původní sídelní formy se víceméně dochovalo do současnosti. Rozvoj obytné zástavby v sídle pokračoval v jižní části (řadovky, bytovka) a v severní části území (probíhá soudobá výstavba).</p> <p>Obraz sídla narušuje zemědělský areál na severovýchodě sídla.</p> <p>Původní zástavba sídla byla sice částečně zmodernizována, ale zachovala si základní hmotovou strukturu. Původní stavení jsou většinou obdélníkového půdorysu se sedlovými střechami se sklonem 35-45°, o výšce 1 nadzemního podlaží. Usedlosti jsou orientovány průčelími do návsi.</p>
Blehov	<p>Z hlediska sídelní formy se jedná o sídlo návesního typu. Urbanistická struktura je tvořena historickým jádrem</p>

	<p>s historickou kompoziční osou sever – jih. Původní zástavba v obci je tvořena převážně zemědělskými usedlostmi obdélníkového půdorysu (jednotný lineární dvůr). Dochovalo se zde několik zajímavých zděných stavení, reprezentující zdejší lidovou architekturu druhé poloviny 19. a zejména první třetiny 20. Století. Historické jádro původní sídelní formy se víceméně dochovalo do současnosti. Sídlo je negativně ovlivněno novodobou výstavbou.</p>
Březí u Milevska	<p>Z hlediska sídelní formy se jedná o sídlo návesního typu. Dochovalo se zde několik zajímavých zděných stavení, reprezentující zdejší lidovou architekturu druhé poloviny 19. a zejména první třetiny 20. století. Původní zástavba v obci je tvořena převážně zemědělskými usedlostmi obdélníkového půdorysu. Historické jádro původní sídelní formy se víceméně dochovalo do současnosti.</p>
Osletín	<p>Z hlediska sídelní formy se jedná o sídlo komunikační, tzn. sídlo v bezprostřední vazbě na obslužnou síť cest, které tvoří páteř celé formy a linie.</p> <p>Dochovalo se zde několik zajímavých zděných stavení, reprezentující zdejší lidovou architekturu druhé poloviny 19. a zejména první třetiny 20. století. Historické jádro původní sídelní formy se víceméně dochovalo do současnosti. Ne zcela příznivě působí zemědělský areál na západě sídla, který se vymyká měřítkům ostatních stavebních objektů. Celkově příznivý dojem umocňuje okolní krajinný rámeček s výhledy do údolí Blehovského potoka</p>
Zbislav	<p>Z hlediska sídelní formy se jedná o sídlo návesního typu. Dochovalo se zde několik zajímavých zděných stavení, reprezentující zdejší lidovou architekturu druhé poloviny 19. a zejména první třetiny 20. Století. Původní zástavba v obci je tvořena převážně zemědělskými usedlostmi obdélníkového půdorysu (jednotný lineární dvůr). Historické jádro původní sídelní formy se víceméně dochovalo do současnosti.</p> <p>Východně od sídla, v jeho nepřímé návaznosti se nachází zemědělský areál.</p>

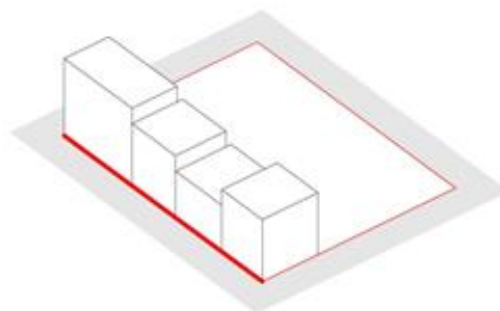
Zachovalost historické sídelní formy:

popis

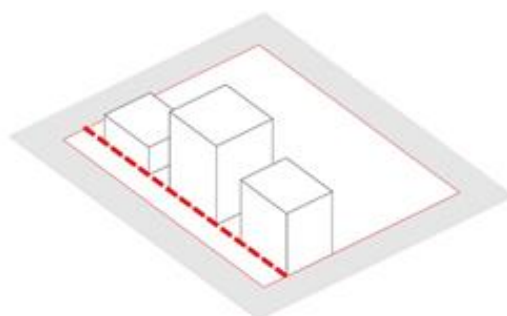
V centrálních částech jednotlivých sídel zůstala zachovávána historická forma zástavby, tj. charakteru původního uspořádání zemědělských usedlostí. Vlastní zástavba sídel nebyla výrazněji narušena modernizacemi, ani jinými novodobými nevhodnými zásahy. Jako negativní dominanty lze označit zemědělské areály, které svou hmotou a výrazem ostře kontrastují s původní zástavbou sídla.

Pro definování struktury zástavby je využíván i popis stavební čáry. Níže je uveden popis jednotlivých typů stavebních čar a schematické znázornění.

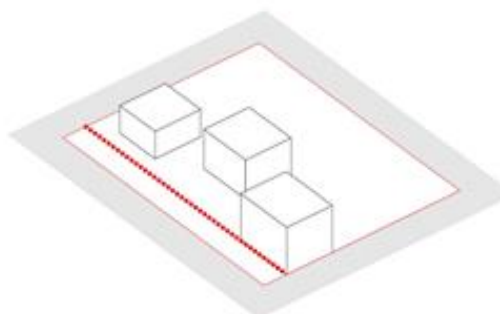
Stavební čára uzavřená,
od níž zástavba nesmí ustupovat a musí
být souvislá.



Stavební čára otevřená,
od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí
být souvislá.



Stavební čára volná,
od níž zástavba smí libovolně ustupovat a
nemusí být souvislá.



Zdůvodnění podmínek ochrany krajinného rázu

Při definování podmínek ochrany krajinného rázu bylo vycházeno z Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje. Podrobněji také kapitola 8.6 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

Vysvětlení některých pojmů použitých v podmínkách prostorového uspořádání

- **Stavby hlavní,** tj. stavby vždy související s funkčním určením stavebního pozemku.
- **Stavby doplňkové,** tj. stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.

8.3.3 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (KONCEPCE ROZVOJE A PŘESTAVBY)

Rozvojový potenciál tvoří zejména nově vymezované plochy smíšené obytné, které jsou v prvé řadě umísťovány v prolukách navazujících na zastavěné území (rozvojové plochy S3, S7, S9 a S10). Další rozvojové plochy jsou pak vymezovány v návaznosti na vlastní sídlo podél historických a urbanizačních os, jejichž směr je podpořen vedením stávajících komunikací (S4 a S12). Významný rozvojový potenciál představují i plochy přestavby (R1). Územní plán dále vymezuje nové rozvojové plochy bez přímé vazby na historické urbanizační osy, nicméně svojí polohou vymezení tyto vhodně doplňují (rozvojové plochy S1, S2, a S11). V územním plánu jsou taktéž vymezeny dvě zastavitelné plochy, jejichž situování nekoresponduje s kompozičními osami sídla, nicméně tyto plochy byly do územního plánu zahrnuty z důvodu již započaté výstavby, resp. byly již vybudovány přípojky inženýrských sítí.

Rozvojový potenciál sídla nelze chápat pouze jako plošný rozvoj, ale je potřeba sledovat jeho kvalitativní zlepšení především v oblasti veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu územní plán vymezuje nové plochy pro čistírny odpadních vod (T1 a T2). Pro rozvoj podnikatelských aktivit v území jsou navrženy plochy výroby a skladování (V1, V2, V3 a V4).

Rozvoj je řešen v rozsahu odpovídajícím potřebám obce, její poloze v blízkosti města Milevsko a se zřetelem na zachování kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území a udržitelného rozvoje území.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Zhoř

S1 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severozápadní část obce Zhoř
rozloha plochy 0,21 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezovaná plocha doplňuje stávající zástavbu v severní části.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umísťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha, je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S2 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část obce Zhoř
rozloha plochy 1,34 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří významné rozvojové území sídla. Důvodem vymezení je zajištění nabídky nových rozvojových ploch smíšených obytných v sídle Zhoř, v jeho západní části. Plocha byla v původním územním plánu navrhována pro účely realizace podnikatelských a výrobních aktivit. S ohledem na umístění plochy v těsné návaznosti na stávající plochy určené pro bydlení – plochy smíšené obytné a dále z důvodu výhodné polohy podél stávající významné komunikace nenarušující kompoziční osy sídla a taktéž s ohledem na dostatek ploch pro výrobu a skladování, byla plocha v územním plánu navržena jako smíšená obytná.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha, je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S3 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní část obce Zhoř
rozloha plochy 0,37 ha

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha je situována v místě poměrně velké proluky mezi zástavbou určenou jako smíšenou obytnou a plochami zahrad. Důvodem vymezení je využití této proluky k návrhu ploch, jejichž budoucí využití je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení, podnikatelské aktivity.

Plocha, je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S4 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jižní část obce Zhoř
rozloha plochy 0,46 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění zástavba v této části sídla a v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S4 plně respektována a vhodně doplněna. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla a zkvalitnění vstupu do něho.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha, i když rozšířena, je částečně přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S17 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jižní část obce Zhoř
rozloha plochy 0,20 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je zahájení výstavby v této části sídla v návaznosti na stávající stavby.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné území. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z tohoto území, resp. nová výstavba navazuje na stávající a bude tvořit jeden funkční celek.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Vz3 plochy výroby a skladování – zemědělství

Vymezení zastavitelné plochy

jihozápadní část sídla Výška
rozloha plochy 0,53 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit spojených se zemědělskou činností na těchto plochách, případně rozšíření stávajících areálů. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena jednak v návaznosti na stávající areály výroby a skladování, přístup tak lze řešit přes tyto a taktéž v návaznosti na místní komunikaci, ze které může být plocha dopravně napojena.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

T1 plochy technické infrastruktury**Vymezení zastavitelné plochy**

západní část obce Zhoř
rozloha plochy 0,05 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace záměru výstavby čistírny odpadních vod. Plocha pro umístění čistírny odpadních vod. Plocha je převzata z původního územního plánu obce Zhoř a zpřesněna dle hranic pozemků.

Dopravní infrastruktura

Plocha není vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy, nicméně plochy zemědělské, které se nacházejí mezi navrženou plochou a silnicí III. třídy umožňují realizaci dopravní infrastruktury.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

R1 plochy rekreace**Vymezení plochy přestavby**

jihovýchodně od sídla Varta
rozloha plochy 0,11 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v místě areálu nevyužívaných a chátrajících staveb. Plochou přestavby je dána možnost na přestavbu a změnu využití tohoto areálu a jeho rehabilitaci a zkvalitnění. Budoucí využití této plochy je určeno pro rekreační využití.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Březí u Milevska**S5 plochy smíšené obytné****Vymezení zastavitelné plochy**

severovýchodní okraj obce Březí
rozloha plochy 0,14 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné území. Část této plochy je již oplocena a jsou na ni umístěny stavby tvořící zázemí ke stávající zástavbě. Společně tak tvoří jeden funkční celek.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající plochu smíšenou obytnou. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této plochy.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S6 plochy smíšené obytné**Vymezení zastavitelné plochy**

severovýchodní okraj obce Březí
rozloha plochy 1,25 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Plocha je navíc rozšířena až ke stávající komunikaci II. třídy. V současné době byly na části plochy již zrealizovány přípojky na technickou infrastrukturu.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S7 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severovýchodní okraj obce Březí
rozloha plochy 0,52 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha, i když výrazně redukována, je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umístit nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a silnici III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S8 plochy smíšené obytné**Vymezení zastavitelné plochy**

severní část obce Březí
rozloha plochy 0,58 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této proluce v návaznosti na stávající stavby a vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou při zachování prostorových vztahů v této části sídla. Základní kompoziční princip – rozrůstání zástavby okolo trojúhelníkové návsi, kolem které vznikla původní zástavba, je vymezením plochy S8 plně respektován a vhodně doplněn. Realizaci výstavby by tak mělo dojít k logickému dotvoření zástavby a uzavření návsi při jejím severním okraji.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umístit nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S9 plochy smíšené obytné**Vymezení zastavitelné plochy**

severovýchodní okraj obce Březí
rozloha plochy 0,27 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha, i když mírně rozšířena, je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. V současné době jsou na této

ploše již zrealizovány stavby, nicméně nejsou zapsány v Katastru nemovitostí, a tudíž nemohou být zahrnuty do zastavěného území. Vymezení zastavitelné plochy kopíruje rozsah těchto staveb včetně zahrady tvořící s nimi jeden funkční celek.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a silnici III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S10 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,14 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha, i když výrazně redukována, je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S11 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,12 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S12 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,34 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S24 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severozápadní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,57 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

V1 plochy výroby a skladování

Vymezení zastavitelné plochy

západní část obce Zbislav
rozloha plochy 1,41 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle. Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající silnici III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Blehov

S13 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severovýchodní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,23 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho částečné proluce mezi stávající zástavbou a přechodem do volné krajiny. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této proluce v návaznosti na stávající stavby a vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou při zachování prostorových vztahů v této části sídla. Základní kompoziční princip – rozrůstání zástavby okolo trojúhelníkové návsi, kolem které vznikla původní zástavba, je vymezením plochy S13 respektován.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S14 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,18 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této proluce v návaznosti na stávající stavby a vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou při zachování prostorových vztahů v této části sídla. Základní kompoziční princip – rozrůstání zástavby okolo trojúhelníkové návsi, kolem které vznikla původní zástavba, je vymezením plochy S14 plně respektován a vhodně doplněn.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S15 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jihovýchodní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,41 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této proluce v návaznosti na stávající stavby a vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou při zachování prostorových vztahů v této části sídla. Základní kompoziční princip – rozrůstání zástavby okolo trojúhelníkové návsi, kolem které vznikla původní zástavba, je vymezením plochy S15 plně respektován a vhodně doplněn. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha není vymezena v návaznosti na stávající komunikaci, nicméně je vymezena v návaznosti na již existující zástavbu, přes kterou by měla být zajištěna dopravní obsluha.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S16 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

jižní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,47 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v této obci, resp. v její jižní části a v návaznosti na stávající stavby.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S18 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

Východní část obce Blehov
rozloha plochy 0,28 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v místě stávajících zahrad. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v této části obce v návaznosti na stávající stavby. Umožněním vzniku zástavby je tak dán potenciál zkvalitnění této části obce a vstupu do ní.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S19 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

západní část obce Blehov
rozloha plochy 0,14 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, ve stávající proluce. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této části sídla a v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa sever – západ (silnice III. třídy), kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S19 plně respektována a vhodně doplněna. Realizací zástavby by mělo dojít k logickému doplnění sídla – doplnění proluky.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Vz2 plochy výroby a skladování – zemědělství
Vymezení zastavitelné plochy

západní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,22 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit spojených se zemědělstvím na těchto plochách, případně rozšíření stávajících areálů. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena jednak v návaznosti na stávající areály výroby a skladování, přístup tak lze řešit přes tyto a taktéž v návaznosti na účelovou komunikaci, ze které může být plocha dopravně napojena.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Vz4 plochy výroby a skladování – zemědělství
Vymezení zastavitelné plochy

jihovýchodní část obce Blehov
rozloha plochy 0,69 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit spojených se zemědělstvím na těchto plochách, případně rozšíření stávajících areálů. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena jednak v návaznosti na stávající areály výroby a skladování, přístup tak lze řešit přes tyto a taktéž v návaznosti na účelovou komunikaci, ze které může být plocha dopravně napojena.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Vz5 plochy výroby a skladování – zemědělství
Vymezení zastavitelné plochy

jihozápadní část obce Blehov
rozloha plochy 0,92 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit spojených se zemědělstvím na těchto plochách, případně rozšíření stávajících areálů. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena jednak v návaznosti na stávající areály výroby a skladování, přístup tak lze řešit přes tyto a taktéž v návaznosti na účelovou komunikaci, ze které může být plocha dopravně napojena.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

T2 plochy technické infrastruktury

Vymezení zastavitelné plochy

jižní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,14 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace záměru výstavby čistírny odpadních vod. Plocha je určena pro umístění čistírny odpadních vod.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby – katastrální území Osletín

S21 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severní část obce Osletín
rozloha plochy 0,16 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci tvořící základní kompoziční osu sídla, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S22 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní část obce Osletín
rozloha plochy 0,13 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S22 respektována a vhodně doplněna.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající účelovou komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S23 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní část obce Osletín
rozloha plochy 0,44 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavba v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S23 respektována a vhodně doplněna.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha, i když rozšířena severním směrem a změnou využití, je přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající účelovou komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Vz6 plochy výroby a skladování – zemědělství

Vymezení zastavitelné plochy

Západní část obce Osletín
rozloha plochy 0,17 ha

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit spojených se zemědělstvím na těchto plochách, zejména rozšíření stávajícího areálu. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající areál, přístup tak lze řešit přes tento areál.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

8.3.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém zeleně je koncipován tak, aby vytvářel podmínky trvale udržitelného rozvoje a logicky dotvářel strukturu sídla. Sídelní zeleň je důležitým článkem urbanistické struktury sídla. Za primární cíl návrhu tak lze označit vytvoření spojitého souboru vegetačních prvků, který bude dotvářet strukturu sídla nebo rozšiřovat škálu možností trávení času v sídlech. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné, resp. vnitrosídelní zeleně v sídlech a všechny tyto stávající plochy zahrnuje do ploch veřejného prostranství. Prvky sídelní zeleně, zařazené do ploch veřejných prostranství, jsou významné pro zachování krajinného rázu sídla a tvoří jeho zelenou kostru. Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou taktéž plochy zahrad, které jsou územním plánem zahrnuty do ploch smíšených obytných nebo do ploch zeleně soukromé. Významným prvkem dotvářejícím systém sídelní zeleně jsou vodní plochy a vodní toky.

parkové a travnaté plochy

Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídlech. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a návším. Z hlediska života v sídlech plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídel. Kromě role rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídel by tyto plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů

Stromy a vegetace jsou neopominutelným prvkem veřejných prostranství, regulují extrémní teploty v sídlech, pomáhají příznivému proudění a vlhkosti vzduchu, snižují jeho znečištění prachem, poskytují stín, produkují kyslík, jímají CO₂, jsou reprezentantem živé přírody ve městě, biotopem dalších druhů, zprostředkovávají proměnu ročních období a estetické vjemy. Pomáhají kompenzovat negativní dopady automobilové dopravy a přehřívání prostředí sídel. Reprezentované konkrétními rostlinnými druhy jsou nedílnou součástí identity sídel stejně jako širší krajiny utvářené místním podnebím. V případě promyšleného a správného použití je možné s jejich pomocí kompenzovat negativní dopady záboru volné krajiny způsobené urbanizací a vytvářet plnohodnotné obytné prostředí.

vodní prvky

Kašny, fontány a vodní plochy nebo vodní toky je nutné vnímat především jako oživující prvky nebo umělecká díla, která mohou být součástí významných prostranství, jako jsou návsi, předprostory významných budov, parky a zahrady. Vodní prvky mohou kromě zajištění základní hygieny a osvěžení na veřejném prostranství pomáhat utvářet pobytový charakter nebo reprezentativní atmosféru na významných a rekreačních veřejných prostranstvích.

8.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

8.4.1 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Specifickým typem veřejné infrastruktury jsou veřejná prostranství, plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídel, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení, veřejná zeleň apod.

Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návsi v sídlech a dále na ně navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídlech, prvky veřejné zeleně, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. Významné plochy vnitrosídlní zeleně vytvářejících ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídlech a plnících funkci kompoziční a odpočinkovou, jsou taktéž zahrnuty do ploch veřejných prostranství.

Územní plán dělí veřejná prostranství do typologických kategorií, které se odvíjejí zejména od jejich prostorového vymezení. Pro každý typ veřejného prostranství jsou ve výrokové části uvedeny požadavky, které by měly být splněny s ohledem na kvalitu konkrétního veřejného prostranství.

náves

Náves je jedním ze základních kompozičních prvků sídla. Je uzlovým bodem osnovy veřejných prostranství a na ní založené struktuře sídla. Je nositelem hierarchického uspořádání veřejných prostranství a orientačním bodem v mentální mapě sídla. Celkový koncept podoby návsi by se měl odvíjet od její úlohy ve struktuře a životě sídla. Náves může nabývat mnoha forem v

závislosti na různých faktorech, které určují její výslednou podobu (poloha v rámci sídla, historický vývoj, význam, charakter struktury, která jí vymezuje, dopravní zatížení aj.). Náves je definována také kvalitou rozhraní, tj. architekturou průčelí, fasád a mírou otevřenosti struktury, která náves obklopuje. Tradiční náves vymezená po obvodě hmotou domů zpravidla patří k nejkvalitnějším veřejným prostranstvím v sídle. Pro živost návsi je důležitý přímý kontakt s parterem přilehlých budov. Kvalita návsi se také odvíjí od jejích proporcí, tj. půdorysného rozměru a výšky okolních budov. Pokud se v prostoru návsi nacházejí významné veřejné budovy, kompozice návsi a způsob jejího využití by na ně měly reagovat a vytvářet jim reprezentativní předprostor.

parkové plochy

Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídlech. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a náměstím. Z hlediska života v sídlech plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídla. Kromě role rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídla by tyto plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

ulice (pěší cesty, silnice)

Ulice se jako základní prvek osnova veřejných prostranství významně podílí na celkovém obrazu sídla. Ulice je lineárním prvkem základní osnova veřejných prostranství. Role ulice v sídle nemá být redukována pouze na dopravní funkci, podstatná je také její role v prostorové i společenské struktuře města a její obytná kvalita. Hustá síť propojení vytváří živé sídlo, usnadňuje identifikaci s prostředím a vytvoření mentální orientační mapy napomáhá preferenci chůze. Možný charakter a využití ulice jsou determinovány prostorovým rámcem, zejména šířkou ulice a jejím zapojením do struktury sídla. Obecně neplatí, že více prostoru vždy znamená lepší prostranství. Podstatné je zachování lidského měřítka, a proto mnohdy méně může znamenat více (v závislosti na kontextu). Kvalitativní potenciál každé ulice spočívá v maximálním možném využití pro pobytové kvality a komfort chůze a bezmotorové dopravy, při naplnění požadovaného dopravního zatížení. Na kvalitě prostoru ulice se významně podílí kvalita podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Podmínkou živé a bezpečné ulice je komunikativnost parterů objektů s prostorem ulice.

významná místa křížení

Řešení křižovek a křížení musí měřítkem a prostorovým tvaroslovím odpovídat urbanistickému charakteru místa, tím současně chrání slabší a zranitelnější uživatele a je přívětivé pro pobyt a jiné nedopravní aktivity v rámci navazujících prostranství. Je vhodné se vyhnout rozlehlým křižovatkám, které umožňují rychlý průjezd vozidel, připomínají rychlostní silnice a ohrožují bezpečnost pohybu pěšky nebo na kole. Základem musí být snaha vytvořit co nejkompaktnější křižovatky a křížení. Velikosti křižovek a plochy vozovek obecně je žádoucí minimalizovat ve prospěch pěších ploch. Rozlehlé křižovatky zpravidla zhoršují podmínky prostupnosti pro bezmotorový pohyb. Vhodné je přednostně umožnit volnou prostupnost

veřejného prostoru, zejména přecházení přes ulici i mimo přechody pro chodce. Žádoucí je zachovávání přímé trasy chůze, bez zacházek (obdobně platí v případě cyklistického průjezdu).

Významná veřejných prostranství plnící úlohu míst setkávání a života v obci

život v obci...

Klíčové je nalezení vhodných kombinací aktivit a míst tak, aby se vzájemně podporovaly a samozřejmě tak, aby pro město velikosti Volar byly realizovatelné.

místa setkávání ...

Místa spojená s volným časem, svátky a administrativou města. Jsou to taková místa, kudy proudí nejvíce lidí a informací. Pro města jsou to důležitá prostranství spoluvytvářející život ve městě. Tyto místa se nachází ve středu obcí nebo místech významných křížení ulic. Jejich spojnice kopírují historickou kompoziční osu. Tyto místa vytváří hlavní ohniska, kolem kterých se soustřeďuje společenský život, nebo takovýto potenciál mají do budoucna.

prostor návsi Zhoř – sever



kompoziční osa Zhoř



**prostor návsi Zhoř –
jih**



**prostor u kapličky a
kompoziční osa
Blehov**



**kompoziční osa
Osletín**



prostor návsi Březí

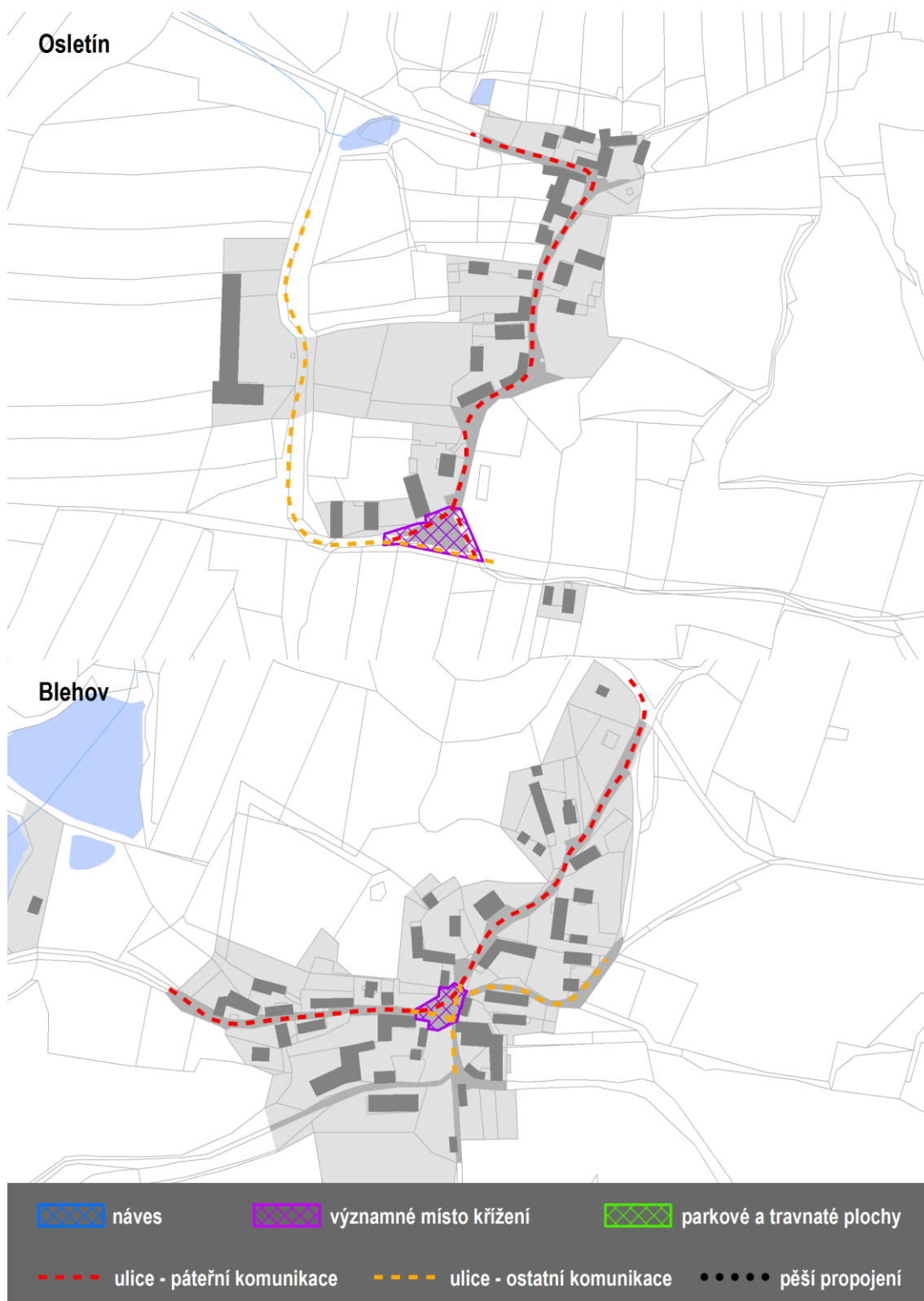


**prostor návsi
Zbislav**









8.4.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

silniční doprava Dopravní systém ve správním území obce je tvořen nadřazenými komunikacemi a komunikacemi nižšího dopravního významu. Mezi nadřazené komunikace jsou zařazeny silnice II. a III. třídy, a to II/105, II/121, III/10538, III/10539 a III/12123. Systém komunikací nižšího dopravního významu tvoří místní a účelové komunikace navazující a doplňující nadřazené komunikace. Z hlediska významu dopravní obsluhy je nejvýznamnější komunikací silnice II/105 procházející správním územím obce Zhoř a spojující sídla Zhoř, Zbislav a Březí s městem Milevsko. Silnice III. třídy vesměs napojují jednotlivá sídla na silnici III. třídy a zajišťují jim tak propojení s významnějšími sídly.

Správní území obce Zhoř je protínáno silnicemi II. třídy, a to

- II/105 prochází západní částí správního území obce Zhoř a spojuje přes silnici III/10538 obec Zhoř s městem Milevsko, přes silnici III/10539 obec Zbislav s městem Milevsko a přes místní komunikaci obec Březí s městem Milevsko
- II/121 prochází východní částí správního území obce Zhoř a spojuje přes silnici III/10538 obec Zhoř s městem Milevsko a přes silnici III/12123 obec Blehov s městem Milevsko

Silnice II/105 sice není součástí páteřní dopravní silniční sítě Jihočeského kraje, nicméně představuje významný regionální dopravní tah, spojující oblast Milevska přes Týn nad Vltavou s Českými Budějovicemi. Silnice II/105 taktéž spojuje město Milevsko se Středočeským krajem a následně s hlavním městem Praha. Silnice II/121 taktéž není součástí páteřní dopravní silniční sítě Jihočeského kraje a není ani nikterak dopravně významná, propojuje města Votice, Sedlec-Prčice, Milevsko a Mirovice.

Správním územím obce Zhoř dále prochází několik silnic III. třídy, a to

- III/10538 spojující sídlo Zhoř se silnicemi II/105 (západně) a II/121 (východně),
- III/10539 spojující sídlo Zbislav se silnicí II/105,
- III/12123 spojující sídlo Blehov se silnicí II/121.

Silniční doprava je územním plánem zajištěna vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, v nichž stanovené podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území automobilovou dopravou. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny taktéž za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území, a to současně automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou.

železniční doprava Správním územím sídla Zhoř neprochází železniční trať.

vodní doprava Správním územím sídla Zhoř neprochází vodní cesta.

doprava v klidu Odstavování a parkování vozidel se v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných či bytových domů. Nedochází tak k obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků v míře přesahující únosnou mez. Parkování pro potřeby občanského vybavení se odehrává na přilehlých komunikacích a nedochází k obsazování veřejných prostranství v míře přesahující únosnou mez. Parkování či odstavování vozidel je územním plánem zajištěna vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování vozidel umožňují i některé další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy (např. parkování u sportoviště) nebo jsou přímo vyžadovány zákonnými předpisy (např. parkování na pozemcích rodinných domů).

cyklistická doprava Správním územím sídla Zhoř neprochází cyklistická trasa.

8.4.3 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

zásobování vodou V sídle **Zhoř** je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Pitnou vodou z vodovodu je zásobována zhruba polovina obyvatelstva, ostatní obyvatelé jsou zásobováni z vlastních domovních studní. Zdrojem pro vodovod jsou dva vrty. V obci je umístěn vodovod, a to na kótě 584,5 m. n. m.

Z důvodu zvýšení kvality zásobování vodou sídel Zhoř, Zbislav a Březí je navržen koridor T3 pro umístění vodovodu. Tento navržený koridor je ukončen u sídla Blehov, ve kterém již byl vodovod realizován. Tento realizovaný vodovod pokračuje až do správního území obce Přestěnice a umožňuje napojení koridoru T3 na vodárenskou soustavu Jižní Čechy. V obci Přestěnice se koridor T3 napojuje na stávající vodovod napojený na vodárenskou soustavu Jižní Čechy, úsek 2 – C VDJ Všeňov - VDJ Hodušín – VDJ Milevsko, odbočka do obce Týnice a do VDJ Přestěnice.

Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

V sídle **Blehov** je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé jsou zásobováni pitnou vodou z tohoto vodovodu – vodárenské soustavy Jižní Čechy případně vlastních domovních studní.

Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

V sídle **Zbislav** není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé jsou zásobováni pitnou vodou z vlastních domovních studní.

S ohledem na stávající nedostatečný stav je navržen koridor T3 pro umístění vodovodu, jenž by obec napojil na vodárenskou soustavu Jižní Čechy.

Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

V sídle **Březí** není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé jsou zásobováni pitnou vodou z vlastních domovních studní.

S ohledem na stávající nedostatečný stav je navržen koridor T3 pro umístění vodovodu, jenž by obec napojil na vodárenskou soustavu Jižní Čechy.

Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

V sídle **Osletín** není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé jsou zásobováni pitnou vodou z vlastních domovních studní.

S ohledem na stávající stav je možné do budoucna uvažovat o zásobování obce ze stávajícího vodovodu na sousedním území obce Přeštěnice (napojení na vodárenskou soustavu Jižní Čechy).

Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

odkanalizování

V sídle **Zhoř** je vybudována kanalizace, která je ve správě obce. Splaškové vody z domácností jsou převážně předčišťovány v septicích nebo jsou využívány jímky. Kanalizace je zaústěna jednou výustí do Milevského potoka.

Z důvodu zvýšení kvality odkanalizování a čištění odpadních vod je navrhována čistírna odpadních vod T1 západně od obce Zhoř.

V sídle **Blehov** je částečně vybudovaná jednotná kanalizační síť. Hlavním zdrojem znečištění jsou odpadní vody z domácností. Splaškové vody jsou převážně předčišťovány v septicích nebo jsou využívány jímky. Kanalizace je zaústěna jednou výustí do bezejmenného potoka, pravostranného přítoku Blehovského potoka.

S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě kanalizace a centrální čistírny odpadních vod.

V sídle **Zbislav** je částečně vybudovaná jednotná kanalizační síť. Hlavním zdrojem znečištění jsou odpadní vody z domácností. Splaškové vody jsou převážně předčišťovány v septicích nebo jsou využívány jímky. Kanalizace je zaústěna jednou výustí do Milevského potoka.

Z důvodu zvýšení kvality odkanalizování a čištění odpadních vod je navrhována čistírna odpadních vod T2 jižně od obce Zbislav.

V sídle **Březí** není vybudovaná jednotná kanalizační síť. Hlavním zdrojem znečištění jsou odpadní vody z domácností. Splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení.

S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě kanalizace a centrální čistírny odpadních vod.

V sídle **Osletín** není vybudovaná jednotná kanalizační síť. Hlavním zdrojem znečištění jsou odpadní vody z domácností. Splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách na vyvážení.

S ohledem na stávající stav a ekonomické možnosti obce se neuvažuje o výstavbě kanalizace a centrální čistírny odpadních vod.

zásobování elektrickou energií

Řešené území je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťuje devět transformoven napojených na nadzemní vedení elektrické energie. Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný.

Územní plán nenavrhuje žádné nové záměry. Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je možno stavby a vedení elektrické energie umisťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

**zásobování
plynem**

V současné době není správní území obce Zhoř napojeno na plyn. Územní plán konkrétní stavby a vedení pro zásobování sídla plynem nenavrhuje.

**zásobování
teplem**

Zásobování teplem je ve správním území obce Zhoř řešeno individuálně. Do budoucna není uvažováno s centrálním zásobováním tepla. Územní plán konkrétní stavby a vedení tepla z výše uvedeného důvodu nenavrhuje.

**spoje a
telekomunikace**

Správní území obce Zhoř je napojeno na komunikační vedení. Veškerá vedení, která procházejí řešeným územím, jsou včetně jejich ochranných pásem územním plánem respektovány. Územní plán nové zařízení a vedení spojů nenavrhuje.

**nakládání
s odpady**

Územní plán počítá se zachováním stávajícího systému sběru a likvidace odpadů. Způsob nakládání s odpady není územním plánem s ohledem na jeho podrobnost měněn.

8.4.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

**plochy
občanského
vybavení**

K zajištění veřejného vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Využití těchto ploch územní plán nespecifikuje pro jednotlivé druhy veřejného vybavení, důvodem je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel území. Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny budovy obecního úřadu, prodejny, sboru dobrovolných hasičů a kapličky v jednotlivých sídlech. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění ochrany stávajícího nezbytného vybavení ve správním území obce Zhoř. Ochranou stávajícího vybavení se rozumí omezení možnosti změny využití stavby, zařízení či pozemků veřejného vybavení. Umístění staveb, zařízení a pozemků občanského vybavení je možné i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití ploch, zejména za předpokladu slučitelnosti provozu občanského vybavení s hlavním využitím vymezené plochy.

**koncepce
ochrany
obyvatelstva**

Detailní koncepci ochrany obyvatelstva není možné v podrobnosti územního plánu řešit. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

**stavby a opatření
k zajišťování
obraný a
bezpečnosti
státu**

V území se nenachází stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

8.5 ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Veřejně prospěšnými stavbami pro dopravní infrastrukturu jsou stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní obsluhy sídel ve správním území obce Zhoř. V územním plánu jsou vymezeny

následující plochy nebo koridory dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

kód	popis veřejně prospěšné stavby	účel vymezení
T1	plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod	<ul style="list-style-type: none"> • zlepšení situace čištění odpadních vod v obci Zhoř • zvýšení kvality životního prostředí v obci Zhoř
T2	plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod	<ul style="list-style-type: none"> • zlepšení situace čištění odpadních vod v obci Zbislav • zvýšení kvality životního prostředí v obci Zbislav
T3	koridor technické infrastruktury pro umístění vodovodu	<ul style="list-style-type: none"> • zlepšení situace v zásobování vodou sídla Zhoř, Zbislav a Březí • zvýšení kvality pitné vody

8.6 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území. Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny, chrání harmonické zapojení sídel do krajiny a zachování siluety vesnických sídel. Územní plán definuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a dále stanovuje podmínky pro jejich ochranu, čímž chrání dochovanou cennou strukturu sídel a respektuje formy, hmoty, dimenze a měřítka staveb spoluvytvářejících ráz krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a nerozšiřováním neadekvátní zástavby do volné krajiny územní plán zachovává prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel.

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, založeným na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Možné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí a koncepcí systému sídelní zeleně. Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel, neměly být negativně ovlivněny.

Pro stanovení lokalit a definování koncepce bylo vycházeno z popisu krajinného rázu na území Milevska z Generelu krajinného rázu Šumava. Pro potřebu definování koncepce uspořádání krajiny a stanovení hranic lokalit a základních podmínek ochrany krajinného rázu, bylo území rozčleněno na celky, prostory a místa krajinného rázu. Pro potřebu samotného definování základních podmínek ochrany krajinného rázu, bylo vycházeno s ohledem na možnou podrobnost územního

plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) z popsaných charakteristik prostorů a míst krajinného rázu. Níže jsou uvedeny pouze ty celky, prostory a místa krajinného rázu, které zasahují do správního území obce Zhoř.

Cíle a podmínky ochrany krajinného rázu pro oblast Jistebnicko-Kovářovsko, ze kterých bylo při definování podmínek ochrany krajinného rázu v územním plánu Zhoř vycházeno:

Přírodní charakteristika a vizuální projev jejích znaků	<ul style="list-style-type: none"> • Zachování struktury krajiny s živým reliéfem, drobnou členitostí prostorové struktury a přítomností nelesní rozptýlené zeleně a drobných rybničních soustav • Zachovat členitost a různorodost vegetačního krytu, respektovat přítomnost drobných rybničních soustav a vegetačních doprovodů vodních ploch a toků
Kulturní a historická charakteristika a vizuální projev jejích znaků	<ul style="list-style-type: none"> • Zachování struktury cenných venkovských sídel a navazujících ploch dochovaných historických plužin • Zachování a obnovení prostorového významu drobných kulturních dominant • Omezit v cenných lokalitách možnost stavebních záměrů, měnících harmonický soulad zástavby a krajinného rámce • Chránit dochovanou strukturu vesnických sídel (zejména památkové chráněných) a respektovat formy, hmoty, dimenze a měřítko staveb spoluvytvářejících ráz krajiny
Vizuální charakteristika, estetické hodnoty, harmonické měřítko a vztahy	<ul style="list-style-type: none"> • Zachování nenarušenosti významnějších terénních horizontů výstavbou a technickými zařízeními • Zachování souladu zástavby a krajinného rámce některých obcí, zachování relativní nenarušenosti měřítka zástavby • Chránit vizuální význam kulturních dominant a siluet obcí • Omezit nebo vyloučit možnost umístění výškových staveb a zařízení a staveb či areálů narušujících měřítko členění krajiny a rozmístění sídel

8.6.1 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZNÍ PLOCH ZMĚNY V KRAJINĚ

Z1 plochy zeleně soukromé

Vymezení plochy

západní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,19 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhovaná plocha S10) do volné krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami.

Dalším důvodem pro návrh plochy Z1 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci – v návaznosti na plochu S10. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

Z2 plochy zeleně soukromé**Vymezení plochy**

západní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,04 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu oddělení navrhované zástavby S11 od stávající zástavby a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami.

Dalším důvodem pro návrh plochy Z2 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci – v návaznosti na plochu S11. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

Z3 plochy zeleně soukromé**Vymezení plochy**

západní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,27 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu oddělení navrhované zástavby S12 od stávající zástavby a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami. Plocha je taktéž navrhována z důvodu doplnění přechodu stávající zástavby do volné krajiny

Dalším důvodem pro návrh plochy Z3 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci – v návaznosti na plochu S12 a stávající zástavbu. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

Z4 plochy zeleně soukromé**Vymezení plochy**

západní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,19 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhovaná plocha S14) do volné krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami.

Dalším důvodem pro návrh plochy Z4 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci – v návaznosti na plochu S14. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

Z5 plochy zeleně soukromé**Vymezení plochy**

jihovýchodní část obce Zbislav
rozloha plochy 0,32 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhovaná plocha S15) do volné krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami.

Dalším důvodem pro návrh plochy Z5 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci – v návaznosti na plochu S15. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

Z6 plochy zeleně soukromé**Vymezení plochy**

západní část obce Blehov
rozloha plochy 0,14 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhovaná plocha S19) do volné krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami.

Dalším důvodem pro návrh plochy Z6 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy a v návaznosti na plochu S19. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace a plochy.

Technická infrastruktura

bez požadavku

Z8 plochy zeleně soukromé

Vymezení plochy

severní část obce Osletín
rozloha plochy 0,33 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhovaná plocha S21) do krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami v bezprostřední návaznosti na plochu S21.

Dalším důvodem pro návrh plochy Z8 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na plochu S21. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

Z9 plochy zeleně soukromé

Vymezení plochy

severozápadní část sídla Karlov
rozloha plochy 0,92 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je navrhována z důvodu vytvoření přechodu navrhované zástavby S24 stávající zástavby do volné krajiny a doplnění charakteru sídla Karlov tvořeným zástavbou obklopenou rozlehlými zahradami.

Dalším důvodem pro návrh plochy Z9 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci – v návaznosti na plochu S24 a stávající zástavbu. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

8.6.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Základním prvkem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability. Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených různě širokými pásy (biokoridory), která umožňuje přežívání volně žijících organismů a jejich migraci krajinou. Celý systém má specifické požadavky

na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji (sukcesi) měla maximálně blížit přírodním ekosystémům.

Návrh územního systému ekologické stability využívá principu vytváření ucelených větví. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem).

Potenciální funkčnost biocenter a biokoridorů vychází z celkové koncepce uspořádání prvků v krajině a dodržení prostorově funkčních parametrů. Významná je také poloha prvků vzhledem k charakteru území. Aktuální funkčnost biocenter a biokoridorů je pak dána především stavem bioty v daném prvku a v prvcích navazujících.

podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny obce Zhoř jsou:

- zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
- územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Milevsko
- územní plán obce Zhoř
- platná územně plánovací dokumentaci okolních obcí a měst

východiska a odůvodnění koncepce řešení (nadmístní úroveň)

Hlavním východiskem pro řešení regionální (NR) úrovně ÚSES jsou zásady územního rozvoje jihočeského kraje

V zájmovém území je zastoupena část vloženého biocentra v lokálních parametrech (RBK 312 / LBC 10) část úseku regionálního biokoridoru (RBK 312 / 1). Tato segmenty regionálního biokoridoru jsou v prostoru zájmového území zpřesněny s ohledem na aktuální stav území, jeho vlastnickou strukturu a části biokoridoru vymezené v navazujících územích.

východiska a odůvodnění koncepce řešení (místní úroveň)

Řešení místní úrovně ÚSES částečně vychází z podkladových dokumentací, z nichž se nejvýznamněji uplatnily především územně plánovací dokumentace navazujících obcí a ÚAP obce s rozšířenou působností Milevsko. Dále byly v řešení zohledněny následující přístupy a jevy:

- uplatnění principu tvorby soustav prvků ÚSES;
- aktuální stav a limity využití území;
- jiné územně plánovací záměry na využití území;
- metodickými nástroji stanovené limitující prostorové a funkční parametry pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES.

Soubor všech biocenter a biokoridorů vymezených (v rámci zájmového území) v příbuzných typech prostředí (bez ohledu na jejich prostorové uspořádání v území) tvoří soustavu prvků ÚSES. Obvykle rozlišujeme v krajině čtyři základní soustavy: hydrofilní, mezofilní, xerofilní a horskou /kap.1.4.3.2. metodiky (Maděra Zimová, eds. 2004)/, ze kterých byly v zájmovém území zohledněny dvě základní (v podmínkách ČR nejrozšířenější), a sice soustava mezofilní a hydrofilní. V rámci těchto soustav prvků ÚSES jsou vylišovány větve ÚSES. Všechny prvky větve náleží vždy k jedné ze zastoupených soustav ÚSES. Jsou tvořeny vzájemně propojeným souborem biocenter a biokoridorů, přičemž k propojení biocenter jsou striktně využívány modální biokoridory, které propojují biocentra se stejnými nebo podobnými společenstvy (Maděra, Zimová, eds. 2004). Potenciální přírodní stav prostředí v trase modálního biokoridoru by se měl v rámci možností co nejvíce blížit potenciálnímu přírodnímu stavu propojovaných biocenter. Modální biokoridory jsou

tedy vedeny prostředím s co možná nejnižším gradientem ekologickým podmínek a jde tedy obvykle o trasy, které jsou vzhledem k propojovaným biocentrům migračně nejprostupnější. (Migrační prostupnost je zde myšlena jak z pohledu migrace živočichů, tak diaspor autochtonní vegetace).

Na území obce Zhoř byly vymezeny segmenty ÚSES hydrofilních a mezofilních soustav prvků územního systému ekologické stability:

Hydrofilní soustava Prvky soustavy jsou vymezovány v nivních polohách v jednoznačné vazbě na vybrané vodoteče. Obligátní součástí prvků těchto soustav jsou příslušné vodní toky doplněné o nezbytné navazující biotopy niv (hydrogeobiocenózy a geobiocenózy s těžištěm výskytu v 5. hydrické řadě).

- Minimální plocha lokálního biocentra hydrofilní soustavy je 1 ha.
- Maximální délka lokálního biokoridoru hydrofilní soustavy je 2 000 m a jeho minimální šířka 20 m.

V plochách prvků hydrofilních soustav jsou cílovým stavem dřevinné ekosystémy a ekosystémy proudících vod, které mohou být kombinovány s nedřevinnými ekosystémy (louky, mokřady) a ekosystémy stojatých vod (tůň, malé vodní nádrže). Plochy je možné extenzivně využívat s ohledem na biodiverzitu autochtonních druhů organismů (detaily týkající se využití a managementu ploch by měla specifikovat podrobnější dokumentace).

Mezofilní soustava Prvky soustavy jsou vymezovány v běžných mezofilních polohách (geobiocenózy s těžištěm výskytu ve 3. hydrické řadě), tedy mimo nivní (a suché) polohy.

- Minimální plocha lokálního biocentra mezofilní soustavy jsou 3 ha.
- Maximální délka lokálního biokoridoru mezofilní soustavy je 2 000 m a jeho minimální šířka 15 m.
- Maximální délka úseku regionálního biokoridoru je 700 m a jeho minimální šířka 40 m.

V plochách prvků mezofilní soustavy jsou cílovým stavem dřevinné ekosystémy, které mohou být v odůvodněných případech kombinovány s nedřevinnými ekosystémy (louky, paseky, lada, skalnaté svahové partie). Plochy je možné extenzivně využívat s ohledem na biodiverzitu autochtonních druhů organismů. (Detaily týkající se využití a managementu ploch by měla specifikovat podrobnější dokumentace.)

Přehled navržených biocenter a odůvodnění jejich vymezení

kód	poloha	odůvodnění vymezení
RBK 312/ LBC 10	při západní hranici správního území obce	Biocentrum je v zájmovém území řešeno na základě vymezení regionálního biokoridoru RBK 312 v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje. S vymezením biocentra počítá také územní plán navazující obce Milevsko. (V současně platném územním plánu není biocentrum řešeno)
LBC 1	v jižní partii správního území obce	Biocentrum je oproti současnému územnímu plánu nově vloženo do hydrofilní větve místního ÚSES vedené v údolí

		Milevského potoka, tak aby biokoridory nepřesahovaly maximální délkové parametry.
LBC 2	v centrální části správního území obce	Biocentrum je oproti současnému územnímu plánu (kde je vymezeno pod označením LBC - 34) přesunuto z polohy pod hrází Hrůzského rybníka do polohy litorálů v okolí chobota tohoto rybníka. Důvodem je dodržení parametrů navazujících biokoridorů, vhodný aktuální i potenciální stav území. Původní poloha LBC - 34 se stala součástí procházejícího biokoridoru LBK 2.
LBC 3	při severní hranici správního území obce	Biocentrum je vymezeno v poloze, kde je současným územním plánem řešeno biocentrum s označením LBC - 14.
LBC 4	při severní hranici správního území obce	Biocentrum je vymezeno v poloze, kde je současným územním plánem řešeno biocentrum s označením LBC - 51.
LBC 5	při severní hranici správního území obce	Biocentrum je oproti současnému územnímu plánu nově vloženo do hydrofilní větve místního ÚSES vedené podél bezejmenného přítoku Milevského potoka, tak aby příslušné biokoridory větve nepřesahovaly maximální délkové parametry.
LBC 6	při východní hranici správního území obce	Biocentrum je vymezeno v poloze, kde je současným územním plánem řešeno biocentrum bez kódového označení.
LBC 7 LBC 8 LBC 9	centrální až východní část správního území obce	Biocentra jsou součástí nově vymezené mezofilní větve, která současným územním plánem nebyla řešena. Vymezení celé větve reaguje na absenci mezofilních větví v širším okolí zájmového území, které by byly schopny propojit souvislé lesní celky. Náznaky mezofilní větve jsou v navazujícím území obce Přestěnice, kde územní plán vymezuje poblíž východní hranici obce Zhoř mezofilní biocentrum, na které tato větev směřuje.

Přehled navržených biokoridorů a odůvodnění jejich vymezení

kód	poloha	odůvodnění vymezení
RBK 312 /1	při západní hranici správního území obce	Biokoridor je v zájmovém území řešen na základě vymezení regionálního biokoridoru RBK 312 v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje. S vymezením biokoridoru počítá také územní plán navazující obce Milevsko. (V současně platném územním plánu není biokoridor řešen)
LBK 1	při jižní hranici a v jižní partii správního území obce	Vymezení biokoridoru vychází z původního vymezení biokoridoru v platném územním plánu obce Zhoř. Tento původní biokoridor je však rozdělen nově vloženým biocentrem (LBC 1), tak aby biokoridor nepřesahoval maximální délkový parametr. Vymezení biokoridoru dále navazuje na vymezení hydrofilní větve v navazujícím území obce Přeborov (v konceptu nového územního plánu).
LBK 2	centrální část správního území obce	Biokoridor je veden ve vazbě na Milevský potok. Vymezení biokoridoru vychází z původního vymezení biokoridoru v platném územním plánu obce Zhoř, kde je v prostor tohoto biokoridoru řešen jako biokoridor LBK - 34 a biocentrum LBC - 35.
LBK 3	centrální až severní část správního území obce	Biokoridor je veden ve vazbě na Milevský potok a jeho bezejmenné přítoky. Vymezení biokoridoru vychází z původního vymezení biokoridoru v platném územním plánu obce Zhoř, kde je v prostor tohoto biokoridoru řešen jako biokoridor LBK - 13.
LBK 4	centrální část správního území obce	Biokoridor je veden ve vazbě na bezejmenný přítok Milevského potoka. Vymezení biokoridoru vychází z původního vymezení biokoridoru v platném územním plánu obce Zhoř, kde je v prostor tohoto biokoridoru řešen jako biokoridor LBK - 15.
LBK 5	centrální až severozápadní část správního území obce	Biokoridor je veden ve vazbě na bezejmenný přítok Milevského potoka. Vymezení biokoridoru vychází z původního vymezení biokoridoru v platném územním plánu obce Zhoř, kde je v prostor tohoto biokoridoru řešen jako biokoridor LBK - 17. Biokoridor navazuje na vymezení biokoridoru v navazujícím území obce Milevsko (v příslušném ÚP označen jako LBK 2).
LBK 6	centrální část správního území obce	Biokoridor je veden ve vazbě na bezejmenný přítok Milevského potoka. Biokoridor prozatím nebyl v současném územním plánu řešen, přestože další úseky toku jsou součástí vymezené hydrofilní větve.
LBK 7	centrální až východní část správního území obce	Biokoridor je veden ve vazbě na bezejmenný přítok Milevského potoka. Jeho vymezení vychází z původního vymezení biokoridoru v platném územním plánu obce Zhoř, kde je v prostor tohoto biokoridoru řešen jako biokoridor LBK - 36.

LBK 8	při východní hranici správního území obce	Biokoridor je veden ve vazbě na bezejmenný přítok Milevského potoka. Jeho vymezení vychází z původního vymezení biokoridoru v platném územním plánu obce Zhoř, kde je v prostor tohoto biokoridoru řešen jako biokoridor LBK - 36 (pouze směrné naznačení trasy).
LBK 9 LBK 10 LBK 11	centrální až východní část správního území obce	Biokoridory jsou součástí nově vymezené mezofilní větve, která současným územním plánem nebyla řešena. Vymezení větve reaguje na absenci mezofilních větví v širším okolí zájmového území, které by byly schopny propojit souvislé lesní celky. Náznaky mezofilní větve jsou v navazujícím území obce Přeštěnice, kde územní plán vymezuje poblíž východní hranici obce Zhoř mezofilní biocentrum, na které tato větev směřuje.
LBK 12	východní část správního území obce	Biokoridory jsou součástí nově vymezené hydrofilní větve, která současným územním plánem nebyla řešena. Vymezení větve navazuje na vymezení hydrofilní větve v navazujícím území obce Chyšky
LBK 13	východní část správního území obce	<p>Biokoridor je součástí nově vymezené části mezofilní větve. Vymezení větve navazuje na vymezení mezofilní větve v navazujícím území obce Chyšky, kde šířkově doplňuje biokoridor vedený podél hranice obce. Biokoridor ve správním území obce Chyšky o šířce cca 5–10 m šířkově doplňuje tak, aby tento biokoridor vyhovoval metodickým nárokům na minimální rozměry biokoridoru.</p> <p>Na biocentrum LBC 6 (součást hydrofilní větve) navazuje v sousedním území obce Chyše LBC 46 (součást mezofilní větve). Z LBC 46 je ve správním území obce Chyšky při jeho hranici veden mezofilní biokoridor LBK 8. Biokoridor má nedostatečnou šířku, proto je ve správním území obce Zhoř doplněn biokoridorem LBK 13, tak aby biokoridor vyhovoval metodickým parametrům. Za pokračování mezofilní větve tvořené při hranici zájmového území prvky LBK 8 a LBC 46 je možné považovat mezofilní větev tvořenou biokoridorem LBK 11 a LBC 9 (a dalšími prvky). Mezofilní větev je tak vedena bez návaznosti na větev hydrofilní (LBK 7, LBK 8, LBC 5 a LBC 6) byť se v území dotýkají a defacto v prostoru zájmového území kříží v poloze styku LBK 11 a LBK 7. Popisované větve je možné považovat za vzájemně navázané a funkčně propojené.</p>

8.6.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Nezbytnou nutností pro rozvoj obce Zhoř je zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Postupná nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Zhoř územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby, pokud možno takové bariéry nevytvářely.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu, pěší propojení a cykloturistiku. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

8.6.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření nejsou v územním plánu Zhoř navrhována, tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

8.6.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Ve správním území obce Zhoř je stanoveno záplavové území Milevského potoka. Toto záplavové území nezasahujícího do zastavěného území ani zastavitelných ploch. Územní plán z tohoto důvodu konkrétní protipovodňová opatření nenavrhuje. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění v nich stanovených podmínek využití. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

8.6.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Z hlediska rekreačního využívání krajiny vytváří rekreační potenciál pouze Hrůzský a Nadějkovský rybník. Tomuto je podřízena i koncepce rekreačního využívání krajiny. Využití ploch vodních a vodohospodářských umožňuje rekreační využití. Územní plán respektuje stávající turistické trasy vedoucí při západním okraji správního území obce Zhoř. Využití ploch s rozdílným způsobem využití zahrnutých do krajinného typu umožňuje realizaci turistických propojení. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

8.6.7 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Řešeném území je dle stanovisek Ministerstva obrany uplatněných ke společnému a veřejnému projednání územím Ministerstva obrany. V tomto území může být výstavba některých staveb (vysílačů, výškových staveb, staveb tvořící dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou, venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů výškově omezena nebo zakázána.

8.6.8 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán Zhoř nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostů. Ve správním území obce Zhoř se vyskytuje staré důlní dílo (šurf č. 76) v katastrálním území Blehov. Tento je územním plánem respektován, nejsou do něj navrhovány žádné rozvojové plochy.

8.7 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

VYHODNOCENÍ PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

identifikovaný problém	řešení v územním plánu
Navrhované plochy výroby a skladování jsou vymezovány v těsné návaznosti na plochy pro bydlení. Lokalizace: Zhoř.	Plochy smíšené obytné jsou navrhovány tak, aby nedocházelo k jejich negativnímu ovlivnění z ploch výroby a skladování.
Navrhovaný záměr vodovodu (dle platné ÚPO) v západní části sídla Zhoř není v souladu s navrhovaným koridorem vodovodu V13 (skupinový vodovod Přestěnice – Chyšky) ze ZÚR JČK. Lokalizace: Zhoř	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 3, koridor pro skupinový vodovod V13 již nenavrhují.
ZÚR JČK vymezují ve správním území obce koridor vodovodu V13 (skupinový vodovod Přestěnice – Chyšky). Zpřesněný koridor tohoto záměru je potřeba přebrat do ÚPD. Lokalizace: Zhoř, Blehov	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 3, koridor pro skupinový vodovod V13 již nenavrhují.

VYHODNOCENÍ STŘETŮ V ÚZEMÍ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

identifikovaný problém	řešení v územním plánu
Zastavěným územím a zastavitelnými plochami prochází navrhovaný koridor vodovodu V13 ze ZÚR JČK (skupinový vodovod Přestěnice – Chyšky). Tento koridor je potřeba v ÚPD zpřesnit. Lokalizace: Zhoř, Blehov	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 3, koridor pro skupinový vodovod V13 již nenavrhují.
Navrhované plochy pro bydlení jsou vymezovány v těsné blízkosti navrhovaných ploch pro výrobu a skladování. Lokalizace: Březí	Plochy smíšené obytné jsou navrhovány tak, aby nedocházelo k jejich negativnímu ovlivnění ze stávajících ploch výroby a skladování.

8.8 ZDŮVODNĚNÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Zhoř vymezuje plochu S2, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Důvodem pro stanovení takovéto podmínky je skutečnost, že v ploše s ohledem na její velikost je nutno vyřešit budoucí parcelní uspořádání a podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb. Taktéž je nutné řešit stávající limity, tj. vyřešit její napojení na stávající dopravní infrastruktury (silnici III. třídy) a vyřešit křížení plochy S2 se stávajícím elektrickým vedením.

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Dle dat českého statistického úřadu byl k 1. 12. 2015 ve správním území obce Zhoř počet obyvatel 292. V následující tabulce je popsán **vývoj počtu obyvatel** od roku 1869 do roku 2015. Vývoj počtu obyvatel ve správním území lze označit za klesající, v posledních letech za stabilizovaný s tendencí k růstu v dalších letech.

rok	1869	1950	2001	2011	2015
počet obyvatel	739	478	290	278	292

V následující tabulce je popsán **vývoj počtu domů/bytů** od roku 1869 do roku 2015. Vývoj lze označit za rostoucí.

rok	1869	1950	2001	2011	2015
počet domů/bytů	94	122	135	152	156

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a potenciálu rozvoje obce. Potřebu, resp. rozsah vymezení nových zastavitelných ploch je taktéž potřeba odvíjet od kvalitativních kritérií, zejména snižování obloženosti bytů (tj. počet osob na jeden byt) nebo zvyšování obytné plochy bytu na jednu osobu. Lze do budoucna předpokládat, že dojde k postupné změně struktury a kvality bytového fondu. Tomu nasvědčují i výše uvedená statistická data, kdy počet obyvatel v obci lze označit za stabilizovaný, nicméně počet domů/bytů se zvyšuje. Lze tedy důvodně očekávat do budoucna nárůst potřeby vymezení ploch určených pro smíšené obytné prostředí oproti stávajícímu stavu.

Zároveň je třeba konstatovat, že pro zajištění dynamického rozvoje sídla je vždy nutné vymezit větší množství rozvojových ploch než je reálná potřeba. Tato skutečnost je dána tím, že při záměrech o využití navržených ploch může vždy dojít k problémům s jejich dostupností – např. z důvodu vlastnických vztahů, problémům se zainvestováním sítí technické a dopravní struktury atd.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

kód	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	plochy převzaté z předchozí ÚPD
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
S1	plochy smíšené obytné	0,21	0,21							0,21				0,21	ano
S2	plochy smíšené obytné	1,34						1,34			1,19		0,15	0,90	ano
S3	plochy smíšené obytné	0,37						0,37			0,37				ano
S4	plochy smíšené obytné	0,46	0,46							0,41	0,05				ano
S5	plochy smíšené obytné	0,14	0,14										0,14		ne
S6	plochy smíšené obytné	1,25						1,25			1,25				ano
S7	plochy smíšené obytné	0,52	0,50								0,52			0,01	ano
S8	plochy smíšené obytné	0,58				0,05		0,42		0,04	0,54				ne
S9	plochy smíšené obytné	0,27						0,27					0,27		ano
S10	plochy smíšené obytné	0,14						0,14					0,14		ano

kód	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	plochy převzaté z předchozí ÚPD
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
S11	plochy smíšené obytné	0,12	0,12										0,12		ne
S12	plochy smíšené obytné	0,34	0,11					0,21					0,34		ne
S13	plochy smíšené obytné	0,43	0,43								0,43			0,31	ne
S14	plochy smíšené obytné	0,18	0,18										0,18		ne
S15	plochy smíšené obytné	0,41	0,41										0,41		ne
S16	plochy smíšené obytné	0,47						0,47					0,48		ne
S17	plochy smíšené obytné	0,20						0,10					0,20		ne
S18	plochy smíšené obytné	0,28	0,28							0,28					ano
S19	plochy smíšené obytné	0,14								0,14					ano
S21	plochy smíšené obytné	0,16						0,02		0,16					ne
S22	plochy smíšené obytné	0,13	0,13							0,05	0,08				ano
S23	plochy smíšené obytné	0,44	0,43										0,44		ano
S24	plochy smíšené obytné	0,57	0,57										0,57		ne
V1	plochy výroby a skladování	1,41	1,39								1,39		0,02	1,08	ano
Vz2	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,22	0,22										0,22		ano
Vz3	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,53	0,47					0,06			0,03		0,50		ne

kód	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	plochy převzaté z předchozí ÚPD
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Vz4	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,69	0,69							0,69					ano
Vz5	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,92	0,74							0,45			0,47		ne
Vz6	plochy výroby a skladování – zemědělství	0,17	0,17							0,17					ne
T1	plochy technické infrastruktury	0,05						0,05			0,05			0,05	ano
T2	plochy technické infrastruktury	0,14	0,44					0,60		0,04			0,10		ne
Z1	plochy zeleně soukromé	0,19	0,19										0,19		ano
Z2	plochy zeleně soukromé	0,04	0,04										0,04		ne
Z3	plochy zeleně soukromé	0,87	0,08			0,51		0,26					0,87		ne
Z4	plochy zeleně soukromé	0,19						0,15					0,19		ne
Z5	plochy zeleně soukromé	0,32	0,32										0,32		ne
Z6	plochy zeleně soukromé	0,14								0,13				0,11	ano
Z8	plochy zeleně soukromé	0,33						0,33		0,33					ne
Z9	plochy zeleně soukromé	0,92	0,92										0,92		ne
ZÁBOR ZPF CELKEM		16,28	9,64	0	0	0,56	0	6,04	0	3,1	5,9	0	7,28	2,67	-

14.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Přehled záborů dle funkčního využití plochy

kód	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)
S	plochy smíšené obytné	9,15
Z	plochy zeleně soukromé	3,00
T	plochy technické infrastruktury	0,19
V	plochy výroby a skladování	1,41
Vz	plochy výroby a skladování – zemědělství	2,53
ZÁBOR ZPF PODLE VYUŽITÍ CELKEM		16,28

Přehled záborů dle původu

původ záměru	celkový zábor ZPF (ha)
plochy převzaté z předchozího územního plánu obce Zhoř a jeho změn	8,25
plochy vymezovány zcela nově	8,03

Informace o rozložení půd I. a II. třídy ochrany

popis	výměry (ha)
celková výměra správního území obce	1213
z toho:	
výměra půd I. třídy	4
výměra půd II. třídy	396
výměra PUPFL	150

Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu, půdy vyšší třídy ochrany jsou soustředěny v okolí jednotlivých sídel, což je limitující faktorem rozvoje sídel v určitých směrech.

Územní plán vyhodnotil a převzal některé plochy, které již byly vymezeny jako zastavitelné v předchozí územně plánovací dokumentaci obce Zhoř. Jedná se o plochy s funkčním využitím plochy smíšené obytné S1, S2, S3, S4, S6, S7, S9, S10, S18, S19, S22, S23, plochy pro technickou infrastrukturu T1, plochy výroby a skladování V1, plochy výroby a skladování – zemědělství Vz2, Vz4, plochy zeleně soukromé Z1, Z6. Tyto plochy, i když v některých případech výrazně redukovány, jsou přebírána z původního územního plánu obce Zhoř z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Jako zcela nové zastavitelné plochy územní plán vymezuje plochy smíšené obytné S5, S8, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S21, plochy výroby a skladování – zemědělství Vz3, Vz5, Vz6, plochy technické infrastruktury T2, plochy zeleně soukromé Z2, Z3, Z4, Z5 a Z8. Snahou územního plánu je tyto plochy umisťovat na půdách s nižší třídou ochrany.

Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících urbanistickou koncepci, resp. návrh zastavitelných ploch je morfologie terénu, poloha obce vůči významným centrům regionu (Milevsko) a v neposlední řadě rozložení zastavitelných ploch v jednotlivých sídlech. Při návrhu nových ploch bylo bráno v úvahu i urbanistické založení sídla a s ním spojená ochrana hodnot. Nově navrhované plochy respektují stávající cenné urbanistické struktury obou sídel, jsou navrženy téměř vždy v

návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám obce. Výjimku tvoří zastavitelná plocha S9, která je však přebírána z původního územního plánu a je na ní realizována již výstavba. Vymezení zastavitelných ploch a ploch změn v krajině nikterak nezhoršuje možnosti obdělávání zemědělských ploch navazujících na sídlo.

Zdůvodnění záborů půdního fondu I. a II. třídy ochrany

Při vymezování zastavitelných ploch vyšší třídy ochrany (I. a II. třídy ochrany) je vždy nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji obce v porovnání s veřejným zájmem spočívajícím v ochraně zemědělského půdního fondu, zejména půd I. a II. třídy ochrany. Pro určení, zda převažuje v konkrétních případech veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji obce byly tyto dva do jisté míry protichůdné veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce Zhoř a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Není přitom podstatné, zda bytovou výstavbu provádí město či soukromý investor.

Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půda lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomického a zájem na rozvoji obce se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaženo ke konkrétní lokalitě.

Podle § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, u ploch které jsou již jednou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití, nemusí být prokazována skutečnost, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Plochy S8, S21, Vz5, Vz6, Z8 a T2 **nebyly převzaty z původního územního plánu obce Zhoř** a jsou vymezovány na půdách s vyšší třídou ochrany.

S8 Zábor půd vyšší třídy ochrany představuje pouze 0,04 ha z celkového záboru 0,58 ha. Zbývající část je zábor půd nižší třídy ochrany. Plocha S8 doplňuje proluku mezi zastavěným územím města a umožňuje dostavbu pozemků mezi zastavěným územím a stávající komunikací. Zemědělský půdní fond zde úlohu ekonomickou již neplní, půda není využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ani do budoucna nelze předpokládat, že by v této lokalitě byla půda zemědělsky obhospodařována nebo využívána jako pastvina, a to z důvodu přímé návaznosti na zastavěné území. Stejně tak neplní ani ekologickou funkci, neboť pozemky jsou

využívány jako zázemí k navazujícímu zastavěnému území. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy S8 je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury a vyplnění nevyužité proluky mezi zastavěným územím a logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převládá veřejný zájem na rozvoji obce v této lokalitě nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Zmenšením plochy zemědělského půdního fondu o cca 5800 m², z toho půd vyšší třídy ochrany 400 m² v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

S21 Zábor půd vyšší třídy ochrany představuje pouze 0,16 ha z celkového záboru 0,16 ha. Plochy S21 je umístěna západně od obce Osletín a to na pozemcích, které jsou v současné době využívány pro rekreaci – zahrada. Plochy S21 navazuje na zastavěné území obce Osletín a pokračuje v jeho rozvoji západním směrem podél místní komunikace. Zemědělský půdní fond zde úlohu ekonomickou již neplní, půda není využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ani do budoucna nelze předpokládat, že by v této lokalitě byla půda zemědělsky obhospodařována nebo využívána jako pastvina, a to z důvodu přímé návaznosti na zastavěné území, respektive z důvodu jejího umístění mezi existující zástavbou a komunikací. Ekologická funkce je tu taktéž druhořadá, pozemky plní rekreační a relaxační funkci. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části území a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy S21 v místě návaznosti na stávající zástavbu je nevhodnější, neboť je zabráněno jednak vzniku nových ohnisek výstavby ve volné krajině a jednak je využita stávající dopravní a technická infrastruktura. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na umožnění současného stavu i do budoucna převládá, neboť současná podoba pozemků nezavdává do budoucna možnostem jejich využití pro úlohu ekonomickou nebo ekologickou. Zmenšením plochy zemědělského půdního fondu o cca 1600 m² v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Vz5 Zábor půd vyšší třídy ochrany představuje pouze 0,45 ha z celkového záboru 0,92 ha. Zbývající část je zábor půd nižší třídy ochrany. Plochy Vz5 navazuje na zastavěné území obce Blehov, resp. na stávající areál zemědělské výroby a pokračuje v jeho rozvoji západním směrem podél komunikace. V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Půda je částečně obhospodařována a částečně je využívána jako zázemí areálu zemědělské výroby. Ekologická funkce tu z tohoto důvodu je druhořadá. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Vz5 by mohla vhodně doplnit stávající zemědělský areál a mohla by být využita k jeho dalšímu rozvoji. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na rozvoji obce, resp. rozvoji stávajících podnikatelských aktivit a tím i zaměstnanosti v obci je větší, neboť zmenšením plochy zemědělského půdního fondu o cca 9200 m², z toho půd vyšší třídy ochrany 4500 m² v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení

organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Vz6 Zábor půd vyšší třídy ochrany představuje pouze 0,17 ha z celkového záboru 0,17 ha. Plochy Vz6 navazuje na zastavěné území obce a pokračuje v jeho rozvoji západním směrem podél stávajícího zemědělského areálu. Zemědělský půdní fond zde úlohu ekonomickou již neplní, půda není využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ani do budoucna nelze předpokládat, že by v této lokalitě byla půda zemědělsky obhospodařována nebo využívána jako pastvina, a to z důvodu využívání tohoto území jako zázemí zemědělského areálu a jeho dalšího rozšiřování. Ani ekologická funkce zde není příliš velká, a to ze stejného důvodu – využívání plochy jako zázemí ke stávajícímu zemědělskému areálu. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části města a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Vz6 je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury a z důvodu předpokládaného rozšíření stávajícího zemědělského areálu. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převládá veřejný zájem na rozvoji obce v této lokalitě nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Zmenšením plochy zemědělského půdního fondu o cca 1700 m² v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Z8 Zábor půd vyšší třídy ochrany představuje pouze 0,33 ha z celkového záboru 0,33 ha. Plocha je navrhována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhovaná plocha S21) do krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami v bezprostřední návaznosti na plochu S21. Dalším důvodem pro návrh plochy Z8 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Zemědělský půdní fond zde úlohu ekonomickou již neplní, půda není využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ani do budoucna nelze předpokládat, že by v této lokalitě byla půda zemědělsky obhospodařována nebo využívána jako pastvina, a to z důvodu přímé návaznosti na zastavěné území, respektive z důvodu jejího umístění mezi existující zástavbou a komunikací. Ekologická funkce je tu taktéž druhořadá, pozemky plní rekreační a relaxační funkci. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části území a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Z8 by mohla vhodně doplnit zastavitelnou plochu S21. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na umožnění současného stavu i do budoucna převládá, neboť současná podoba pozemků nezavdává do budoucna možnostem jejich využití pro úlohu ekonomickou nebo ekologickou. Zmenšením plochy zemědělského půdního fondu o cca 3300 m² v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

T2 Zábor půd vyšší třídy ochrany představuje pouze 0,14 ha z celkového záboru 0,24 ha. Zbývající část je zábor půd nižší třídy ochrany. Smyslem vymezení této plochy je umožnění likvidace odpadních vod z obce Zbislav. Zemědělský půdní fond zde úlohu ekonomickou již neplní, půda není využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ani do budoucna nelze předpokládat, že by v této lokalitě byla půda zemědělsky obhospodařována nebo využívána jako pastvina, a to z důvodu

přímé návaznosti na vodní tok. V tomto případě převládá ekologická funkce zemědělský půdní fond. Při hledání možných řešení, kam umístit čistírnu odpadních vod a zároveň respektovat jednak podmínky a limity jejího umístění a zároveň cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy T2 je nejvhodnější, a to zejména z důvodu podmínek a limitů pro její umístění. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převládá veřejný zájem na umístění čistírny odpadních vod, resp. jejich likvidaci. Zmenšením plochy zemědělského půdního fondu o cca 2400 m², z toho půd vyšší třídy ochrany 1400 m² v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Podle § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, u ploch které jsou již jednou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití, nemusí být prokazována skutečnost, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Níže uvedené plochy **byly převzaty z původního územního plánu obce Zhoř** a zároveň jsou vymezována na půdách s vyšší třídou ochrany. Obecně lze pro tyto plochy konstatovat, že zmenšením plochy zemědělského půdního fondu v lokalitách jejich vymezení nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

- S1** Plocha vhodně doplňuje zástavbu v severní části obce Zhoř. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území.
- S4** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této části sídla a v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S4 plně respektována a vhodně doplněna. Realizaci zástavby by mělo dojít k logickému uzavření sídla a zkvalitnění vstupu do něho.
- S18** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v místě stávajících zahrad. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v této části obce v návaznosti na stávající stavby. Umožněním vzniku zástavby je tak dán potenciál zkvalitnění této části obce a vstupu do ní.
- S19** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, ve stávající proluce. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této části sídla a v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa sever – západ (silnice III. třídy), kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S19 plně respektována a vhodně doplněna. Realizaci zástavby by mělo dojít k logickému doplnění sídla – doplnění proluky.
- S22** Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění výstavby v tomto sídle v návaznosti na stávající stavby. Základní kompoziční osa sever – jih, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy S22 respektována a vhodně doplněna.
- Vz4** Hlavním cílem je umožnění realizace nové výstavby a podnikatelských aktivit na těchto plochách, případně rozšíření stávajících areálů. Rozvoj na těchto plochách by měl přinést zvýšenou nabídku pracovních míst v sídle.
- Z6** Plocha je navrhována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhovaná plocha S19) do volné krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené

objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami. Dalším důvodem pro návrh plochy Z6 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umístění funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Zdůvodnění záborů půdního fondu III., IV a V. třídy ochrany

Koncepce návrhu rozvojových ploch vychází z teze, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení (§ 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Územní plán Zhoř z tohoto důvodu pro návrh budoucího rozvoje, a to at' pro bydlení, podnikatelské aktivity nebo rekreaci, využívá v první řadě nezemědělskou půdu a vymezuje proto **plochy přestavby**. Jedná se o plochy R1.

Plocha R1, navržená pro změnu využití pro budoucí účel smíšený obytný, je navrhována v místě bývalého zemědělského areálu.

Z důvodu dostatečného pokrytí nabídky rozvojových ploch, jsou v druhé řadě navrhovány rozvojové plochy v místě **proluk**. Jedná se o plochy S2, S3, S13, S14, S15 a dále plochy Z1, Z2, Z3. Místa těchto proluk lze hodnotit jako méně vhodná pro plnění úlohy zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomického, a to z důvodu narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů dané tvarem zemědělských pozemků včleněných a obklopených zastavěným územím. Do jisté míry by v místech proluk mohl zemědělský půdní fond plnit úlohu ekologickou, nicméně s ohledem na charakter navazujícího území (volné krajiny) na zastavěné území sídel, která zahrnuje větší množství ploch vhodnějších k plnění ekologické funkce, je dána zvýšená možnost využití těchto proluk pro rozvoj města.

V poslední řadě, z důvodu dostatečného pokrytí poptávky po pozemcích určených pro bydlení nebo rekreaci či občanské vybavení jsou vymezovány zastavitelné **plochy v návaznosti na zastavěné území**, a to plochy S5, S10, S11, S12, S16, S23, S24. Tuto zvýšenou poptávku dokládá i počet bytů ve správním území Zhoř, kdy v roce 2001 dosahoval výše 135, ale v roce 2015 již počtu 156. V návaznosti na zastavěné území jsou taktéž vymezovány plochy pro výrobu a skladování – zemědělství Vz2, Vz3 a plocha soukromé zeleně Z4.

Samostatnou oblast pak tvoří zastavitelné **plochy, ve kterých již byla vydána územní rozhodnutí** a tento „limit“ je potřeba v návrhu územního plánu respektovat. Jedná se o plochy S17, S9, a částečně S6.

Územní plán v neposlední řadě vymezuje dvě zastavitelné plochy, které **nenavazují na zastavěné území, ale pouze na zastavitelné plochy**. V prvním případě se jedná o plochu technické infrastruktury T1. Její umístění je výrazně ovlivněno technickými podmínkami, resp. její umístění vyžaduje splnění určitých technických limitů a její umístění tak nelze volit kdekoliv. Dále se jedná o plochy S7 a V1, které jsou přebírána z předchozího územního plánu obce Zhoř. Dále územní plán vymezuje plochu změny v krajině Z5. Tato plocha je vymezována z důvodu doplnění přechodu zástavby (navrhované plochy S15) do volné krajiny a z důvodu navázání na plošné uspořádání sousední zástavby tvořené objekty a na ně navazujícími soukromými zahradami. Dalším důvodem pro návrh ploch Z5 je doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umístění funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel

Celkové zhodnocení

Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách, zemědělskou půdu méně kvalitní, co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků, při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Za nezbytný případ lze považovat plochy v návaznosti na zastavěné území, plochy doplňující charakter rozptýlené zástavby, plochy v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy, neboť ne zcela naplňují v úvodu popsanou tezi. Všechny tyto plochy splňují v předchozím odstavci uvedená kritéria (kritéria, která lze vztáhnout k vymezování zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci), neboť:

- žádná z těchto ploch nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- žádná z těchto ploch narušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plochy jsou vymezovány v pouze nezbytně nutném rozsahu, (nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu),
- při umísťování směrových a liniových staveb nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější. Výše popsanému návrhu předcházelo posuzování možných řešení, jak navrhnout rozvoj obce Zhoř a ostatních sídel a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování a ochranu zemědělského půdního fondu a bylo dospěno k závěru, že výše popsané řešení je nevýhodnější. A to z důvodu, že jsou návrhem splněna výše uvedená kritéria a taktéž je naplněn veřejný zájem při záboru půd I. a II. třídy ochrany.

14.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Územní plán Zhoř záboru pozemků určených k plnění funkcí nenavrhuje.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu územního plánu Zhoř nebyly uplatněny námitky.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu územního plánu Zhoř nebyly uplatněny připomínky.

Poučení

Proti územnímu plánu Zhoř vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ing. Romana Nohejlová
starostka obce

František Kořánek
místostarosta obce