

Územní plán PŘEŠTĚNICE

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Přestěnice	číslo jednací:
datum vydání:	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost podpis: Za Obecní úřad Přestěnice: jméno a příjmení: Miroslav Zíka funkce: starosta obce Přestěnice podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: říjen 2012	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré:	

Obec Přestěnice

Č.j.:

V Přestěnicích dne

Zastupitelstvo obce Přestěnice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á

**územní plán
Přestěnice**

I. Obsah územního plánu

1) **Textová část** územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území	6
b) koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
b) 1. <i>koncepte rozvoje území obce</i>	6
b) 2. <i>koncepte ochrany a rozvoje hodnot území</i>	7
c) urbanistická koncepte včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
c) 1. <i>urbanistická koncepte</i>	9
c) 2. <i>vymezení zastavitelných ploch</i>	11
c) 3. <i>vymezení ploch přestavby</i>	15
c) 4. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i>	16
d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	17
d) 1. <i>koncepte dopravní infrastruktury</i>	17
d) 2. <i>koncepte technické infrastruktury</i>	17
d) 3. <i>koncepte občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i>	18
d) 4. <i>koncepte veřejných prostranství</i>	20
e) koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.	20
e) 1. <i>koncepte uspořádání krajiny</i>	20
e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i>	21
e) 3. <i>prostupnost krajiny</i>	26
e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i>	26
e) 5. <i>rekreace</i>	26
e) 6. <i>dobývání nerostů</i>	26
e) 7. <i>další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny</i>	27
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	27
<i>Plochy smíšené obytné – SO</i>	27
<i>Plochy občanského vybavení - OV</i>	29
<i>Plochy občanského vybavení pro jezdecký sport - OVs</i>	31
<i>Plochy veřejných prostranství - VP</i>	31
<i>Plochy výroby a skladování - VS</i>	32
<i>Plochy dopravní infrastruktury – DI</i>	34
<i>Plochy technické infrastruktury - TI</i>	35

<i>Plochy zemědělské - ZE</i>	36
<i>Plochy lesní - LE</i>	39
<i>Plochy přírodní - PŘ</i>	40
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i>	42
g) 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	44
g) 1. veřejně prospěšné stavby.....	44
g) 2. veřejně prospěšné opatření.....	45
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	45
g) 4. plochy pro asanaci.....	45
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	45
h) 1. veřejně prospěšné stavby.....	45
h) 2. veřejně prospěšné opatření.....	45
h) 3. veřejné prostranství.....	45
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	45
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	46

2) Grafická část územního plánu, která je nedílnou součástí územního plánu, obsahuje:

- | | |
|--|------------|
| a) výkres základního členění v měřítku | 1 : 5 000, |
| b) hlavní výkres v měřítku | 1 : 5 000, |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku | 1 : 5 000. |

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. září 2009. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b) 1. koncepte rozvoje území obce

Zásady celkové koncepte rozvoje obce

Základní zásadou rozvoje území obce je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny.

Nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území. Všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnotu území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení:
 - Přestěnice – správní centrum, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj obce zejména bydlení, rozvoj technické infrastruktury,
 - Týnice – nabídka klidného bydlení, zachování hodnot, rozvoj bydlení, technické infrastruktury a výroby a skladování,
 - Držkrajov – cenné sídlo z urbanistického hlediska, zachování hodnot, ale současně s tím nabídnout rozvoj v k tomu vhodných lokalitách, rozvoj technické infrastruktury,
 - Mlčkov – nabídka klidného bydlení, zachování hodnot,
- zachovat venkovský charakter území odpovídající hodnotám území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území, respektovat nezastavitelné plochy,
- vytvořit podmínky pro stabilizaci počtu trvale bydlících obyvatel a zejména zastavení odlivu mladých,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídlech,
- zlepšit prostupnost území,
 - zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení zejména všech čtyř sídel v řešeném území,

- podporovat propojení na okolní sídla zejména pak směrem na Vlksice, Dobřemělice, Rohozov, Blehov, Osletín a Božetice,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb ve větších centrech osídlení - Milevsko,
- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení,
- pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně,
- neumisťovat skládky, spalovny, třídírny odpadů apod. ani jiná zařízení na odstraňování zejména odpadů a nebezpečných látek,
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich udržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot,
- respektovat záměr vodovodu Přeštěnice – Chyšky označený TI-V13.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovat hodnotné prostory zejména urbanistické např. centrální část sídla Držkrajov,
- nenarušit hodnoty území,
- zachovávat stabilní části přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchování a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení,
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. cyklostezky, stezky pro pěší, přestavbu zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (penzion).

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

V zastavěném území i ve volné krajině je možno nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrad a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují např. stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině se jedná o téměř každou zeleň v krajině, remízky, či

předěl mezi poli, vodní plochy, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím. Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních.

H1 architektonické hodnoty – všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídel, např.:

- Přeštěnice: čp. 30, 15 včetně roubené stodoly, výbornou ukázkou mistrovství zdejších stavitelů je roubenka u čp. 1 a kaplička v centru obce,
- Držkrajov: čp. 10, 24, 25, 8, 3, 1, 28, 29 a při průjezdu na náves od jihu krásná stodola pod čp. 24, kaplička dominující návsi
- Týnice: čp. 6, 1 včetně velmi pěkné předsazené brány a při průjezdu od Přeštěnic na pravé straně krásná roubená stodola u čp. 4, kaplička uprostřed návsi,
- Mlčkov: zemědělská usedlost čp. 4, pod ní kaplička s lipami.

ochrana hodnot

- hlavní architektonické hodnoty (výše uvedené statky a chalupy) musí být zohledněny jak při nové výstavbě v zastavěném území, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd.
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace,
- nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře),
- při využití zdůraznit ochranu klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadél pro nové potenciální zájemce o bydlení,
- bohužel často i u hodnotných staveb došlo a stále dochází k nevhodným stavebním úpravám a v lepším případě se jedná „pouze“ o nevhodnou výměnu oken např. ostatní budovy na návsi,

H2 urbanistické hodnoty – urbanisticky hodnotné prostory:

- Přeštěnice: prostor kolem kapličky v centru obce,
- Držkrajov: urbanisticky hodnotný návesní prostor, který působí celkově přívětivým dojmem, z něho pak zejména severní část,
- Týnice: prostor kolem kapličky na návsi,

ochrana hodnot

- úpravy celého veřejného prostranství a stavební úpravy a přístavby návesních budov (zejména viditelných z veřejných prostorů) musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky H1),
- úpravy zeleně směřovat k původním druhům vegetace,

H3 menší sakrální stavby včetně doprovodné zeleně

V krajině drobné sakrální stavby zejména kříže u polí a historických cest, např. zrekonstruovaný kříž jihozápadně od Držkrajova, kříž u čp. 23 v Přestěnicích, kříž za mostkem přes potok při průjezdu do Držkrajova.

ochrana hodnot

- podpořit jejich údržbu včetně přiléhající zeleně,
- zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků,
- vhodně upravovat jejich okolí,

H4 prvky zeleně v území

bodové a plošné prvky zeleně – Mezi nejvýznamnější bodové nebo plošné prvky zeleně, které se nacházejí také uvnitř zastavěného území, je možno zařadit zejména sad u čp. 4, nebo např. rybníky s doprovodnou a břehovou zelení, samozřejmě všechny lesy s množstvím dalších přírodních prvků.

liniové prvky zeleně – Mezi nejvýznamnější liniové prvky zeleně je možno zařadit nepřeborné množství kaskádovitě uspořádaných liniových remízku tvořených zejména listnatými stromy. Zeleň zejména podél komunikací, uvnitř a na okrajích sídla, meze a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou.

ochrana hodnot

- zohlednit při stávajícím využití i při úpravách a případných změnách využití.
- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability,
- doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél struh a polních cest.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 1. urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Zachovává historické centrální návesní prostory sídel a významné veřejné prostory (plochy veřejných prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Na prostory návsi a významnější veřejné prostory navazuje historická zástavba většinou zemědělských usedlostí (plochy smíšené obytné stávající). Dále již konkrétně pro jednotlivá sídla.

Přestěnice

Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Centrální prostor sídla tvoří prostor kolem kapličky a prostor před obecním úřadem. Pro sídlo je charakteristické míšení funkcí zejména pak bydlení s podnikáním. Proto je možno zastavěné území zařadit do ploch smíšených obytných, kde hlavním využitím je bydlení, které je doplňováno více či méně vhodným jiným využitím. Rozvoj ploch smíšených obytných s hlavním využitím bydlení je situován na jih sídla, na jihovýchod podél silnice III. třídy směrem na Vlksice, na západ podél silnice III. třídy směrem na Týnici a na severovýchod sídla.

Plochou občanského vybavení stávajícího je obecní úřad včetně souvisejícího pozemku. Na západ od sídla směrem na Týnici je vymezena plocha občanského vybavení pro jezdecký sport jako zastavitelná plocha umístěná ve volné krajině.

Na východním okraji sídla je situovaný zemědělský areál, jehož některé části jsou ve špatném stavu. Druhá plocha výroby a skladování stávající je vymezena na severu sídla. V části této plochy je vymezena plocha smíšená obytná jako plocha přestavby. U ploch pro rozvoj bydlení je nutno dbát na minimalizaci negativních vlivů z provozu jednotlivých areálů. Důležitým prvkem je jejich citlivější začlenění do území a to zejména pomocí zeleně.

Na jihovýchod od sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod. V severní a západní části sídla vede koridor technické infrastruktury pro prodloužení stávajícího vodovodního řádu Sepekov – Přestěnice až do Chyšek a pro vodovod Přestěnice – Blehov - Zhoř.

Držkrajov

Základním prvkem urbanistické koncepce je snaha o zachování urbanistických hodnot území. Jako plocha veřejného prostranství je vymezena náves, která je cenným urbanistickým prostorem. Na tento prostor navazuje stávající zástavba zemědělských usedlostí – plochy smíšené obytné. Přístavby, nástavby a všechny další stavební úpravy musí respektovat hodnoty území. Hlavní rozvoj bydlení je směřován na severovýchod od sídla na místo chátrajícího zemědělského areálu – jedná se o plochu přestavby s navrhovaným způsobem využití plochy smíšené obytné. Další menší rozvojové plochy s navrhovaným způsobem využití smíšené obytné jsou směřovány na jih od sídla.

Na jih od sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod.

Týnice

Sídlo Týnice je urbanisticky rozdělené na dvě části se způsobem využití plochy smíšené obytné. Cílem bylo propojit tyto dvě části nově navrženými plochami se způsobem využití plochy smíšené obytné. Další rozvojová plocha s hlavním využitím bydlení je vymezena na východ od sídla.

Plocha veřejného prostranství je vymezena okolo kapličky uprostřed návsi.

Na jihozápadě od sídla podél silnice III. třídy je samostatně vymezena plocha výroby a skladování stávající, která je oddělena od zastavěné části sídla zemědělskou plochou, kterou prochází elektrické vedení. Na ní jihozápadním směrem navazuje rozvojová plocha s navrženým způsobem využití plochy výroby a skladování.

Jihozápadním směrem do sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod.

Mlčkov

Sídlo Mlčkov je malá osada jižně od samotných Přestěnic, kde se nachází několik zemědělských usedlostí s převažující funkcí bydlení. Z hlediska rozvoje bydlení jde spíše o doplnění jednotlivých staveb v návaznosti na stávající. Přístavby, nástavby a všechny další stavební úpravy musí respektovat hodnoty území. Jediná navržená rozvojová plocha se způsobem využití smíšená obytná je vymezena ve střední části sídla.

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizaci, pozemní komunikace vyhovujících parametrů včetně případného chodníku, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
Z1 (SO-1)	Přeštěnice na západě, vpravo při vjezdu do sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze silnice III/12128, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, 	NE	NE
Z2 (SO-2)	Přeštěnice jižní část sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, 	NE	NE
Z3 (SO-3)	Přeštěnice na jihovýchodě, vlevo při vjezdu do sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze silnice III/12128, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, - podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v nedaleké ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví, 	NE	NE
Z4 (TI-čov1)	Přeštěnice na jihovýchodě sídla, vlevo při vjezdu do	technická infrastruktura – čistírna odpadních	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě, - klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní 	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
	sídla	vod	pohledové dominanty včetně odclonění zelení, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2, VL6,		
Z5 (SO-4)	Přeštěnice na severovýchodě sídla	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit interakční prvek 234 na severu plochy, - podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v nedaleké ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví,	NE	NE
Z6 (OVs-1)	Přeštěnice na západ od sídla	občanské vybavení - pro jezdecký sport	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL6, VL7, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,	NE	NE
Z7 (SO-5)	Týnice střední část sídla západně od místní komunikace	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,	NE	NE
Z8 (SO-6)	Týnice střední část sídla východně od místní komunikace	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - respektovat a v plném rozsahu zachovat vodní plochy včetně interakčního prvku, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,	ANO územní studií	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,		
Z9 (SO-7)	Týnnice na východě sídla	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,	NE	NE
Z10 (TI-čov2)	Týnnice na jihozápad od sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	- respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě, - klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2,	NE	NE
Z11 (VS-1)	Týnnice na jihozápad od stávající plochy výroby a skladování	výroba a skladování	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2, - dopravní napojení řešit ze silnice III/12128, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,	NE	NE
Z12 (SO-9)	Držkrajov na jihu sídla	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - respektovat hodnoty území, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,	NE	NE
Z13 (SO-8)	Držkrajov na jihozápadě sídla, vpravo při vjezdu do sídla	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6, - dopravní napojení řešit ze silnice III/12129, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			-		
Z14 (SO-10)	Držkrajov jihovýchodní humna	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - respektovat hodnoty území, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit navržený lokální biokoridor, zachovat litorální porosty kolem vodoteče, 	NE	NE
Z15 (TI-čov3)	Držkrajov na jihu sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě, - klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména skladebné prvky územního systému ekologické stability VL1 (stavbu čistírny odpadních vod situovat tak, aby nedošlo k narušení funkce biokoridoru), VL3, VL4, VL6, 	NE	NE
Z16 (SO-11)	Mlčkov ve střední části sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - respektovat hodnoty území, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část 	NE	NE

*) územní studií či regulačním plánem

c) 3. vymezení ploch přestavby

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy z - na	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
P1 (SO-12)	Přeštěnice zemědělský areál na severu sídla	zemědělský areál - smíšená obytná	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, - zachovat a podpořit izolační zeleň, která oddělí plochu od zemědělského areálu, revitalizovat část nefunkčního interakčního prvku, - podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v sousední ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví, 	NE	NE
P2 (SO-13)	Držkrajov zemědělský areál na severovýchodě sídla	zemědělský areál - smíšená obytná	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6, - respektovat hodnoty území, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část 	NE	NE

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

Kostru systému sídelní zeleně tvoří centrální prostory návší (plochy veřejných prostranství), které doplňují zelené klíny v podobě doprovodné zeleně zejména podél struh a cest. Neopomenutelnou součástí systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna tvořící postupný přechod do volné krajiny, který nutno zachovat i při novém využití a zejména nové výstavbě. Upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Zeleň s izolační funkcí se bude uplatňovat především v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

Přeštěnice

V Přeštěnicích je sídelní zeleň tvořena zejména zahradami. Důležitým prvkem sídelní zeleně jsou drobné rybníčky s doprovodnou a břehovou zelení. Významnými stávajícími plochami zeleně, které je nutno zachovat a respektovat při využití území, popř. doplnit jsou zeleň v zemědělských areálech na severu a východě sídla a zeleň v ploše přestavby mající též funkci izolační. Vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch výroby a skladování doporučujeme doplnit a odclonit zelení, která u ploch výroby a skladování také může přispět ke zmírnění negativního vnímání jejich staveb. Ozelenění směrem do volné krajiny by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek).

Držkrajov

Základem sídelní zeleně je rozsáhlý centrální prostor sídla tvořený převážně soukromými zahradami. Z opačné strany zástavby na něj navazují humna, která obepínají celé sídlo a zajišťující pozvolný přechod do volné krajiny. Vymezené plochy by měly využít systému sídelní zeleně, v maximální míře ho zachovat a rozvíjet. Základním činitelem v systému sídelní zeleně je Držkrajovský potok s jeho doprovodnou zelení, který protéká kolem sídla.

Týnice

V sídle Týnice můžeme zejména na severních humnech najít vzrostlou zeleň, která kopíruje hranici zastavěného území obce a která patří mezi významné plochy zeleně, které je nutno zachovat a respektovat při využití území. Dalšími činiteli sídelní zeleně jsou rybníky s jejich břehovou a doprovodnou zelení. Zelení doporučujeme doplnit zejména stávající a navržené plochy výroby a skladování na jihozápad od sídla. Vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch výroby a skladování doporučujeme doplnit a odclonit zelení, která u ploch výroby a skladování také může přispět ke zmírnění negativního vnímání jejich staveb.

Mlčkov

V sídle Mlčkov můžeme najít velké množství sídelní zeleně. Jako v předešlých sídlech je sídelní zeleň tvořena zejména zahradami, vzrostlými stromy, břehovou zelení rybníčků a doprovodnou zelení kolem komunikace. Tyto plochy zeleně je nutno zachovat a respektovat při využití území.

d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

silniční doprava

Koncepte silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří dvě silnice III. třídy (III/12128 a III/12129), doplněné místními a účelovými komunikacemi. Všechny silnice zůstávají z hlediska konceptu nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Garáže, odstavná a parkovací stání pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

d) 2. koncepte technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemcích dopravní infrastruktury (popř. v souběhu s nimi) a v pozemcích veřejných prostranství.

zásobování pitnou vodou

Koncepte zásobování pitnou vodou respektuje současný stav a nepředpokládá pro sídla Přeštěnice, Držkrajov a Týnice žádné zásadní změny. Zásobování vodou ze stávajícího vodovodu je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách, který je možno řešit napojením na stávající řady. Jižně od sídla Přeštěnice a jižně od sídla Týnice se nachází stávající technologické objekty pro zásobování vodou.

Kolem sídla Přeštěnice a dále směrem na sever a na východ je vymezen koridor technické infrastruktury pro prodloužení stávajícího vodovodního řadu Sepekov – Přeštěnice až do Chyšek a pro vodovod Přeštěnice – Blehov - Zhoř. Tento záměr je vymezen v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jako záměr vodovodu V13 Přeštěnice – Chyšky.

V Mlčkově je zásobování pitnou vodou ze studní vyhovující (i co se týká předpokládaného rozvoje sídla) a není v důsledku velikosti a významu sídla nutné napojení na stávající vodovod např. z Přeštěnic.

likvidace odpadních vod

Současný stav likvidace odpadních vod je nevyhovující. Koncepte odkanalizování je v sídle Přeštěnice, Týnice a Držkrajov založena na vybudování samostatné centrální čistírny odpadních vod, pro kterou jsou vymezeny plochy technické infrastruktury. Hlavní kanalizační sběrače, další řady a jednotlivé přípojky je nutno řešit v podrobnější dokumentaci. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod je možno řešit likvidaci odpadních vod formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody.

Kanalizace u navržených ploch smíšených obytných bude řešena jako oddílná a po výstavbě centrální čistírny odpadních vod budou majitelé nemovitostí povinni se napojit na tuto čistírnu.

V sídle Mlčkov je zachován současný stav. Koncepce likvidace odpadních vod v zastavitelné ploše bude řešena v souladu s právními předpisy, např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách smíšených obytných, výroby a skladování a technické infrastruktury.

zásobování plynem

Není navrženo. Do budoucna je možné se na plynovod napojit ze správního území města Milevska.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny.

Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

Umístění sběrného dvora je umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějším dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

Koncepce ponechává stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení. Plocha občanského vybavení je vymezena pouze v Přestěnicích - obecní úřad včetně souvisejícího pozemku. V ostatních sídlech nejsou tyto plochy samostatně vymezeny.

Ostatní možnosti tohoto způsobu využití jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

Koncepce respektuje a ponechává stávající umístění (tyto pozemky občanského vybavení jsou však součástí ploch jiného způsobu využití):

- v Přestěnicích kaplička, kulturní dům, obchod se smíšeným zbožím a hasičská zbrojnice,
- v Držkrajově hasičská zbrojnice a kaplička,
- v Týnici kaplička.

Rozvoj sportovních aktivit je směřován do blízkosti budovy obecního úřadu a na západní okraj katastrálního území Přeštěnice, kde je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení pro jezdecký sport.

Koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce Přeštěnice se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je nutno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízení např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na komunikacích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před

vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

d) 4. koncepte veřejných prostranství

Koncepte veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících návesních prostorů a počítá s jejich dalším zkvalitňováním a nepředpokládá žádné zásadní změny. Nová veřejná prostranství mohou být vymezena v jiném způsobu využití zejména plochách smíšených obytných. Jejich význam však bude odpovídat velikosti konkrétní plochy.

Koncepte dalšího občanského vybavení

Koncepte dalšího občanského vybavení zcela koresponduje s koncepcí občanského vybavení (viz. výše).

e) koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

e) 1. koncepte uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotných sídel, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány.

Nejstabilnější části krajiny jsou na jihozápadě od sídla Přeštěnice území kolem říčky Smutné a na jih od sídla Týnice území kolem Držkrajovského potoka, který protéká kolem sídla Držkrajov dál směrem na jih. Dále jsou to v krajině rybníčky včetně příbřežní a doprovodné zeleně, které zastupují plochy nejbližší přirozenému přírodnímu stavu.

V řešeném území se nachází velké plochy intenzivně zemědělsky využívaných pozemků. I přes toto zemědělské hospodaření je krajina vyplněna velkým množstvím remízků, mezi a předělů polí, které přispívají k udržení ekologické stability území, podporují biologickou rozmanitost a napomáhají k plnění dalších funkcí krajiny.

Koncepte uspořádání krajiny je orientována na udržení a zlepšení přírodní kvality řešeného území zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro

zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování.

V nezastavěném území nelze umisťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

e) 2. územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území ze čtyř lokálních biocenter, šesti lokálních biokoridorů a dvacetisedmi interakčních prvků. Kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména objevující, resp. předělující plochy zemědělské.

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Přeštěnice:

Lokální biocentra

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 38	Soběnovské lesní louky, Přeštěnice sever
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	16,1644 ha	5AB3, 4AB3	Louka, les	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 50	Lokální biocentrum, Držkrajov severovýchod
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	4,6399 ha	4B4	Louka, rybník, vodoteč	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 47	Sekaniště
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	0,0456 ha	4B3, 4AB3	Lesní komplex	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 58	U Louže
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	1,9195 ha	4AB4, 4B5	Vodoteč, lesní porost, mokřadní plochy a polokulturní vlhké louky	

Lokální biokoridory

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK 36	Dlouhý biokoridor Blehovského potoka, Osletín	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor – částečně funkční	Lokální	0,5985 ha	4B4, 4BC4, 4AB4	Vodoteč, louka

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK 39	Lokální biokoridor Dobřemilice	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,2543 ha	4B3, 4AB3, 4B4	Les, vodoteč, louka

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK 49	Kontaktní koridor, Držkrajov severovýchod	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	3,4847 ha	4B4, 3B3	Vodoteč, louka, pole

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK 58	Držkrajovský potok, Držkrajov jih	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor – částečně funkční	Lokální	5,3005 ha	3B4, 4B4	Vodoteč, louka, pole

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK 47	Spojení Držkrajovského potoka a Smutné	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor	Lokální	1,4276 ha	3AB3	Vodoteč, les

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		LBK 59	Plánovaný koridor, Sepekov sever	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití
Biokoridor – částečně funkční	Lokální	2,8792 ha	3B4	Vodoteč, louka, pole

Interakční prvky

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP 66		
Charakter	Velikost	Charakteristika		
Interakční prvek	6,959 ha	Dřeviny vlhkých stanovišť Přeštěnice jihovýchod		

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 68	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	4,288 ha	Úzký pás lužního lesa podél potoka Týnice - Držkrajov	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 207	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,644 ha	Vegetační doprovod polní cesty a meze Osletín jih	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 210	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	1,507 ha	Polní meze Týnice sever	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 223	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	1,158 ha	Dlouhé luční meze Přeštěnice sever	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 224	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	4,542 ha	Zalesněná strž Dobřemilice západ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 233	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,958 ha	Polní meze Přeštěnice jihovýchod	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 234	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	6,341 ha	Polní meze Přeštěnice východ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 237	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,738 ha	Polní meze Přeštěnice severozápad	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 238	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	1,751 ha	Tři rybníčky Přeštěnice severozápad	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 240	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,088 ha	Rozsáhlé polní remízky Přeštěnice západ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 241	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek – částečně nefunkční	3,043 ha	Vysoká zeleň mezí a komunikací Přeštěnice západ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 242	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,271 ha	Týnice – listnaté remízky	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 243	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Způsob využití</i>	
Interakční prvek	2,543 ha	Meze – Týnice východ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 244	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	5,188 ha	Listnaté remízky Přeštěnice jihozápad	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 245	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	1,191 ha	Listnáče na okraji osady Mlčkov - Přeštěnice	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 246	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	4,876 ha	Polní meze a doprovod komunikací Mlčkov J - Přeštěnice	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 247	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	5,724 ha	Luční porosty Týnice jihovýchod	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 248	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	3,772 ha	Protierozní meze Týnice jih	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 249	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,465 ha	Tři rybníčky Týnice, většinou bez dřevin	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 251	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,374 ha	Středně vlhká louka s kvalitními společenstvy Držkrajov sever	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 255	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,594 ha	Výběžky lesa do polí Milevsko severovýchod	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 260	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	1,396 ha	Polní meze JZ od Držkrajova	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 261	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,219 ha	Vegetační doprovod úvozové cesty Držkrajov jih	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		IP 262	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,489 ha	Polní meze Držkrajov jihovýchod	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP 263
Charakter	Velikost	Charakteristika
Interakční prvek	0,748 ha	Polní meze Držkrajov - Bečov

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP 264
Charakter	Velikost	Charakteristika
Interakční prvek	0,368 ha	Úzký pás lužních dřevin Držkrajov - Bečov

e) 3. prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovat doprovodné zeleně, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce.

Respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny zejména nerozšiřovat oplocené (obory apod.) a jinak nepřístupné části krajiny. Nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny zejména při výstavbě dopravních liniových staveb. Dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy - všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky.

Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam.

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Protierozní ani protipovodňová opatření nejsou navržena. Drobná protierozní opatření v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. je možno realizovat v jednotlivých plochách vymezených dle způsobu využití v souladu s přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím.

Je nutné podporovat zdržení vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod.

e) 5. rekreace

Celé území je atraktivní pro rekreaci zejména díky zachovalé přírodě. Části krajiny ale nejsou uzpůsobeny k dlouhodobějšímu pobytu, proto nebyly vymezeny žádné plochy rekreace. Nepřípustné ve volné krajině jsou např. veřejná tábořiště, rekreační louky, plochy jiných rekreačních aktivit. Rekreační využívání krajiny je orientováno pouze na turistické stezky, cyklostezky a další zejména účelové komunikace.

e) 6. dobývání nerostů

Plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena - s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá.

e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků, s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby. Zachovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné.

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

Plochy smíšené obytné – SO

Charakteristika ploch

Jedná se zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití, včetně výstavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

bydlení.

Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
 - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
 - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí,**
- **veřejná prostranství,**

- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště), stavby a zařízení pro obchodní prodej místního významu (významu v rámci obce) do velikosti 1 000 m² prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze **za podmíněk**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesářské dílny, klempířství, pneuservis a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo

tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

- **penzión** a to pouze **za podmínky** prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn., nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - **stavby pro rodinnou rekreaci,**
 - **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
 - **stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství** (zejména které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Nástavby nejsou povoleny, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy občanského vybavení - OV

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých převažuje funkční využití služeb, ubytování (obojí včetně komerčního charakteru), kultury, veřejné správy apod.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení.**

Přípustné využití

- **občanské vybavení,** které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, zejména se jedná o:
 - obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod do 1 000 m² prodejní plochy, stavby pro shromažďování většího počtu

- o osob, stavby ubytovacích zařízení),
 - o tělovýchova a sport, dětská hřiště,
 - o občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **stavby pro zemědělství**,
- **stavby pro výrobu a skladování**,
- **stavby pro obchod nad 1000 m² prodejní plochy**,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví**,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněně využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy občanského vybavení pro jezdecký sport - OV_s

Charakteristika ploch

Jedná se o plochu vymezenou pouze za účelem zajištění pořádání sportovních akcí jezdeckého sportu.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění pořádání sportovních akcí jezdeckého sportu.**

Přípustné využití

- **pouze a jen tribuny, šatny a sklad sportovního nářadí (např. překážky).**

Nepřípustné využití

- **jakékoli další stavby a využití, neuvedené jako přípustné, zejména takové využití (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob), které by zejména narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak vodní režim),** nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

Je nutné respektovat hodnoty H1.

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny prostory, jejichž účelem je zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a hlavní charakteristikou je jejich veřejná přístupnost.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru.**

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, menší sakrální stavby (křížky, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy** včetně retenčních a požárních nádrží.

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky) **a** **technická infrastruktura** (např. vodovod, kanalizace) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro zemědělství,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy zemědělských a výrobních areálů a možnosti jejich plošného rozvoje.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb pro zemědělství**.

Přípustné využití

- **zemědělská výroba**:
 - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin,
 - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,

- **výroba a skladování:**
 - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojírna výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách smíšených obytných – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně **související** s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
 - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
 - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.**

Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit
 - **ubytování** související s přípustným využitím - ojedinele **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
 - **bydlení** (např. služební byt) - ojedinele **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**

- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví,**
 - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
 - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území
např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní nebezpečné odpady) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciaální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těžkých organických látek a pachových látek, významné potenciaální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území nad stávající stavby zejména vertikální stavby pro zemědělství (např. sila). Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví (VL2, VL3, VL4).

Plochy dopravní infrastruktury – DI

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic III. třídy, a významné místní a účelové komunikace propojující sídla s okolní zástavbou či s jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury.**

Přípustné využití

- **doprava silniční, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:**
 - zařízení technického vybavení,

- technická infrastruktura,
- součásti komunikace, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, křižovatky,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky,
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření.**

Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury místního významu** (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání** **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování).

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území.

Plochy technické infrastruktury - TI

Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. V územním plánu je plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod označena doplňujícím kódem „čov“. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb a zařízení technické infrastruktury.**

Přípustné využití

- **pro plochy TI-čov pouze čistírna odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **pro plochu TI-čov1 kompostárna pro komunitní kompostování,**
- **technologické objekty zásobování vodou, vedení vodovodu** a s nimi provozně

- související zařízení technického vybavení,
- **vedení plynovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení včetně regulační stanice,
- **související dopravní a technická infrastruktura**,
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná.

Podmíněně přípustné využití

- **ostatní dopravní** (např. místní a účelové komunikace (včetně pozemních komunikací pro pěší a cyklisty)) a **technická infrastruktura** (zejména vodovod, kanalizace) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury,**
- **jiné kompostárny mimo přípustné.**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro budoucí ochranná pásma čistíren odpadních vod platí podmínka, že nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení (blíže výstupní limity níže).

Pro samotné stavby čistíren odpadních vod, ale i pro ostatní stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

Plochy zemědělské - ZE

Charakteristika ploch

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření.**

Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
 - pěstování zemědělských plodin,
 - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
- **dočasné zatravnění** (víceleté pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístění staveb a zařízení (ani těch

bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,

- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků** (zejména Držkrajovský potok) **a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.**

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda** jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. přírodního parku, územního systému ekologické stability),
 - nebude hrozit degradace půdy,
- **za podmínky**, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
 - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace,**
 - **včelíny bez pobytových místností,**
 - **přístřešky pro dobytek, stavby a zařízení pro napájení,**
 - **polní hnojiště,**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slaniska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. krmelce, seníky),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
 - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
 - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,** např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehub,
 - **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační,
 - **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
 - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení,
 - síť **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, energetická a komunikační vedení (vedení NN, VN k samotám, trafostanice), vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu,
 - **účelové a místní pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot),
 - **účelové pozemní komunikace zejména pro pěší a cyklisty související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace),

- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření** a to pouze v blízkosti silnic s minimalizací narušení krajinného rázu,
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek** jen za podmínek, že:
 - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability),
 - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
 - nebude hrozit degradace půdy,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
 - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
 - nebude hrozit degradace půdy.

Nepřípustné využití

- **větrné a fotovoltaické elektrárny apod.**
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob), **kteřé by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy.**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

Plochy lesní - LE

Charakteristika ploch

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa. V územním plánu jsou vymezeny plochy lesní zejména na pozemcích lesa.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění podmínek využití pozemků pro les a zajištění plnění jeho funkcí.**

Přípustné využití

- **funkce lesa.**
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
 - **nezbytně nutná opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku** - zejména zabezpečovací opatření před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním z pozemků určených k plnění funkcí lesa, povodněmi a přívalovými dešti,
 - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese a ochranu přírody - vše bez obytných místností,**
 - **včelíny bez obytných místností,**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - napajedla a zařízení pro přikrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
 - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
 - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,**
 - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch,
 - **technická infrastruktury místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení NN, VN

- o k samotám, trafostanice),
- o **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
- o **pozemní komunikace zejména pro pěší a cyklisty související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace)
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** dále jen **za podmínek**, že:
 - o bude se jednat o extenzivně využívané vodní plochy do 2 ha,
 - o nezvýší erozní ohrožení území,
 - o nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa,
 - o nebude hrozit degradace půdy.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce,
- **takové využití** (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob).

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Plochy přírodní - PŘ

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy cenné z hlediska ochrany přírody a krajiny - v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.**

Přípustné využití

- **využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,**

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk,** že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
 - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou,** že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu),
 - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
 - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez obytných místností),
 - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků** (zejména Držkrajovského potoka) **a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,
 - **změny druhu pozemků na vodní plochy,**
 - **včelíny** bez obytných místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury,
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná půda na les)), **které splní podmínky:**
 - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

- **činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, obytná rekreace, intenzivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),
- **změny v území (zejména změny využití), které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí** (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku viz nepřipustné využití výše).

Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy zejména **mimo zastavěné území** cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. V případě územního systému ekologické stability tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry.**

Přípustné využití

- **využití území, které zajistí splnění převažujícího účelu využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy apod.)
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících,**

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
 - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu),
 - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
 - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností),
 - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,
 - **změny druhu pozemků na vodní plochy,**
 - **včelíny** bez pobytových místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury,
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), které splní podmínky:
 - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,

- o nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

- **změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných),
- **změny v území (zejména změny využití území), které by znemožnily nebo ohrozily stabilizující funkci prvků v území, funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí** (např. umístování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše).

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Výstupní limity

- VL1 územní systém ekologické stability - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy,
- o biokoridory - jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak měly by umožňovat jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině,
 - o biocentra - jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability. Tyto plochy by měly umožňovat trvalou existenci organismů,
- VL2 žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy s hlavním využitím bydlení. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, směrem do volné krajiny není omezena. V tomto případě se jedná zejména o negativní vlivy:
- o ploch výroby a skladování,
 - o plochy technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod,
- tzn. žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout do ploch smíšených obytných,
- VL3 v rozvojových plochách, které mohou být zasaženy nadměrným hlukem, mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže,

- VL4 navržený způsob využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem, zápachem apod.), může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby byly dodrženy platné hygienické limity z hlediska hluku, prachu, zápachu apod.,
- VL5 ochrana melioračních zařízení – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch,
- VL6 neumisťovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa,
- VL7 respektovat 6 m široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků

g) 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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

technická infrastruktura

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro	poznámka
TI--čov1	čistírna odpadních vod Přeštěnice	Přeštěnice	p. č. 972, 971, 970/2, 969, 968, 967, 970/1, 955, 954/1, 954/2	obec Přeštěnice	vyvlastnění i předkupní právo
TI--čov2	čistírna odpadních vod Týnice	Týnice	p. č. 34, 35/4, 35/4, 35/2, 41, 42, 1091, 43, 38, 50/4, 49/1	obec Přeštěnice	vyvlastnění i předkupní právo
TI-čov3	čistírna odpadních vod Držkrajov	Držkrajov	p. č. 565, 564, 567/1, 568/7, 568/8, 574, 548/51, 548/52, 548/53, 548/54, 582, 583	obec Přeštěnice	vyvlastnění i předkupní právo
TI-V13	vodovod Přeštěnice - Chyšky	Přeštěnice			vyvlastnění

g) 2. veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami není vymezeno.

Veřejně prospěšné opatření zvyšování retenční schopnosti území není vymezeno.

Založení prvků územního systému ekologické stability není vymezeno jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšné opatření ochrana archeologického dědictví není vymezeno.

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

g) 4. plochy pro asanaci

Plochy asanací nejsou v řešeném území vymezeny.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

h) 1. veřejně prospěšné stavby

Mimo uvedených v předchozí kapitole nejsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

h) 2. veřejně prospěšné opatření

Nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

h) 3. veřejné prostranství

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

V sídle Týnice je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná SO-6, kde je podmínkou využití plochy zpracování územní studie. Územní studie by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. Dále musí územní studie bezpodmínečně respektovat a v plném rozsahu zachovat vodní

plochy včetně interakčního prvku. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do roku 2040.

j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	23 (46)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000,
• hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku	1 : 5 000.

odůvodnění územního plánu Přeštěnice

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu.....	49
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	49
b) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.....	49
b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem.....	50
b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území.....	50
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	51
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	52
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	53
f) údaje o splnění zadání.....	53
g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	58
g) 1. odůvodnění uspořádání jednotlivých sídel.....	60
g) 2. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	64
g) 3. odůvodnění uspořádání krajiny.....	69
g) 4. odůvodnění veřejné infrastruktury	72
g) 5. vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	74
g) 6. Používané pojmy pro účely územního plánu	75
h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	75
i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	75
j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	76
j) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení	79

j) 2.	údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.....	79
j) 3.	zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	79
j) 4.	předpokládaný zábor PUPFL	80
k)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	81
l)	vypořádání připomínek	81
m)	údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....	81

2) Grafická část odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

d)	koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
e)	výkres širších vztahů v měřítku	1 : 25 000,
f)	výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
g)	výřez sídel (Přeštěnice, Týnice, Držkrajov, Mlčkov) z koordinačního výkresu v měřítku	1 : 2 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Na svém zasedání dne 14. 2. 2008 rozhodlo Zastupitelstvo obce Přeštěnice o pořízení územního plánu Přeštěnice (dále též jen „územní plán nebo ÚP“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Miroslava Zíku jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva. Jako I. etapa byly zpracovány doplňující průzkumy a rozборы, které byly podkladem pro vypracování návrhu zadání. Jako další podklad pro návrh zadání ÚP byly územně analytické podklady. Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Přeštěnice dne 29. 12. 2008.

Společné jednání o návrhu územního plánu se konalo dne 14. 1. 2010. Na základě stanoviska kraje dle § 51 stavebního zákona byly upraveny prvky územního systému ekologické stability tak, aby tyto prvky navazovaly na prvky územního systému ekologické stability v sousedních správních územích, ve kterých je již územně plánovací dokumentace vydána, návrh územního plánu byl dán do souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (blíže viz následující kapitola). Veřejné projednání se konalo dne 24. 6. 2010. Zastupitelstvo obce vydalo územní plán dne 25. 6. 2010, datum nabytí účinnosti 10. 7. 2010.

Krajský úřad obdržel podnět Městského úřadu Milevsko k přezkoumání územního plánu Přeštěnice. Důvody k přezkoumání byly, že rozhodování podle tohoto ÚP je problematické, ÚP je zbytečně složitý, nepřehledný, místy zmatečný a pro rozhodování v území jen těžko použitelný. Po důkladnějším prostudování materiálu krajský úřad veřejnou vyhláškou dne 23. 8. 2011 územní plán Přeštěnice zrušil. Zpracovatel opravil zjevné nedostatky a opravil vytýkané chyby a bude vypsáno nové veřejné projednání. Veřejné projednání se konalo na Obecním úřadu Přeštěnice dne 4. 10. 2012.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není zahrnuto správní území Přeštěnice, do žádné vymezené rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR 2008 není předpoklad, že řešené území bude zasazeno plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v Politice územního rozvoje ČR 2008.

Navržené řešení územního plánu Přeštěnice není v rozporu s Politikou územního rozvoje 2008.

b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem

Řešené území územního plánu Přeštěnice je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, se kterými není územní plán v rozporu. Na území obce Přeštěnice je vymezen koridor pro vodovod V13 Přeštěnice – Chyšky, čemuž odpovídají vymezené koridory technické infrastruktury pro umístění vodovodního řadu.

Navržené řešení územního plánu Přeštěnice není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže). Správní území obce neleží uvnitř žádné republikové ani nadmístní rozvojové oblasti či osy ani uvnitř republikové ani nadmístní specifické oblasti. Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně výše uvedených prvků územního systému ekologické stability. V územním plánu je v rámci veřejných prostranství možno dostatečně dimenzovat plochy pro dopravu v klidu a všechny zastavitelné plochy jsou v možnostech v území napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu. Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitoly g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

Převážná většina řešeného území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 4 – Jistebnicko - Kovářsko. Severní část řešeného území se nachází v oblasti krajinného rázu ObKR 6 – Milevsko. Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu lesoplní. Navržené řešení podporuje:

- v nevhodných polohách pro intenzivní formy zemědělství (zamokřená stanoviště, vodní zdroje) změnu druhu pozemků na takový typ, který přispěje ke zvýšení ekologické stability krajiny a hodnot území, včetně preference trvalých travních porostů nad ornou půdou zejména na plochách ohrožených erozí či podmáčením;
- historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny, ať již vymezeným územním systémem ekologické stability tak skladbou vymezených ploch zejména pak ploch přírodních a smíšených nezastavěného území včetně sídelní zeleně;
- citlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu, citlivé hospodaření vzhledem ke stanovištním podmínkám, původní architektonické a urbanizační prvky.

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitola g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

Požadavky na územní plán Přeštěnice

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability vymezený v územních plánech sousedních obcí.

Požadavky na řešení ve správních územích sousedních obcí

Je nutno navázat na územní systém ekologické stability v těch sousedních územích, ve

kterých není v tuto chvíli zpracována příslušná územně plánovací dokumentace.

Je nutno zajistit návaznost na řešení průběhu vodovodního řadu Sepekov-Přeštěnice-Chyšky a Přeštěnice-Blehov-Zhoř v sousedních správních územích (Vlksice, Blehov) při zpracování územně plánovacích dokumentací sousedních obcí.

Územní plán nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména ploch bydlení - venkovské, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V doplňujících průzkumech a rozbořech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu zejména podkapitola „koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „koncepce rozvoje území obce“ vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu (viz kapitola g) textové části odůvodnění „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“). Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (jak zastavitelné plochy pro bydlení, tak zastavitelné plochy pro umístění čistíren odpadních vod a stanovení koncepcí veřejné infrastruktury zejména koncepce zásobování pitnou vodou, koncepce likvidace odpadních vod, koncepce likvidace odpadů, koncepce občanského vybavení, koncepce veřejných prostranství). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické

požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména v kapitole b) podkapitole „Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“ a v kapitole f) bodech “podmínky prostorového uspořádání” zejména, ale nejen pro plochy smíšené obytné, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou c) textové části územního plánu „urbanistická koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídel a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území zejména kapitola e) textové části územního plánu „Koncepce uspořádání krajiny“. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. V územním plánu nebylo nutné se zabývat asanačními, rekonstrukčními ani rekultivačními zásahy. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy občanského vybavení pro jezdecký sport.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Přeštěnice tj. pro katastrální území Přeštěnice, Týnice a Držkrajov. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Výroková část (textová část návrhu) územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Grafická část celého územního plánu je zpracována v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 25 000. Dále jsou zpracovány výřezy sídel z koordinačního výkresu v měřítku 1 : 2 000.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Na základě nesouhlasného stanoviska Městského úřadu Milevsko, odboru životního prostředí, byla v návrhu územního plánu Přeštěnice vypuštěna plocha sluneční elektrárny.

Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla bezrozporná. V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

f) údaje o splnění zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění).

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj obce” bylo k sídlům přistupováno se zohledněním jejich rozvojového potenciálu a jejich významu ve struktuře osídlení. Je zohledněn cíl samosprávy a územního plánu, kterým je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení. V řešeném území jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, výroby a skladování, technické infrastruktury a další.

Rozvoj sídel je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Jedním ze vstupních prvků při zpracování návrhu územního plánu byly skutečnosti dané historickým vývojem. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídel a zachování jejich atraktivitu z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu územního plánu je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury (pro navrhované čistírný odpadních vod) a občanského vybavení.

Jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které vytváří dostatečně široké možnosti při využití území zejména stávajících staveb včetně přilehlých hospodářských budov, čímž vytváří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení.

Přeštěnice

Rozvoj bydlení v Přeštěnicích je směřován na jih sídla, na jihovýchod podél silnice III. třídy směrem na Vlksice, na západ podél silnice III. třídy směrem na Týnici a na severovýchod sídla. Na západ od sídla směrem na Týnici je navržena plocha občanského vybavení pro jezdecký sport. Na severu sídla je navržena v blízkosti zemědělského areálu plocha přestavby na bydlení. Na jihovýchodě sídla je navržen rozvoj technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod. V severní a západní části sídla vede koridor technické infrastruktury pro umístění vodovodního řadu Přeštěnice – Chyšky.

Držkrajov

Hlavním směrem rozvoje bydlení je severovýchod sídla v místě chátrajícího zemědělského areálu – jedná se o plochu přestavby s navrhovaným způsobem využití plochy smíšené obytné. Další menší plochy jsou navrženy na jihu a jihovýchodě sídla. Jižně od sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod.

Týnice, Mlčkov

Vzhledem k tomu, že Týnice je urbanisticky rozdělena na dvě části, navrhuje se propojení těchto dvou částí nově navrženými plochami pro bydlení. Další menší rozvojová plocha je vymezena na východě sídla. Rozvoj výroby a skladování je směřován na jihozápad od sídla v návaznosti na stávající zemědělský areál. Jihozápadním směrem je dále navržena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod.

Menší rozvoj bydlení se navrhuje také do osady Mlčkov a je směřován na jihozápad této osady. Jedná se spíše o doplnění jednotlivých staveb v návaznosti na stávající zemědělské usedlosti.

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území a respektuje možnosti na zarovnání a doplnění zástavby v území. Zastavěné území je stabilizováno. Řešení územního plánu umožňuje účelně chránit vymezené hodnoty území. Další směry rozvoje byly prověřeny a případně zohledněny v řešení, avšak hlavní zůstaly nezměněny. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území. Tabulka se zastavitelnými plochami je zobrazena v kapitole c) 2. výrokové části vymezení zastavitelných ploch.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) výrokové části a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot.

Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné podmínky využití ploch, které pokrývají jednotlivé prvky územního systému ekologické stability. Prvky územního systému ekologické stability jsou nejčastěji vymezeny jako plochy přírodní (nejčastěji biocentra) a plochy smíšené nezastavěného území ve volné krajině (nejčastěji biokoridory, popř. interakční prvky).

Koncepce veřejné infrastruktury vychází ze stávajícího stavu, který je v mnoha případech vyhovující.

- Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav a nenavrhuje žádné zásadní změny.
- Koncepce technické infrastruktury:

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný stav. V severní části řešeného území je navržen záměr vodovodu Přeštěnice – Chyšky, který je převzatý ze zásad územního rozvoje.

Koncepce likvidace odpadních vod je založena na vybudování čistíren odpadních vod pro sídla Přeštěnice, Týnice a Držkrajov, kde jsou pro ně vymezeny samostatné plochy. Do doby realizace čistíren odpadních vod možno řešit likvidaci odpadních vod formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem. V sídle Mlčkov není vybudovaná kanalizační síť, odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách. V této koncepci je pokračováno.

Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný stav, který bude dostačující i pro další uvažovaný rozvoj obce.

Koncepce zásobování plynem respektuje současný stav, kdy sídla nejsou zásobena plynem. Obec Přeštěnice do budoucna s plynifikací neuvažuje, ani ji nevyklučuje. V případě zájmu je možné se napojit na plynovod ve správním území města Milevsko.

Koncepce nakládání s odpady respektuje současný stav a nepředpokládá žádné změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. Umístění sběrného dvora je umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování. V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

- Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Byla využita možnost podrobnějšího členění jednotlivých ploch, tzn. vymezení plochy občanské vybavení pro jezdecký sport. Tato plocha se nachází západně od sídla Přeštěnice. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Koncepce veřejných prostranství se v sídle Přeštěnice opírá o tři plochy veřejných prostranství a to prostor u obecního úřadu, prostor zeleně kolem silnice III/12128 a na západě prostor u silnice III/12128 vpravo při vjezdu do sídla směrem od Týnice. V Týnici a Držkrajově je veřejným prostranstvím centrum sídla – náves. V osadě Mlčkov není vymezena samostatná plocha veřejných prostranství. Tyto plochy mohou být umístěny v jiném způsobu využití, zejména v plochách smíšených obytných. Jako součást ploch veřejných prostranství jsou zařazeny mimo jiných i pozemky veřejné zeleně.

Ochrana hodnot je zajištěna hned na několika místech územního plánu zejména pak v kapitole b) textové části „koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, kde jsou hodnoty vyjmenovány a stanoveny podmínky jejich ochrany.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny navržené stavby čistíren odpadních vod a záměr vodovodu převzatý ze zásad územního rozvoje. Jiné veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace nejsou vymezeny a to ani prvky územního systému ekologické stability k založení. Důvodem je skutečnost, že cíle těchto ploch je možno splnit pomocí podmínek využití ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva.

Ochrana veřejného zdraví je zajištěna jednak vlastním návrhem územního plánu, resp. vymezením ploch dle způsobu využití, ve kterých jsou stanoveny takové podmínky využití, které se vzájemně doplňují, podmiňují a zejména nekolidují. Dále je využito institutu výstupních limitů, kde jsou stanoveny obecné podmínky pro využití území zejména VL2, VL3, VL4. Tyto výstupní limity zajišťují ochranu pozemků, staveb a zařízení před nadlimitním hlukem. Blíže viz odůvodnění závěr kapitoly g) 2. V územním plánu jsou navrženy maximální hranice negativních vlivů u plochy výroby a skladování a ploch technické infrastruktury pro umístění čistíren odpadních vod.

Trafostanice nejsou vymezovány jako samostatné plochy, ale jsou součástí podmínek využití ploch jako přípustné či podmíněně přípustné využití s důrazem na respektování výstupních limitů zejména VL3, VL4. Radonový index není vzhledem k cílům a úkolům územního plánu a jeho podrobnosti možno přímo řešit. Tuto problematiku bude nutno řešit a prověřit v podrobnějších dokumentacích.

Návrh územního plánu řešil dle možností a podrobnosti požadavky civilní obrany v souladu s písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb. blíže viz kapitola d) 3. výrokové části. V řešeném území se nenachází plochy a objekty vojenského zájmu.

V řešeném území se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové území, dobývací prostor, sesuvné ani poddolované území.

V podmínkách prostorového uspořádání ploch je doporučeno dodržovat skladbu porostů tak, aby docházelo v krajině k průběžnému zadržování vody a omezila se eroze půdy. Dále je mezi výstupními limity nařízeno i neumísťovat stavby, které by mohl ohrozit pád stromů (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti územního plánu řešeny problémy a střety. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území. Problém chátrajících objektů a dalších nevyužívaných a zanedbaných nemovitostí není možno přímo v územně plánovací dokumentaci vyřešit, ale územní plán umožňuje majitelům nemovitostí dostatečnou šíři přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, které má nabídnout možnosti využití zejména rozsáhlých zemědělských usedlostí. Obdobně problémy hlavních stavebních závad nelze v územním plánu přímo vyřešit, ale územní plán nejen umožňuje široké využití pozemků a staveb, ale také vytváří rámec pro hodnotná řešení s inspirací ve stávajících řešeních zahrnutých do hodnot území.

Koncepce zásobování pitnou vodou pro jednotlivá sídla není stanovena, je zachován současný stav. Dle záměru zásad územního rozvoje je na severu řešeného území navržen vodovod. Koncepce likvidace odpadních vod vymezuje plochy pro umístění čistíren odpadních vod v sídlech Přestěnice, Týnice a Držkrajov. V sídle Mlčkov je zachován současný stav.

Zastavitelné plochy jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem zastavitelné plochy. V této tabulce jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Každá plocha má své jedinečné označení, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup

k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem. V řešeném území jsou navrženy dvě plochy k přestavbě. Plochy přestavby jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) 3. výrokové části (stejně jako zastavitelné plochy).

Podmínka územní studie byla stanovena na zastavitelnou plochu Z8 navrženou jako plocha smíšené obytné SO-6 v sídle Týnice. Regulační plán nebyl stanoven pro využití žádné plochy. Etapizace byla vyhodnocena u všech ploch jako neúčelná.

Nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Není uplatněn ani požadavek na zpracování konceptu ověřujícího variantní řešení návrhu územního plánu.

Snahou zpracovatele při vymezení ploch bylo vyhnout se střetu se vstupními limity a dalšími limitujícími skutečnostmi, které by mohly ztížit využití ploch. Avšak vzhledem k množství těchto omezujících podmínek nebylo možno se ve všech případech vyvarovat střetu s nimi. Proto tam, kde vymezenou plochou prochází např. elektrické vedení a tím i jeho ochranné pásmo, je nutno tento střet řešit v podrobnějších dokumentacích zejména při dělení pozemků a umístování staveb. Jedná se např. o ochranné pásmo elektrického vedení a ochranné pásmo trafostanice, ochranné pásmo vodovodu, ochranné pásmo silnic III. třídy, investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (odvodnění), vzdálenost 50 m od okraje lesa, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo komunikačního vedení a ochranné pásmo prostoru pro létání v malých a přízemních výškách. Dále bylo snahou zpracovatele umístění navržených ploch na zemědělské půdy s nižšími třídami ochrany (tzn. III. IV. a V.). Tam, kde nebylo možné vyhnout se zemědělské půdě s třídou ochrany I. a II., bylo snahou minimalizovat zábor na těchto půdách. Zábory zemědělské půdy jsou náležitě odůvodněny v příslušné kapitole.

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole j) odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do záboru zemědělského půdního fondu a byla vyhodnocena (viz. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa v kapitole odůvodnění j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa).

Zábory zemědělského půdního fondu II. třídy ochrany nastanou v ploše smíšené obytné SO-9 a ploše technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod TI-čov3. Zábory zemědělské půdy III. třídy ochrany nastanou v plochách smíšené obytné SO-1, SO-2, SO-3, SO-8, SO-9 a SO-11, v ploše výroby a skladování VS-1 a plochách technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod TI-čov2 a TI-čov3. Zábory zemědělské půdy IV. třídy ochrany nastanou v ploše smíšené obytné SO-1 a SO-10. Zábory zemědělské půdy V. třídy ochrany nastanou v plochách smíšené obytné SO-3, SO-4, SO-5, SO-6, SO-7, SO-8, SO-10 a SO-11, v ploše občanského vybavení pro jezdecký sport OVs-1 a ploše technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod TI-čov1. I. třída ochrany není rozvojovými plochami zasažena.

K záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa dochází u tří navrhovaných ploch. Jedná se o plochu občanského vybavení pro jezdecký sport (OVs-1), plochu technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod v Přestěnicích (TI-čov1) a plochu smíšenou obytnou (SO-5). Do výstupních limitů je zařazen také limit VL6, který zamezuje umístování nadzemních staveb blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Investice do půdy jsou zobrazeny ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu, jako výstupní limit VL5 v kapitole f) výroku stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v kapitole j) 1. odůvodnění údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Výstupní limit VL6 se týká nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení). Tyto stavby nesmí být umístěny blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Veřejně prospěšné stavby byly vymezeny v textové části výroku v kapitole g). Veřejně prospěšné stavby jsou dále zobrazeny v grafické části (hlavní výkres, koordinační výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Veřejně prospěšná opatření nebyla vymezena.

Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny.

V grafické části byly pro lepší orientaci doplněny sousední katastrální území s minimálním přesahem označení jejich katastrálních území. Pro lepší čitelnost v grafické části byla zvolena odpovídající velikost číslic jednotlivých parcelních čísel.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Hlavní cíle územního plánu, a to kam by měl směřovat, jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití, popř. nepřípustného využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "doporučení". V tuto chvíli vzhledem k neznalosti konkrétních záměrů na změny v území a k podrobnosti územního plánu nelze jednoznačně paušalizovat a posoudit přípustnost či nepřípustnost podoby konkrétního záměru. Jelikož bude důležité umístění a podoba konkrétního záměru, je zvolena forma doporučení. Doporučením je vyjádřen jasný názor zpracovatele územního plánu, že např. takovéto využití či stavební úpravy jsou či nejsou vhodné, avšak je zde ponechán prostor pro správní uvážení příslušného orgánu. Proto pokud bude posuzován záměr

nedoporučený územním plánem, může jej stavební úřad při svém správním uvážení posoudit a na základě svého správního uvážení povolit, ale musí mít pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení bezpodmínečně řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy apod.

Přeštěnice

Jedná se o sídlo nacházející se mimo důležité dopravní tahy na silnici III/12128, nedaleko Milevska. Rozvojový potenciál lze považovat za dobrý s ohledem na klidný venkovský charakter sídla a blízkost většího města s občanskou vybaveností. Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu. Jedná se o doplnění sídla zejména plochami pro bydlení.

Základními rozvojovými směry pro bydlení jsou západ, jih, jihovýchod a severovýchod sídla. Jihovýchodně od sídla je navrženo umístění čistírny odpadních vod. Na severozápadě se nachází zemědělský areál, část z něj je vymezena jako plocha přestavby na smíšené obytné.

Týnice

Stejně jako Přeštěnice, leží Týnice mimo důležité dopravní tahy. Sídlem prochází silnice III/12128. Toto sídlo se skládá ze dvou oddělených částí. Hlavním rozvojovým směrem je tedy střed sídla – dvě samostatné části jsou navrženy k propojení. Rozvojový potenciál tohoto sídla lze tedy považovat za dobrý a to z hlediska blízkosti města Milevska a klidnému prostředí pro život na venkově.

Na jihozápad od sídla je navrženo menší rozšíření zemědělského areálu v návaznosti na stávající plochu.

Držkrajov

Držkrajov leží (stejně jako předchozí dvě sídla) mimo důležité dopravní tahy. Jedná se o sídlo v klidném životním prostředí. Snahou územního plánu je zachovat veřejný prostor sídla. Rozvoj bydlení je zaměřen na doplnění zástavby sídla odpovídající velikosti sídla.

Mlčkov

Jedná se o menší sídlo v jihovýchodní části správního území obce. V tomto sídle je zachován současný stav. Je navrženo pouze menší doplnění zástavby.

Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost všech čtyř sídel a v maximální míře využít zastavěného území.

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. září 2009 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno osm zastavěných území.

Řešené území je protkáno řadou hodnot. Uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov a dalších prostorů. To zajišťují mimo jiných také např. stanovené podmínky pro využití ploch a podmínky využití území.

V návaznosti na doplňující průzkumy a rozborů a zadání jsou potvrzeny hodnoty území a stanovena jejich ochrana (viz podkapitola výrokové části Konceptu ochrany a rozvoje hodnot území). Současně se zpracovatel spolu se zástupci samosprávy domnívá, že návrh územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území.

Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné. U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. V jednom případě je u zastavitelné plochy (Z8) podmínkou využití plochy zpracování územní studie, která by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, vstupy na jednotlivé pozemky. Umístění staveb a řešení územní studie v zastavitelné ploše musí bezpodmínečně respektovat a v plném rozsahu zachovat dvě vodní plochy (které jsou zobrazené v koordinačním výkrese) včetně interakčního prvku nacházející se ve východní a jihovýchodní části plochy. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do roku 2040.

Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stávajícího stavu územně plánovací dokumentace. Bylo nutno na sídlo nahlížet jako na celek, dokázat skloubit jednotlivé zájmy a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním zohledněním všech zájmů v území. Všechny plochy navazují anebo jsou v kontaktu s již realizovanou zástavbou, dotváří organismus sídla, zachovávají jeho kompaktnost a umožňují jeho koncepční dlouhodobý růst.

Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné. Další rozvoj bydlení není vyloučený, ale vzhledem ke stávající a předpokládané poptávce po bydlení, je navrhovaný rozvoj dle názoru zpracovatele dostatečný.

g) 1. odůvodnění uspořádání jednotlivých sídel

Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídel, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů.

Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídel a zachování jejich atraktivity z hlediska cestovního ruchu. U všech sídel urbanistická koncepce vychází ze stávajícího historického uspořádání území, zachovává historické centrální návěsní prostory sídel a významné veřejné prostory (plochy veřejných prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Na prostory návsi a významnější veřejné prostory navazuje historická zástavba většinou zemědělských usedlostí (plochy smíšené obytné stávající). Obdobně jako pro většinu menších sídel v České republice je také pro všechna sídla ve správním území obce charakteristické míšení funkcí zejména pak bydlení s podnikáním.

Urbanistická koncepce – Přeštěnice, Týnice, Držkrajov, Mlčkov

Přeštěnice

Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Centrální prostor sídla tvoří prostor kolem kapličky a prostor před obecním úřadem jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství. Značná část zastavěného území je potom vymezena jako plochy smíšené obytné, kde hlavním využitím je bydlení, které je doplňováno více či méně vhodným jiným využitím. Rozvoj bydlení je směřován formou ploch smíšených obytných na jih sídla (SO-2 – uzavřená mezi silnicí do Mlčkova, elektrické vedení a stávající zástavbu, v navazujících řízeních je nutno zohlednit ochranné pásmo elektrického vedení, plocha bude napojena na stávající pozemní komunikaci vedoucí do Mlčkova), na jihovýchodě sídla podél silnice III/12128 směrem na Vlksice (SO-3 – převzata z řešení změny č. 2 územního plánu

obce Přestěnice, řešení uvnitř plochy musí respektovat průchodnost dešťových vod lokalitou, napojena bude na silnici III/12128), na západ podél silnice III/12128 směrem na Týnici (SO-1 – větší část plochy byla již vymezena ve zmiňované změně č. 2, nutno řešit střet s ochranným pásmem vodovodu a respektovat blízkost ochranného pásma elektrického vedení), na severovýchodě sídla (SO-4 – je nutno zajistit napojení na stávající pozemní komunikace a „odclonit“ plochu vůči vlivům z nedalekého zemědělského areálu).

V sídle je vymezena jediná monofunkční plocha občanského vybavení v podobě budovy obecního úřadu včetně souvisejícího okolí. Další plocha občanského vybavení, avšak s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členěná, tj. vymezená jako plocha občanského vybavení pro jezdecký sport, je vymezená na západ od sídla v solitérní poloze směrem na Týnici zastavitelná plocha občanského vybavení pro jezdecký sport, která má umožnit pokračování každoročně pořádaných akcí jezdeckého sportu. Účelem plochy je umožnit vybudovat a provozovat zázemí pro tyto akce. V žádném případě není možné přeměnit či využít tuto plochu zejména k bydlení či rekreaci.

Na východní a severozápadním okraji sídla se nacházejí dva zemědělské areály. Východní méně využívaný areál je vymezen jako stávající plocha výroby a skladování. Prostor mezi tímto areálem a silnicí III/12128, který je v současné době zarostlá zelení, je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území. Severozápadní výběžek této plochy mezi plochou výroby a skladování a stávající zástavbou by měla sloužit jako izolační zeleň. Druhý nepoměrně větší areál se nachází na severozápadě sídla (stávající plocha výroby a skladování). V jeho jižní části je rozdělen koridorem pro umístění vodovodního řadu (dle zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vodovod Přestěnice - Chyšky) a dále je z něj na základě požadavku obce vyčleněna plocha přestavby smíšená obytná SO-12. Zbylá jižní část zemědělského areálu, včetně zemědělských usedlostí umístěných až k silnici III/12128 využívaných společně s tímto areálem, zůstává ve stávajícím využití ploch výroby a skladování. Koridor pro umístění dálkového vodovodního řadu je vymezen v dostatečné šíři. Koridor vymezený v zásadách územního rozvoje byl upraven, a to v jeho jižní části zkrácen k silnici III/12128 z důvodu již uskutečněné části vodovodního řadu a dále byl zúžen v oblasti zemědělského areálu z důvodu respektování zastavěného území a stávajících staveb.

Na jihovýchod od sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod (TI-čov1) dostatečně rozlehlá pro následné umístění stavby. Podmínkou umístění čistírny odpadních vod je skutečnost, aby její ochranné pásmo nezasahovalo do ploch, kde je hlavním využitím bydlení.

Držkrajev

Základní myšlenou návrhu je snaha o zachování historické struktury utvářející dnešní sídlo, které se skládá především z rozlehlé kruhové návsi (plocha veřejného prostranství) a navazujících zemědělských usedlostí (stávající plochy smíšené obytné) včetně rozlehlých zachovalých humen. Z této historické stopy vyčnívá na severovýchodě bývalý zemědělský areál (plocha přestavby smíšená obytná SO-13), který je navržen k přestavbě, resp. ozdravení směřujícímu k využití pro bydlení, a na jihozápadě několik staveb pro bydlení (stávající plochy smíšené obytné). Na ně navazují navržené zastavitelné plochy smíšené obytné (SO-8, SO-9, SO-10). Na jih od sídla je potom vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod (TI-čov3).

Týnice

Sídlo Týnice je urbanisticky rozdělené na dvě části se způsobem využití plochy smíšené obytné. Tyto dvě části jsou propojeny nově navrženými plochami (SO-5, SO-6) s využitím ploch smíšené obytné. Využití plochy SO-6 je podmíněno zpracováním územní studie, která by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, vstupy na jednotlivé pozemky. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do roku 2040. Na východě od sídla je vymezena plocha smíšená obytná SO-7, čímž dojde k obestavení pozemní komunikace také z její druhé strany.

Na jihozápad od sídla v návaznosti na stávající plochu výroby a skladování je vymezena zastavitelná plocha výroby a skladování (VS-1). Navrhovaná plocha výroby a skladování je situována směrem od samotného sídla podél silnice III/12128.

Plocha pro umístění čistírny odpadních vod (TI-čov2) je situována na jihozápad od sídla za elektrické vedení.

Mlčkov

Sídlo Mlčkov je malá osada jižně od samotných Přeštěnic, kde se nachází několik zemědělských usedlostí s převažující funkcí bydlení. Z hlediska rozvoje bydlení jde spíše o doplnění jednotlivých staveb v návaznosti na stávající. Přístavby, nástavby a všechny další stavební úpravy musí respektovat hodnoty území. Ve střední části sídla je vymezena pouze jedna rozvojová plocha SO-11.

Zastavitelné plochy

Jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenovaná plocha dle způsobu využití. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledním sloupci je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě územní studie či regulačního plánu.

Menší zastavitelné plochy doplňují často stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Uspořádání jednotlivých sídel pak ovlivňují větší a rozsáhlejší zastavitelné plochy. U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Jedná se o zastavitelnou plochu Z8. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly napojitelné na navazující dopravní skelet, sítě technické infrastruktury a aby navazovaly na zastavěné území.

Plochy přestavby

Jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že stávající využití je nevyhovující a bylo by vhodné ho změnit na jiný způsob využití. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 3. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení plochy přestavby a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se plocha přestavby skládá. V druhém sloupci je stručný popis jejího umístění, ve třetím původní, resp. stávající způsob využití plochy a nový, navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledním sloupci je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě územní studie či regulačního plánu.

Ve správním území obce Přeštěnice jsou vymezeny dvě plochy přestavby:

- P1 (SO-12) – část nevyužívané části zemědělského areálu v sídle Přeštěnice, v současné době navržen jako přestavba na funkční využití pro bydlení (smíšené obytné),

- P2 (SO-13) – plochy bývalého zemědělského areálu v sídle Držkrajov, v současné době je již tato plocha nevyužívaná k zemědělské činnosti a proto je navržena k lepšímu využití území zejména formou bydlení (smíšené obytné).

Vymezení systému sídlení zeleně

Přeštěnice

V sídle Přeštěnice tvoří sídelní zeleň zejména soukromé zahrady, které jsou doplněny drobnými rybníčky s doprovodnou a břehovou zelení. Je nutné zachovat, popř. doplnit ochrannou a izolační zeleň v souvislosti se zemědělskou výrobou (na severozápadě a východě sídla), v ploše přestavby a u plánované čistírny odpadních vod. Vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch výroby a skladování a technické infrastruktury doporučujeme doplnit a odclonit zelení, která u těchto ploch také může přispět ke zmírnění negativního vnímání jejich staveb.

Zeleň se doporučuje vysazovat také směrem od sídla do volné krajiny jako postupný přechod zástavby do krajiny a z důvodu zmírnění povětrnostních podmínek.

Doprovodná zeleň se bude uplatňovat zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám.

Držkrajov

Základem systému sídelní zeleně je zejména rozsáhlý centrální prostor tvořený převážně soukromými zahradami. Tento systém je doplněn hodnotnými humny zajišťujícími pozvolný přechod sídla směrem do volné krajiny. Neméně důležitým činitelem v systému zeleně je Držkrajovský potok s jeho doprovodnou zelení, který protéká v těsné blízkosti sídla.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin. Zeleň s izolační funkcí se bude uplatňovat především v ploše technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod a v ploše přestavby. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

Týnice

Nejvýznamnějším prvkem sídelní zeleně jsou severní humna se vzrostlou zelení, která kopíruje hranici zastavěného území. Tuto zeleň je nutné zachovat při dalším využití území. Systém zeleně je doplněn rybníčky s jejich břehovou a doprovodnou zelení.

Zelení doporučujeme doplnit zejména stávající a navržené plochy výroby a skladování na jihozápad od sídla a plochu technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod. Vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné, které by mohly být zasaženy negativními vlivy z ploch výroby a skladování nebo technické infrastruktury doporučujeme doplnit a odclonit zelení, která u těchto ploch také může přispět ke zmírnění negativního vnímání jejich staveb.

mlčkov

Základem sídelní zeleně jsou stejně jako v ostatních sídlech zejména zahrady se vzrostlými stromy, rybníčky s břehovou zelení a doprovodná zeleň kolem komunikace. V sídle lze najít velké množství zeleně, které je nutno zachovat a respektovat při využití území.

g) 2. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Plochy smíšené obytné (SO)

Plochy uvnitř zastavěného území jsou vymezeny převážně jako smíšené obytné stávající. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Přes to, že tato využití nelze jednoznačně oddělit je stanoveno jako hlavní využití bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Regulativy ploch smíšených obytných se soustředí na využití stávajících budov a nádvoří a zejména zachování hodnot území. Aby mohly velké statky přežít, je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. Případné přístavby doporučujeme (pokud možno) orientovat do dvora zemědělské usedlosti. Jak již je výše uvedeno regulativy ploch smíšených obytných nabízejí širší možnosti využití (truhlárny, tesařské dílny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.). Toto využití je navrženo jako podmíněně přípustné a je nutno ho posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících zastavitelných plochách. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot.

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střešou, čímž docílují souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Plochy občanského vybavení (OV), plochy občanského vybavení pro jezdecký sport (OVs)

V územním plánu je vymezena jedna stávající plocha občanského vybavení uprostřed sídla Přeštěnice zahrnující budovu obecního úřadu a přiléhající okolí. Hlavním využitím těchto ploch je občanské využití, ale regulativy ploch nabízejí další možnosti využití, které se snaží reagovat na předpokládané požadavky majitelů. Dále je umožněna celá škála staveb a zařízení, které jsou občanským vybavením – od staveb pro obchod přes dětská hřiště až ke stavbám pro tělovýchovu a sport, popř. veřejnou zeleň. Naopak zásadně jsou nepřípustné samostatné stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v příkrém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

U ploch občanského vybavení je využito § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (plochy lze dále podrobněji členit). Proto je v územním plánu vymezena plocha občanského vybavení pro jezdecký sport umístěná v solitérní poloze západně od Přeštěnic. Další možnosti využití pro občanské využití umožňuje územní plán jako přípustné anebo podmíněně přípustné v plochách jiného způsobu využití zejména plochách smíšených obytných a to jak veřejné občanské vybavení, tak další zejména komerční občanské vybavení.

Plochy veřejných prostranství (VP)

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (mimo soukromých zahrad a předzahrádek) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku např. uvnitř stávajících zemědělských usedlostí. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umístována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř zemědělské usedlosti.

Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště a stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici. V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství.

Plochy výroby a skladování (VS)

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny ve stávajících zemědělských areálech. Využití by mělo odpovídat zachování hodnot území. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Je navržen rozvoj ploch výroby a skladování v návaznosti na stávající zemědělský areál západně od Týnice při silnici III/12128.

Plochy výroby a skladování jsou orientovány na zemědělskou prvovýrobu v podobě chovu hospodářských zvířat, s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby. Další možnosti využití by se měly pohybovat v mantinelech drobného podnikání, které bude respektovat rozvoj sídla. U všech ploch nesmí dojít k jejich nadměrnému rozšíření, čemuž také odpovídají podmínky pro případná následná rozšíření.

Podmíněně přípustné využití “*obslužná zařízení a stavby pro ně*” znamená, že např. může se zřídit v této ploše závodní jídelna pro zaměstnance a do ní si mohou pro obědy chodit místní obyvatelé (např. důchodci s kastrůlky), ale v žádném případě se nesmí jednat o restauraci, která bude mít reklamu u silnice, a nabízet možnosti stravování široké veřejnosti.

Nepřípustným využitím “*skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.*” je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřipustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn. je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami.

S vědomím minimalizace záborů zemědělského půdního fondu, je společensky žádoucí nejprve co nejvíce a přednostně využít plochy stávajících areálů a nejlépe až po jejich vyčerpání, popř. nemožnosti jejich vyčerpání, soustředit další rozvoj do zastavitelných ploch.

Pro plochy výroby a skladování je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména izolační, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu.

Plochy dopravní infrastruktury (DI)

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují ve správním území obce zejména pozemky silnic III. třídy a významné místní a účelové komunikace propojující sídla ve správním území obce navzájem či sídla s jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další méně významné z hlediska územního plánu místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití zejména plochy smíšených obytných a plochy zemědělských. Jak již je výše řešeno, jedná se hlavně o silnice III/12128 a III/12129.

Podmínky pro využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství.

Plochy technické infrastruktury (TI)

Stávající plochy technické infrastruktury jsou zastoupeny zejména navrhovanými čistírnami odpadních vod v Přeštěnicích, Týnici a Držkrajově a vodovodem Přeštěnice – Chyšky na severu správního území obce Přeštěnice. Plochy označené kódem TI-čov ve všech třech sídlech jsou určeny pouze k umístění čistíren odpadních vod. Navíc v ploše TI-čov1 v Přeštěnicích je povoleno umístění kompostárny pro komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

Podmínky pro využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících. Plochy vymezené pro umístění čistíren odpadních vod jsou označeny doplňujícím kódem „čov“. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Plochy zemědělské (ZE)

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „selského rozumu“. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn. není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn. včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném území.

Plochy lesní (LE)

Obdobné podmínky také platí pro plochy lesní.

Plochy smíšené nezastavěného území (SNÚ) a plochy přírodní (PŘ) zastupují cenné plochy z hlediska ekologické stability území, ochrany přírody a krajiny a fungování krajiny jako celku.

U ploch přírodních se jedná v převážné většině o biocentra územního systému ekologické stability. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability a tomu také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch včetně hlavního využití, kterým je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. To je konkretizováno dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně cíle dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Snahou je zajistit toto hlavní využití, ale současně za splnění podmínek umožnit nezbytně nutné stavby a zařízení, které je přes tyto plochy nutno vést např. s ohledem na okolní podmínky, kde není jiná trasa. Současně ale musí být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

V případě ploch smíšených nezastavěného území se jedná zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu znovu odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch a hlavní účel využití, kterým je podpora migrace organismů mezi biocentry a zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy.

V částech krajiny, která je relativně ekologicky stabilní byly stanoveny funkční (stávající) prvky územního systému ekologické stability. V částech krajiny, která je většinou intenzivně zemědělsky využívána a představuje často rozlehlou souvislou plochu, ve které je migrace druhů omezena, zásadně ztížena či zcela znemožněna, jsou prvky územního systému ekologické stability vymezeny jako nefunkční (navržené). Jejich využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území. Návrhy, resp. nefunkční prvky systému jsou vymezeny na jihu a severu správního území obce a jižně od sídla Držkrajov. Jedná se o navržené biokoridory.

Výstupní limity

Výstupní limity jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají.

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění je v následující podkapitole g) 3. odůvodnění uspořádání krajiny.

Maximální hranice negativních vlivů má zajistit ochranu okolních pozemků před negativní vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo týkající se negativních vlivů.

Další dva výstupní limity zajišťují ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. První (VL3) zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn. pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna dřív než ostatní využití) musí následné využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následné umístění rodinného domu být tak, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhý (VL4) je opakem, tzn. v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný dům, nesmí následně umístěvaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Ochrana melioračních zařízení má zajistit jejich ochranu v případě dotčení a možnosti narušení jejich funkčnosti a tím znehodnocování zemědělské půdy.

Jedním z výstupních limitů je ochrana, převážně staveb pro bydlení, před pádem stromů z pozemků lesa. Navržená vzdálenost staveb od hranice ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanovena na 25 m. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 25 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (např. a zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

Výstupní limit týkající se volného pruhu kolem vodních toků zajišťuje a zdůrazňuje nutno zachovat přístupnost pozemků vodních toků z hlediska výkonu státní správy.

g) 3. odůvodnění uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány.

Nejstabilnější částí krajiny je jihovýchodní část správního území obce, kde se nachází část lesního komplexu (jehož větší část se rozkládá v sousedním správním území). Další stabilní prvky se nachází po celém správním území obce, v podobě menších lesíků a remízků, které předělují zemědělsky využívané plochy. Krajina ve správním území obce je charakteristická množstvím těchto předělů.

Pro zvýšení ekologické stability je v řešeném území navržena soustava prvků územního systému ekologické stability, které by měly zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správního území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázely určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

Krajina v řešeném území je hodnocena jako poměrně kvalitní. Celé území je také atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další využití pozemních komunikací.

V řešeném území se nachází intenzivní zemědělské využití krajiny, které činí krajinu méně ekologicky stabilní. V těchto plochách bylo navrženo jejich předělení formou návrhu lokálních biokoridorů, které by měly umožnit lepší ekologickou stabilitu a migraci živočichů.

Navrhované řešení nadále předpokládá a zachovává zemědělské využití krajiny.

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení zásadně nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je výrazně co vylepšovat, ale jedná se zejména o nedostatky v důsledku velkého zcelování zemědělských pozemků. Napravení tohoto stavu je nejdůležitější a prvořadý úkol při využití krajiny alespoň ve formě realizace prvků územního systému ekologické stability. Celek je možno hodnotit jako uspokojivý. Vzhledem k hodnotě území je zakázáno v území umísťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a

komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

Územní systém ekologické stability

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. V žádném případě neplatí, že se na těchto pozemcích nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (bydlení, kosení luk, orání a sklízení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto pozemky či jejich části. Tyto prvky spolu s plochami přírodními a smíšenými nezastavěného území vymezenými mimo prvky územního systému ekologické stability tvoří kostru ekologické stability.

Řešení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability navazuje na požadavky nové legislativy. Biocentra jsou vymezena zejména jako plochy přírodní, biokoridory jako plochy smíšené nezastavěného území. Do ploch smíšených nezastavěného území jsou též zařazeny další stabilní části krajiny. Vymezené interakční prvky jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku, a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

V průběhu zpracování územního plánu byl původní podklad podroben revizi, ze které vyplynuly částečné úpravy prostorového řešení prvků ÚSES. Do těchto úprav se promítlo především zapracování prvků vymezených v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje a z něj vyplývajících návazností a dále zajištění návaznosti na lokální ÚSES v sousedních správních územích.

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území ze čtyř stávajících (funkčních) lokálních biocenter, šest lokálních biokoridorů, z nichž tři jsou částečně funkční, a dvaceti sedmi interakčních prvků.

Další odůvodnění prvků systému je možno najít výše v odůvodnění ploch přírodních a ploch smíšených nezastavěného území.

Při rozdělení prvků územní ekologické stability (dále jen „ÚSES“) na funkční a nefunkční byla použita oficiální metodika Ministerstva pro místní rozvoj, která ve vzorovém příkladu rozděluje ÚSES na stav (funkční prvky) a návrh (nefunkční prvky). Vytváření ÚSES je veřejným zájmem, plán ÚSES je podkladem pro územní plán. Nefunkční prvky a jejich realizaci je třeba považovat za veřejně prospěšné opatření (tj. pro funkčnost ÚSES je tyto prvky nutné nově založit ve vymezených plochách) na rozdíl od prvků funkčních, kde k ochraně postačují dostatečně přesně vymezené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (tj. zachování stavu). Z hlediska intenzivní zemědělské činnosti, byla postupem času menší pole zcelena do velkých lánů, byly zaorány předěly mezi poli a byla porušena ekologická stabilita území. Je tedy třeba vytvořit minimální územní podmínky pro přežití škály organismů a jejich společenstev přirozeně se vyskytujících v daném území. V územním plánu je proto navržena obnova této stability území formou navržených biokoridorů a biocenter, která mají, doplněním již funkčních (existujících) prvků, zajistit

chybějící prostupnost území a tím funkčnost územního systému ekologické stability. V případě prvků navržených k založení je chráněna územní rezerva pro jejich budoucí realizaci. Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží.

Kostru ekologické stability tvoří ekologický významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména předělující plochy zemědělské.

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce.

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného nebo nezastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky.

Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Jelikož se jedná o území relativně stabilní z hlediska erozí a povodní, nejsou v návrhu územního plánu vymezovány monofunkční plochy pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi. Tato problematika v území je ponechána jako možnost v podmínkách pro využití jednotlivých ploch. Tím je zajištěna možnost jejich umístění a realizace v území např. v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod., které by měly podpořit zdržení vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod. Proto ochranu před povodněmi je možno řešit v rámci ploch s jiným způsobem využití.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitéch pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

Rekreace

Krajina v řešeném území není využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.). Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další zejména místní a účelové komunikace.

Dobývání nerostů

Územní plán nevymezuje žádnou plochu těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. V územním plánu se nenalézá území, na němž se nachází dříve stanovený dobývací prostor. V jižní části řešeného území se nachází ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské hlíny. V tuto chvíli však nejsou navrhovány plochy těžby nerostů, a proto se ani nepředpokládá zahájení těžby a s tím spojené zábory půdního fondu.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny jsou již součástí předchozích kapitol. Důležité pro krajinu bude zachování a podpora všech jejích stabilních částí včetně těch, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné.

g) 4. odůvodnění veřejné infrastruktury

Veřejnou infrastrukturu je možno řešit v rámci jednotlivých ploch jako přípustné popř. podmíněně přípustné využití.

Dopravní infrastruktura

Koncepce silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří dvě silnice III. třídy (III/12128 a III/12129), doplněné místními a účelovými komunikacemi. Kostra silniční dopravy je doplněna dalšími místními a účelovými komunikacemi, které jsou však zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Všechny silnice zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby. V návaznosti na cíle a úkoly územního plánování je nutno zajistit mimo jiných také bezpečné a dostatečné napojení ploch na dopravní kostru.

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit omezenější možnosti dopravního napojení ploch výroby a skladování. V případě, že by do těchto ploch bylo umístěno takové využití, které by zvyšovalo intenzitu dopravy a z ní plynoucí negativní vlivy nad přípustnou míru, je nutno toto využití podmínit vyřešením dopravního napojení zejména mimo plochy, kde hlavním využitím je bydlení.

Technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a v případě liniových staveb umožnit průchod tímto územím, čemuž také odpovídá vymezený koridor pro umístění vodovodního řadu Přeštěnice - Chyšky.

zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný stav a nepředpokládá pro sídla Přeštěnice, Držkrajov a Týnice žádné zásadní změny. Zásobování vodou ze stávajícího vodovodu je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách, který je možno řešit napojením na stávající řady. Jižně od sídla Přeštěnice a jižně od sídla Týnice se nachází stávající technologické objekty pro zásobování

vodou.

V Mlčkově je zásobování pitnou vodou ze studní vyhovující (i co se týká předpokládaného rozvoje sídla) a není v důsledku velikosti a významu sídla nutné napojení na stávající vodovod např. z Přeštěnic.

likvidace odpadních vod

Jak plyne z nových nároků na bydlení a s tím související legislativy navrhuje řešení likvidace odpadních vod kanalizací zakončenou čistírnou odpadních vod. Vzhledem k požadavku obce pro každé sídlo samostatně. V tuto chvíli nelze předpovídat jakou cestou likvidace odpadních vod se v jednotlivých sídlech obec vydá a proto jsou vymezeny dostatečně velké plochy pro umístění čistíren odpadních vod, do kterých bude následně konkrétní čistírna umístěna.

Současný stav likvidace odpadních vod je nevyhovující. Koncepce odkanalizování je v sídle Přeštěnice, Týnice a Držkrajov založena na vybudování samostatných čistíren odpadních vod, pro které jsou vymezeny plochy technické infrastruktury. Hlavní kanalizační sběrače, další řady a jednotlivé přípojky je nutno řešit v podrobnější dokumentaci.

Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod je možno řešit likvidaci odpadních vod formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody.

Pro plochy pro umístění čistírny odpadních vod byla stanovena hranice negativních vlivů, která zamezuje případným negativním vlivům z využití této plochy směrem ke stávající zástavbě pro bydlení, protože se u této plochy nedá vyloučit taková intenzita negativních vlivů, která by mohla tuto zástavbu ovlivnit.

V sídle Mlčkov je zachován současný stav. Koncepce likvidace odpadních vod v zastavitelné ploše bude řešena v souladu s právními předpisy, např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách.

Vzhledem k předpokládanému nárůstu odběru elektrické energie je umožněno v plochách jiného způsobu využití umístit další trafostanici pro posílení zásobování sídla elektrickou energií. Jednotlivá vedení lze umístit ve volné krajině dle konkrétní potřeby, avšak vždy s ohledem na hodnoty území (a to jak trafostanice, tak vedení).

zásobování plynem

Sídla nejsou zásobena plynem. V budoucnu se nepředpokládá připojení na plyn, zároveň se ani nevyklučuje. Případné napojení je možné ze sousedního správního území města Milevska.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírný odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

V sídle jsou rozmístěny shromažďovací místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

Občanské vybavení (veřejná infrastruktura)

Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu. Pro rozvoj aktivního odpočinku byla vymezena plocha občanského vybavení pro jezdecký sport západně od sídla Přestěnice. Ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f) odůvodnění).

Veřejná prostranství

Koncepce vychází a zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na jejich další zkvalitňování. Nepředpokládají se žádné změny. Nová veřejná prostranství umísťovat v ostatních plochách v jiném způsobu využití zejména plochách smíšené obytné - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy.

Veřejnou infrastrukturu je umožněno řešit v rámci jednotlivých ploch jako přípustné popř. podmíněně přípustné využití.

g) 5. vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Problémy k řešení v ÚPD

Urbanistické závady:

Navrhovaná plocha výroby a skladování svou velikostí a umístěním při vjezdu do obce bude působit jako negativní dominanta – navrhovaná plocha výroby a skladování přímo navazuje na plochu stávajícího zemědělského areálu. Zpracovatel se domnívá, že při odclonění zelení nebude tento areál působit jako negativní dominanta při vjezdu do sídla.

Hygienické závady:

Navržené plochy smíšené obytné jsou navrhovány v těsné blízkosti zemědělského areálu – pro plochy výroby a skladování je navržena hranice maximálních negativních vlivů, kterou by neměly negativní vlivy pocházející právě ze sousedního zemědělského areálu překročit. Tyto vlivy lze také částečně odclonit vhodnou skladbou porostu.

Zastavitelné plochy:

Navrhovaná plocha výroby a skladování zasahuje do ochranného pásma lesa – předpokládáme, že se nejedná o plochu výroby a skladování, ale plochu občanského vybavení pro jezdecký sport. Výstupní limit VL7 doporučuje neumísťovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa. V této vzdálenosti se tedy nebudou nacházet žádné stavby, které by mohly být ohroženy pádem stromu. Jedná se o plochu, která je vymezena pouze za účelem zajištění pořádání sportovních akcí jezdeckého sportu.

g) 6. Používané pojmy pro účely územního plánu

Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Takový způsob zástavby je možno realizovat pouze výjimečně v souladu s podmínkami využití území.

h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu a tudíž nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další zdůvodnění viz předchozí kapitoly.

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Podmínky pro využití některých ploch umožňují intenzifikaci využití zastavěného území. Nově vymezené zastavitelné plochy v mnoha případech navazují na stávající zastavěné území nebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách. Snahou návrhu územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Další zdůvodnění viz předchozí kapitoly.

j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	způsob využití – plocha	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
SO-1	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,6996	0,69 / 0	TTP 0,69	III. – 75001 IV. – 73214	ne
SO-2	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,7973	0,7973 / 0	TTP 0,7973	III. – 75001	ne
SO-3	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	1,7213	1,7033 / 0	TTP 1,7033	III. – 75011 V. – 76701 V. – 73716	ano 0,706
SO-4	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,8297	0,7228 / 0	orná půda 0,7228	V. – 73716	ne
SO-5	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	1,3117	1,3117 / 0	TTP 1,3117	V. – 76701 V. – 73716	ne
SO-6	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	1,6539	1,5662 / 0,3452	TTP 1,221 zahrada 0,3452	V. – 76701	ne
SO-7	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,5186	0,5186 /	TTP 0,5186	V. – 76701 V. – 73756	ne

označení plochy	způsob využití – plocha	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
				0			
SO-8	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,5554	0,5554 / 0	orná půda 0,5554	III. – 74610 V. – 76701	ano 0,4855
SO-9	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,5222	0,5222 / 0	orná půda 0,5222	II. – 73201 III. – 74610 III. – 75011	ano 0,004
SO-10	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,3046	0,2611 / 0	TTP 0,2611	IV. – 73214 V. – 76701	ano 0,0017
SO-11	smíšená obytná	bydlení zejména v RD	0,1971	0,1971 / 0	TTP 0,1971	III. – 73204 III. – 74710 V. – 73244	ne
VS-1	výroba a skladování	výroba a skladování	1,2271	1,2271 / 0	orná půda 1,2271	III. – 74710 III. – 74610 V. – 73716	ne
OVs-1	občanské vybavení pro jezdecký sport	umístění staveb a zařízení pro jezdecký sport a související	0,5074	0,2897 / 0	orná půda 0,2897	V. – 73756	ano 0,2881
TI-čov1	technická infrastruktura	umístění čistírný odpadních vod	1,1328	1,1328 / 0	TTP 1,1328	V. – 76701	ano 1,1028
TI-čov2	technická infrastruktura	umístění čistírný odpadních vod	0,9749	0,9312 / 0	orná půda 0,6899 TTP 0,2413	III. – 74610 V. – 73716 V. – 76701	ne

označení plochy	způsob využití – plocha	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně) – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
TI-čov3	technická infrastruktura	umístění čistírny odpadních vod	1,3818	1,3818 / 0	orná půda 1,3818	II. – 73201 III. – 75011 V. – 76701	ano 0,4722

Celkem zábery dle druhu pozemku:

- zahrada 0,3452 ha
- orná půda 5,3889 ha
- trvalý travní porost 8,0742 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 13,8083 ha.

využití ploch	zábor ZPF v ha	zábor půdního fondu v ha
smíšená obytná	8,8457	9,1114
výroba a skladování	1,2271	1,2271
občanské vybavení pro jezdecký sport	0,2897	0,5074
technická infrastruktura	3,4458	3,4895

Je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k záboru minimálnímu (plochy pro umístění čistíren odpadních vod).

j) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami a to plochami smíšené obytné SO-3, SO-8, SO-9 a SO-10, plochou občanského vybavení pro jezdecký sport OV-1 a plochami technické infrastruktury TI-čov1 a TI-čov3. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit.

j) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území se nachází několik zemědělských areálů, které jsou zařazeny do ploch výroby a skladování s dostatečně širokými možnostmi využití. Rozvoj ploch výroby a skladování je navržen v návaznosti na stávající areál v Týnici směrem na Milevsko (Držkrajov). Ostatní zemědělské areály zůstávají ve stávajících plochách.

j) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí velikostně mezi menší obce a vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj obce. Navrhované řešení kladlo důraz na zachování klidného venkovského prostředí v kulturní krajině. Sídlý prochází silnice III/12128 a III/12129 zajišťuje propojení obce s nedalekým městem Milevsko. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu obce ve

strukturu osídlení a současně zejména u ploch, kde hlavním využitím je bydlení a s nimi souvisejících, zachovat kompaktnost jednotlivých sídel.

bydlení (smíšené obytné) – Jedná se o zastavitelné plochy smíšené obytné, které všechny navazují na stávající zastavěná území, zarovnávají je a zajišťují rozvoj sídel, který je úměrný jejich velikosti a významu ve struktuře osídlení. Všechny plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III. – V. Jen plocha SO-9 se nachází z části na zemědělské půdě s II. třídou ochrany. Pouze plochy SO-3, SO-8, SO-9 a SO-10 zasahují do ploch, kde jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění.

výroba a skladování – Jedinou navrhovanou možností rozvoje ploch výroby a skladování je zastavitelná plocha výroby a skladování vymezená v návaznosti na stávající zemědělský areál západně od sídla Týnice. Navržená plocha dosahuje pouze zlomku stávajících areálů a ani případné změny územního plánu by neměly překročit rozumnou mez jejího rozšíření. Její výhodou je dobrá dopravní dostupnost na silnici vyšší třídy (zejména I/19) a ta skutečnost, že neprochází při cestě k silnici I/19 žádným zastavěným územím (mimo v blízkosti napojení na tuto silnici).

technická infrastruktura – vzhledem k reliéfu terénu není ani jiné umístění čistíren odpadních vod možné. Vzhledem ke skutečnosti, že v tuto chvíli není známo přesné umístění jednotlivých staveb ani přesná technologie likvidace odpadních vod, jsou vymezeny dostatečně velké plochy, které umožní v podrobnějších dokumentacích umístění čistíren odpadních vod. Proto se nepředpokládá využití celých ploch a tudíž i zábor zemědělského půdy bude menší.

občanské vybavení pro jezdecký sport – Jedná se o plochu, kde se již dnes konají každoroční jezdecké závody a která má umožnit pokračování těchto akcí jezdeckého sportu. Účelem plochy je umožnit vybudovat a provozovat zázemí pro tyto akce jako jsou šatny, WC apod. V žádném případě není možné přeměnit či využít tuto plochu zejména k bydlení či rekreaci.

V územním plánu se nenalézá území, na němž se nachází dříve stanovený dobývací prostor. V jižní části řešeného území se nachází ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské hlíny. V tuto chvíli však nejsou navrhovány plochy těžby nerostů, a proto se ani nepředpokládá zahájení těžby a s tím spojené zábery půdního fondu.

Zábory zemědělské půdy I. třídy ochrany nejsou v žádné navrhované ploše. Zábory zemědělského půdního fondu II. třídy ochrany nastanou v ploše smíšené obytné SO-9 a ploše technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod TI-čov3. Ostatní navrhované plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III. až V.

j) 4. předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa je zasažena pouze třemi záměry a to zastavitelnou plochou občanského vybavení pro jezdecký sport (OVs-1), plochou technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod v Přeštěnicích (TI-čov1) a plochou smíšenou obytnou (SO-5). Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumísťovat bez souhlasu příslušného orgánu stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy.

Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl

zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 25 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu územního plánu nebyly uplatněny žádné námitky

l) vypořádání připomínek

K návrhu územního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky

m) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů (stránek) odůvodnění územního plánu	18 (35)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	6
• koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres širších vztahů v měřítku	1 : 25 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
• výřez sídel (Přeštěnice, Týnice, Držkrajov, Mlčkov) z koordinačního výkresu v měřítku	1 : 2 000.

Poučení :

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

Přílohy:

1. grafická část územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

Marcela Dolejší
místostarostka obce

Miroslav Zíka
starosta obce