

ÚZEMNÍ PLÁN ZHOŘ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

Zastupitelstvo obce Zhoř

pořadové číslo poslední změny územního plánu:

1

datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu:

1.6.2022

pořizovatel:

Městský úřad Milevsko

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Petr Gono

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
2.1	základní koncepce (teze) rozvoje území obce	5
2.2	základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	6
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
3.1	koncepce plošného uspořádání.....	7
3.2	koncepce prostorového uspořádání.....	9
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	20
4.1	koncepce veřejných prostranství	20
4.2	koncepce dopravní infrastruktury.....	22
4.3	koncepce technické infrastruktury	23
4.4	koncepce občanského vybavení.....	25
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	26
5.1	plochy s rozdílným způsobem využití (krajinné typy).....	26
5.2	územní systém ekologické stability	26
5.3	prostupnost krajiny.....	30
5.4	protierozní opatření a ochrana před povodněmi	30
5.5	koncepce rekreačního využívání krajiny	30
5.6	dobývání ložisek nerostných surovin	30
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	31
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	47
8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	47
9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	47
10	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	48

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

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

2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE (TEZE) ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

UMÍRNĚNÝ ROZVOJ

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

MODERNÍ SÍDLA A OCHRANA JEJICH HODNOT

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

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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

KRAJINA

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

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

2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

PŘÍRODNÍ HODNOTY

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

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

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

KULTURNÍ HODNOTY

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

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované architektonické hodnoty:

nemovitě kulturní památky: v sídle Zhoř

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

v sídle Osletín

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

v sídle Zbislav

- venkovská usedlost č. p. 1

významné stavby:

v sídle Blehov

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

v sídle Zbislav

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

v sídle Zhoř

- kaplička
- roubenka č. p. 5

v sídle Březí

- kaplička
- venkovské stavení č. p. 4

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

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

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované civilizační hodnoty:

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

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

Základní urbanistickou koncepci tvoří:

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

3.1 KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

OBYTNÉ ÚZEMÍ

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

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

REKREAČNÍ

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

PRODUKČNÍ ÚZEMÍ

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

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

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

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

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

3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

Územní plán Zhoř stanovuje tyto lokality:

Sídla

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

Ostatní

- 5 Areálová zástavba
- 6 Krajinné území

3.2.1 LOKALITA BLEHOV A OSLETÍN

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

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

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

charakter zástavby:

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

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

výšková regulace zástavby [m] max. 5

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanovena

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

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

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby:

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

charakter zástavby:

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

výšková regulace zástavby [m] max. 5

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.2 LOKALITA ZBISLAV A BŘEZÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

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

charakter zástavby:

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

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

výšková regulace zástavby [m] max. 5

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

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanovena

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

charakter zástavby:

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

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

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.3 LOKALITA ZHOŘ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

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

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

charakter zástavby:

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

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

výšková regulace zástavby [m]	max. 7
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	25
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	není stanovena

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

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

charakter zástavby:

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

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

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.4 LOKALITY SOUSTŘEDĚNÉ ZÁSTAVBY

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

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

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby:

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

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

charakter zástavby:

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

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

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

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

charakter zástavby:

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

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

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.5 AREÁLOVÁ ZÁSTAVBA

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

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

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

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

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

výšková regulace zástavby [m] 12*

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 10

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

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

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Realizovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

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

charakter zástavby:

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

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

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

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

3.2.6 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

základní podmínky prostorového uspořádání

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

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

charakter zástavby:

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

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

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

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

není součástí

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZHOŘ

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

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEZÍ U MILEVSKA

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

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BLEHOV

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

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

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OSLETÍN

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

3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZHOŘ

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

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

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

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

PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY

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

SOLITÉRNÉ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ

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

VODNÍ PRVKY

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

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

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

4.1 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

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

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

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

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

NÁVES

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

PARKOVÉ PLOCHY

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

ULICE (PĚŠÍ CESTY, SILNICE)

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

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

VÝZNAMNÁ MÍSTA KŘÍŽENÍ

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

4.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán žádný koridor nebo novou plochu dopravní infrastruktury nenavrhuje.

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

DOPRAVA V KLIDU

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

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

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

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

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

4.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

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

Územní plán navrhuje níže uvedený koridor technické infrastruktury:

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

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že o doby započítání užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umisťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

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

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

KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ

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

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

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

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

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

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

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

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

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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

SPOJE, TELEKOMUNIKACE

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

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

Plochy občanského vybavení

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

Ochrana obyvatelstva

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

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

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

Koncepci uspořádání krajiny tvoří:

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

5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (KRAJINNÉ TYPY)

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

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

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

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

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

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

PŘEHLED BIOCENTER

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

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

PŘEHLED BOKORIDORŮ

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

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

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

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

Hlavní využití

Je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Přípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

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

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

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

Nepřípustné využití

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

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

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

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

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

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

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

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

5.5 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Pro rekreační využívání krajiny je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

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

5.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán plochy pro dobývání ložisek nerostů nevymezuje.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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

S PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití

plochy smíšené obytné

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, zemědělství

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Z PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ

Hlavní využití

plochy zeleně soukromé

Přípustné využití

- sídelní zeleň
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Rx PLOCHY REKREACE – SPECIFICKÉ**Hlavní využití**

plochy rekreace – specifické

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

R PLOCHY REKREACE

Hlavní využití

plochy rekreace

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

O PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Hlavní využití

plochy občanského vybavení

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

D PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

T PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití

plochy technické infrastruktury

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

P PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Hlavní využití

plochy výroby a skladování

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Hlavní využití

plochy výroby a skladování

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

VV PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití

plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

A PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití

plochy zemědělské

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

L PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití

plochy lesní

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

H PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití

plochy smíšené nezastavěného území

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

To vše za podmínek, že:

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

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

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

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

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

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

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

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

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

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

podmínky pro pořízení územní studie

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

Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

- Lhůta pro vložení dat o této územní studii se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu Zhoř.