

Obec Přehořov

Č. j.:

V Přehořově:

Zastupitelstvo obce Přehořov, 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 Přehořov

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Přehořov	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: jméno a příjmení: Petr Mašek funkce: starosta obce Přehořov podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: květen 2011	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré: 1	

I. Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu, obsahuje:

a) vymezení zastavěného území	7
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
<i>Koncepce rozvoje území obce</i>	7
<i>Zásady celkové koncepce rozvoje obce</i>	7
<i>Hlavní cíle rozvoje</i>	8
<i>Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i>	8
<i>Hodnoty zastavěného území</i>	8
<i>Hodnoty nezastavěného území</i>	10
c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	11
<i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	13
<i>Vymezení ploch přestavby</i>	16
<i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	17
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	18
<i>Koncepce dopravní infrastruktury</i>	18
<i>Koncepce technické infrastruktury</i>	18
<i>Koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i>	19
<i>Koncepce veřejných prostranství</i>	21
e) koncepce 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.....	21
<i>Koncepce uspořádání krajiny</i>	21
<i>Územní systém ekologické stability</i>	22
<i>Prostupnost krajiny</i>	26
<i>Protierozní opatření</i>	26
<i>Ochrana před povodněmi</i>	26
<i>Rekreace</i>	26
<i>Dobývání nerostů</i>	27
<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
Plochy bydlení venkovské – Bv	27
Plochy smíšené obytné - SO	30
Plochy občanského vybavení - OV	32
Plochy občanského vybavení – hřbitov a kaple - OVh.....	33

Plochy rekreace - RE	35
Plochy veřejných prostranství - VP	36
Plochy výroby a skladování - VS	36
Plochy dopravní infrastruktury - DI	39
Plochy technické infrastruktury - TI.....	40
Plochy zemědělské - ZE	40
Plochy lesní - LE	43
Plochy přírodní - PŘ.....	45
Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ	46
Plochy vodní a vodohospodářské - VV	47
Výstupní limity.....	48
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... 50	
<i>Veřejně prospěšné stavby</i>	50
<i>Veřejně prospěšné opatření</i>	50
<i>Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu</i>	50
<i>Plochy pro asanaci</i>	50
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo..... 51	
<i>Veřejně prospěšné stavby</i>	51
<i>Veřejně prospěšné opatření</i>	51
<i>Veřejné prostranství</i>	51
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..... 51	
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb. 51	
m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 54	

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

- | | |
|--|-------------|
| a) výkres základního členění území v měřítku | 1 : 10 000, |
| 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. února 2010. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

Koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce 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 nevyomezovat plochy, 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:
 - se snahou o využití blízkosti města Soběslav,
 - Přehořov – správní centrum, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj obce zejména bydlení, rozvoj technické infrastruktury,
 - Kvasejovice – nabídka klidného bydlení, zachování hodnot, rozvoj bydlení a výroby a skladování,
 - Hrušova Lhota – nabídka klidného bydlení, zachování hodnot, rozvoj bydlení,
- zachovat venkovský charakter 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 nárůst počtu trvale bydlících obyvatel,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídlech,
- zlepšit propustnost území,
 - o zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení zejména všech tří sídel v řešeném území,
 - o podporovat propojení na okolní sídla zejména pak směrem na Třebějice, Zvěrotice, Meznou, Dvorce, Lžín a Chlebov,
- 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 v sousedním centru osídlení - Soběslav,
- 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, třídiřny 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 údržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovat hodnotné prostory zejména urbanistické např. návesní prostor s parkem a pomníkem padlých v sídle Přehořov či návesní prostor s lipami a pomníkem padlých v sídle Kvasejovice,
- nenarušit hodnoty území,
- zachovávat stabilních částí 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 či budovy bývalého pivovaru v Přehořově na obytnou kapacitu (penzion).

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Řešené území je protkáno řadou hodnot. Níže 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 zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrad a dalších prostorů a pruhledů. To zajišťují např. stanovené regulativy.

Hodnoty zastavěného území

Přehořov:

- všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla např. na severu čp. 39, 42, 43, 23 jednotlivé statky na západě jako např. čp. 6 a 9 a dále v jižní frontě zejména čp. 26, 31, 59, 25, 20,
- hřbitov a jeho budova márnice U Svaté Anny,
- kulturní památka zámecký park na severovýchodě sídla - původní parková úprava, výchovné zásahy v tomto typu porostu by měly být prováděny co nejšetrněji s ohledem na stáří tohoto parku, při výsadbě dodržet původní skladbu porostu, v

některých místech odstranění náhodných druhů (přirozený nálet, bezkonceptní výsadba) a doplnění druhů autochtoními,

- původní parková úprava u kaple Sv. Anny (lípa srdčitá /*Tilia cordata*/ a habr obecný /*Carpinus betulus*/) – doporučena postupná dosadba chybějících či výměna nemocných stromů (zdravotní stav stromů je ovlivněn především nešetrnými zásahy do jejich růstu),
- 2 lípy vedle budovy prodejny smíšeného zboží čp. 1 a další vzrostlé stromy před obecním úřadem,
- na jihu upravený rybník na Smíchovci s vzrostlými stromy, zvláště pak mohutný dub na hrázi,
- úvozová cesta jihozápadním směrem ze sídla směrem na kopec na Strážce lemovaná zelení,
- lipová a habrová alej U Svaté Anny, park u kaple sv. Anny a kaple samotná jako kulturní památka,
- kulturní památka židovský hřbitov 1 km jihovýchodně od sídla,

Kvasejovice:

- všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla např. čp. 1, 20, 21, 29, 25, 28, 6, 2,
- kulturní památka výklenková kaplička s korunovací Panny Marie,

Hrušova Lhota:

- všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla např. čp. 1, 12, 11, 16, 10, 4, 3, kaplička, 24, 18, 7, 6, 21, 25,
- sídlo samo je doplněno množstvím zeleně, nejhodnotnější je potom dubová alej na hrázi Olšovce a tři duby severně od čp. 21.

Ochrana hodnot - Při všech přístavbách a stavebních úpravách je nutno respektovat tyto hodnoty a např. přístavby směřovat do dvora a tím nenarušit stávající podobu jednotlivých budov. Nástavby se nedoporučují. Případně podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sružené vikýře). Stejně tak je zdůrazněna ochrana klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadél pro nové potencionální zájemce o bydlení. Co se týká ochrany přírodních hodnot v území, je zapotřebí tyto hodnoty zachovat, podpořit jejich údržbu a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Úpravy zeleně musí směřovat k původním druhům vegetace.

Přehořov:

- ulice na severu sídla - řada chalup drobných rolníků (čp. 52, 53, 54), předělané v 60. letech 20. století, kdy všechny stavení jsou situovány štítem do ulice,
- ulice od návsi na jih - čp. 13, 14, 15, 16, 17 – všechny stavby jsou postaveny v podobném architektonickém stylu, zajímavá je brána do dvora u čp. 14,
- celý návesní prostor s parkem a pomníkem padlých a okolní budovy čp. 10, 11, 7, 4, 3, 2,

Kvasejovice:

- celý návesní prostor s 2 lipami, pomníkem padlých a okolní budovy čp. 5, 33, 13 - avšak ostatní zeleň s nevhodně zvolenými druhy dřevin,

Ochrana hodnot – Tyto prostory tvoří, popř. dotváří veřejná prostranství, která jsou nezastavitelná. Významu a cennosti těchto prostranství musí odpovídat využití plochy a další případné úpravy celého veřejného prostranství včetně všech návesních budov, jejichž stavební úpravy a přístavby musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky výše). Úpravy zeleně musí směřovat k původním druhům vegetace. Ochrana hodnot také musí odpovídat úpravám jednotlivých stavení zejména viditelné z veřejných

prostorů. V samotných veřejných prostorech je nutno všechny činnosti přizpůsobit zlepšování kvality. Tímto směrem jsou také navrženy regulativy pro plochu veřejných prostranství.

Hodnoty nezastavěného území

Stejně jako v zastavěném území je možno ve volné krajině nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Sem je možno zařadit téměř každou zeleň v krajině, remízek, 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 (uvedeným také výše).

Mezi nejvýznamnější liniové prvky zeleně patří např.:

- zeleň kolem silnice III/13521 na severovýchod od sídla Kvasejovice,
- zeleň kolem silnice III/13530 (směrem na Hrušovu Lhotu) na východ od sídla Kvasejovice,
- lesík na SV od sídla – značná dominanta uprostřed zemědělské krajiny, spolu s rozptýlenou zelení vytváří propojenou síť jednotlivých ekosystémů a značně zvyšují v této krajině diverzitu,
- dvě jabloňové aleje – první na jihu Kvasejovic, druhá při příjezdu do Kvasejovic od Soběslavi,
- jabloňová alej a na ni navazující rozptýlená zeleň na sever od Kvasejovic,
- rybníční soustava rybníků Nový u Kvasejovic, Prostřední a Starý rybník – propojenost a začlenění této rybníční soustavy do krajiny, velice důležité útočiště vodního ptactva, výskyt mokřadních druhů rostlin a vzrostlé duby */Quercus robur/* na hrázích,
- směrem na Hrušovu Lhotu bohaté meze a remízky (především *Salix caprea*, *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Prunus spinosa*),
- bohatá cestní síť - propojenost jednotlivých sídel mnoha „polnicemi“.

Ochrana hodnot – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Pokusit se doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél struh a polních cest. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

Mezi nejvýznamnější bodové anebo plošné prvky zeleně, které se nacházejí také uvnitř zastavěného území, je možno obecně zařadit např. všechny rybníky s doprovodnou a břehovou zelení, samozřejmě všechny lesy s množstvím dalších přírodních prvků.

Konkrétněji mezi nejvýznamnější bodové nebo plošné prvky zeleně lze zařadit např.:

- v sídle Hrušova Lhota bývalý rybníček (na hrázi rybníka olše lepkavá */Alnus glutinosa/* spolu s vrbou jívou */Salix caprea/*. Jednotský rybník (takto umístěný rybník dokresluje návesní prostor, směrem na chalupu čp. 24 postupně zarůstá rákosem obecným */Phragmites Austrálie/*, orobincem. U hráze najdeme i svazky puškvorce obecného */Acorus calamus/*. Na hrázi je celkem 6 vzrostlých, poměrně zdravých dubů letních */Quercus robur/*, pouze druhý od vjezdu narušený. Dále jsou zde dominantní 3 olše lepkavé */Alnus glutinosa/* spolu s doprovodnou zelení. Po levé straně tohoto rybníka by bylo vhodné převést ruderální stanoviště buďto na menší park (vhodné místo blízko kapličky) nebo zde vytvořit menší rybník na zachytávání přebytečné vody v jarním období a při přívalových deštích,
- mokřadní stanoviště – v blízkosti rybníka Starého u Soběslavi ve správním území obce je Velký rybník.

Ochrana hodnot – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

V krajině může návštěvník často narazit na drobné sakrální stavby. Jedná se zejména o kříže u polí a historických cest.

Ochrana hodnot – Podpořit jejich údržbu, zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků, vhodné úpravy jejich okolí.

Zeleň zejména podél komunikací, uvnitř a na okrajích sídla, meze a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou.

Ochrana hodnot - Při stávajícím využití a při úpravách a případných změnách využití zejména přilehlých pozemků je nutno tuto zeď respektovat.

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

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Zachovává historické centrální návsní 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 bydlení venkovské stávající). Dále již konkrétně pro jednotlivá sídla.

Přehořov a Kvasejovice

Stávající uspořádání sídel je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Základním prvkem urbanistické koncepce je snaha o zachování urbanistických hodnot území.

Základní myšlenkou je podpoření propojení a vazeb sídel Kvasejovice a Přehořov a jejich spojení do jednolitého útvaru. Tomu odpovídá uspořádání ploch.

Zámecký park jako centrální rozlehlé veřejné prostranství a klidová zóna. Druhé veřejné prostranství navazující na hřbitov a kapli Sv. Anny jako zóna pro aktivní odpočinek např. s víceúčelovým hřištěm, částí pro pořádání hasičských cvičení, dětská a víceúčelová hřiště a podobná využití. Tato dvě prostranství jsou propojená historickou komunikací zámecký park – kaple.

Na tyto veřejné prostory navazují rozvojové plochy bydlení a to zejména rozlehlá plocha západně od kaple a hřbitova Bv-1 a plocha Bv-2 podporující sjednocení obou sídel. K revitalizaci centrálního prostoru v okolí zámeckého parku by měly přispět také dvě plochy přestavby – plocha bydlení venkovského Bv-9 na místě bývalého zámku a plocha smíšeného nezastavěného území SNÚ-1, která by měla zajistit asanaci stávající zemědělské stavby. Po obvodu sídel jsou vymezeny již jen menší plochy pro rozvoj bydlení.

Pro obě sídla je typické venkovské bydlení, tj. prolínání jednotlivých způsobů využití. Proto je převážná část zastavěného území Přehořova vymezena jako plochy bydlení venkovské s širšími možnostmi využití.

Přehořov - pouze bývalý pivovar a obchod se smíšeným zbožím na návsi byly zahrnuty do ploch smíšených obytných, ve kterých je charakteristické prolínání využití bydlení a občanského vybavení, které lze nadále předpokládat. Jediná monofunkční plocha občanského vybavení stávající byla vymezena v západní části zámeckého parku, kde je umístěn parket pro pořádání kulturních akcí. V jihovýchodní části sídla Přehořov je jako stávající plocha výroby a skladování zahrnut areál truhlářské výroby včetně jeho zázemí, který je dostatečně rozsáhlý i pro případný rozvoj.

V jihovýchodní části katastrálního území Přehořov u Soběslavi leží v lese ukrytý židovský hřbitov, který je zahrnut do plochy občanského vybavení – hřbitov a kaple.

Ve střední části sídla Přehořov v blízkosti Dírenského potoka na místě bývalého zámeckého parku je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírný odpadních vod.

Kvasejovice – stejně jako u Přehořova převládá v sídle prolínání jednotlivých způsobů využití. Proto je převážná část zastavěného území vymezena jako plochy bydlení venkovské s širšími možnostmi využití. Zemědělský areál na východě Kvasejovic, resp. stavby včetně jejich souvisejícího okolí, je vzhledem k jeho špatnému stavu a bývalé skládce odpadu vymezen jako plocha přestavby s možností využití pro výrobu a skladování.

Směrem na Dvorce je podél silnice III/13529 vymezena stávající plocha výroby a skladování, kde se nachází zemědělský areál odchovna prasat. Jižně na ni navazuje menší plocha pro rozšíření tohoto areálu. Severně od této plochy je umístěna vodárna, která je vymezena jako plocha technické infrastruktury.

Hrušova Lhota

Centrální část sídla je tvořena rybníkem Olšovec s břehovou zelení a zamokřenou plochou na západ od rybníka, které jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství, resp. vodní a vodohospodářské. Na toto veřejné prostranství navazuje stávající zástavba zemědělských usedlostí a chalup, které jsou začleněny do ploch bydlení venkovské. Na severovýchod od sídla, stejně jako na jihovýchod se nachází stavby pro rodinnou rekreaci (stávající plochy rekreace). Zejména v jihovýchodní části sídla je nutno zkvalitnit některé stavby pro rekreaci a případně také navázat rozvojem bydlení. Rozvoj obytné funkce sídla je směřován právě těmito směry, tj. na východ a jihovýchod od sídla, čemuž odpovídají vymezené zastavitelné plochy bydlení venkovské.

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 (Bv-1)	Přehořov na severu sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo elektrického vedení VN, ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo komunikačního vedení, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ochranné pásmo letiště a ochranné pásmo hřbitova) a další limitující skutečnosti, - zohlednit hodnoty území zejména zachovat dominantnost kaple Sv. Anny včetně přiléhající zeleně, blízkého hřbitova a navazujících alejí, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze silnice III/13521 a z místní komunikace, - zohlednit výstupní limity, 	ANO regulační plán	NE
Z2 (Bv-2)	Mezi sídly Přehořov a Kvasejovice podél silnice III/13529	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit hodnoty území zejména zámecký park jako nemovitou kulturní památku, - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo elektrického vedení VN, ochranné pásmo silnice III. třídy a pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti) a další limitující skutečnosti, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze silnice III/13529, - zohlednit výstupní limity, 	ANO územní studie	NE
Z3 (Bv-3)	Kvasejovice na severu sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit limity využití území zejména ochranné pásmo letiště) a další limitující skutečnosti, - navázat na stávající zástavbu, 	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
			- dopravní napojení řešit z místní komunikace, - zohlednit výstupní limity,		
Z4 (Bv-4)	Přehořov na jihu sídla za stávající zástavbou	bydlení venkovské	- zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo komunikačního vedení, ochranné pásmo letiště) a další limitující skutečnosti, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z5 (Bv-5)	Přehořov na jihozápadě sídla	bydlení venkovské	- zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo letiště, území s archeologickými nálezy) a další limitující skutečnosti, - dopravní napojení řešit z místní komunikace, - zohlednit výstupní limity	NE	NE
Z6 (Bv-6)	Hrušova Lhota na severovýchodě sídla	bydlení venkovské	- zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z místní komunikace, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z7 (Bv-7, VP-2)	Hrušova Lhota na východě sídla	bydlení venkovské, veřejné prostranství	- zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti,, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z místní komunikace, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z8 (Bv-8)	Hrušova Lhota na jihu sídla	bydlení venkovské	- zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit výstupní limity,	NE	NE
Z9 (VP-1)	Přehořov na severu sídla	veřejné prostranství	- zohlednit hodnoty území, - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo telekomunikačního vedení, ochranné pásmo letiště, ochranné pásmo hřbitova) a další limitující skutečnosti,	ANO územní studie	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			<ul style="list-style-type: none"> - zajistit dostatečné ozelenění směrem ke hřbitovu, kapli sv. Anny, vzhledem ke stávající i navrhované zástavbě a zejména také oddělení od silnice III. třídy, - zohlednit hodnoty území zejména zachovat dominantnost kaple Sv. Anny včetně přiléhající zeleně, blízkého hřbitova a navazujících alejí, - dopravní napojení řešit zejména z místních komunikací - zohlednit výstupní limity, 		
Z10 (VS-2)	severně od Kvasejovic, pod zemědělským areálem	výroba a skladování	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit hodnoty území, - bezpodmínečně respektovat maximální hranici negativních vlivů - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo letiště) a další limitující skutečnosti, - dopravní napojení řešit ze silnice III/13529 - klást důraz na zapojení do krajiny, - v maximální míře odclonit zelení, - minimalizovat negativní pohledovou dominantnost - zohlednit výstupní limity, 	NE	NE
Z11 (TI-1-čov)	Přehořov ve středu sídla	technické infrastruktury – 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, 	NE	NE
Z12 (OVh-1)	Přehořov na severu sídla	občanské vybavení – hřbitov a kaple	<ul style="list-style-type: none"> - vlastní řešení rozšíření hřbitova přizpůsobit skutečnosti, že bude zasazen mezi veřejné prostranství a bydlení - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo letiště) a další limitující skutečnosti, 	NE	NE

Vymezení ploch přestavby

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
P1 (Bv-9)	Přehořov ve středu obce na místě bývalého zámku	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit hodnoty území zejména zámecký park jako kulturní památku, - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo komunikačního vedení) a další limitující skutečnosti, - dopravní napojení řešit ze silnice III/13522, - podmínkou je prokázání splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví vzhledem k provozům v sousední ploše výroby a skladování, - zohlednit výstupní limity, 	NE	NE
P2 (SNÚ-1)	Přehořov na východě sídla na místě bývalého zemědělského areálu	smíšená nezastavěného území	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat hodnoty území 	NE	NE
P3 (VS-1)	Kvasejovice jihovýchod sídla	výroba a skladování	<ul style="list-style-type: none"> - zohlednit hodnoty území, - bezpodmínečně respektovat maximální hranici negativních vlivů - zohlednit limity využití území a další limitující skutečnosti (zejména území s archeologickými nálezy), - v maximální míře odclonit zelení, - minimalizovat negativní pohledovou dominantnost - zohlednit výstupní limity, 	NE	

Vymezení systému sídelní zeleně

Kostru systému sídelní zeleně tvoří zámecký park v Přehořově, kterému se snaží územním plán napomoci navrátit jeho původní podobu. Jeho obestavením dojde k vytvoření veřejně přístupného prostoru, který by měl umožňovat setkávání obyvatel obce, nabídnout možnost odpočinku a zajistit průchodnost sídla. Park je ve své jižní části protínám tokem Dírenského potoka, který prochází zastavěným územím od východu k západu, a spolu s doprovodnou zelení vytváří zásadní osu nejen v systému sídelní zeleně, ale také v uspořádání sídla. Do kostry systému sídelní zeleně lze dále zařadit háječek s lipami a habry u kaple Sv. Anny, lipovou alej propojující zámecký park s háječkem a lipovou alej vedoucí do Kvasejovic.

Do systému sídelní zeleně jsou zařazeny všechny návesní prostory (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.

Přehořov

V Přehořově je sídelní zeleň tvořena zejména zámeckou zahradou, Dírenským potokem, háječkem a lipovými alejemi zmíněnými již výše v této kapitole. Důležitým prvkem sídelní zeleně jsou drobné rybníčky s doprovodnou a břehovou zelení. Stávajícími plochami zeleně, které je nutno zachovat a respektovat při využití území, popř. doplnit, jsou zeleň v ploše výroby a skladování na východě sídla mající též funkci izolační. Vymezené zastavitelné plochy bydlení venkovské, 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).

Kvasejovice

Základem sídelní zeleně je prostor sídla tvořený převážně soukromými zahradami. Z opačné strany zástavby na něj navazují humna, která zajišťují pozvolný přechod do volné krajiny. Vymezené plochy by měly využít systému sídelní zeleně, v maximální míře ho zachovat a rozvíjet. Důležitým prvkem sídelní zeleně je rybníček u plochy přestavby s jeho doprovodnou a břehovou zelení. Tato plocha přestavby se doporučuje doplnit zelení, což přispěje ke zmírnění negativního vnímání staveb zemědělského areálu. Zelení doporučujeme dále doplnit zejména stávající zemědělský areál na severovýchodě sídla směrem na Dvorce včetně jeho případného rozšíření.

Hrušova Lhota

Základem sídelní zeleně jsou v centru a na okraji sídla rybníky s jejich doprovodnou a břehovou zelení. Sídelní zeleň je jako v předešlých sídlech tvořena dále zahradami, vzrostlými stromy a doprovodnou zelení kolem komunikací. Stávající plochy zeleně je nutno zachovat a respektovat při využití území. Vymezené plochy by měly využít systému sídelní zeleně, v maximální míře ho zachovat a rozvíjet.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

Koncepce silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice III. třídy (III/13529, III/13521, III/13530, III/13522), doplněné místními a účelovými komunikacemi. 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.

Koncepce 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

Koncepce zásobování pitnou vodou vychází z realizovaného vodovodu pro sídla Kvasejovice a Přehořov napojeného na vodojem v Chlebově. V sídle Hrušova Lhota se předpokládá vzhledem k nízkému počtu obyvatel a vyšším investičním nákladům na realizaci vodovodu i do budoucna zásobování z individuálních zdrojů. Tím není vyloučeno případné prodloužení vodovodu z Kvasejovic do Hrušovy Lhoty. Zásobování pitnou vodou je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby v důsledku výstavby v zastavitelných plochách. Případné další vodovodní řady a jednotlivé přípojky je možno řešit v podrobnější dokumentaci dle potřeby v jednotlivých plochách dle způsobu využití.

likvidace odpadních vod

Současný stav likvidace odpadních vod je pro sídla Přehořov a Kvasejovice nevyhovující. Koncepce odkanalizování je založena na vybudování samostatné centrální čistírny odpadních vod, pro kterou je vymezena plocha technické infrastruktury a která bude vzhledem k těsné návaznosti sídel společná pro obě sídla. Kanalizační sběrače a jednotlivé přípojky je možno řešit v podrobnější dokumentaci dle potřeby v jednotlivých plochách dle způsobu využití. 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.

V sídle Hrušova Lhota je zachován současný stav s možností rekonstrukcí nebo výstavbou nových zařízení splňujících požadavky právních předpisů. Koncepce likvidace odpadních vod v zastavitelných plochách 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 bydlení venkovské, výroby a skladování, technické infrastruktury.

zásobování plynem

Zásobování obce plynem není navrženo.

V západním cípu řešeného území je vymezen koridor technické infrastruktury pro umístění VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí, který řešené území pouze protíná.

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 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).

Koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

Koncepce ponechává stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení. Monofunkční plocha občanského vybavení je vymezena pouze v Přehořově – parket pro pořádání kulturních akcí v západní části zámeckého parku. V ostatních sídlech nejsou tyto plochy samostatně vymezeny.

V územním plánu byla využita možnost podrobnějšího členění jednotlivých ploch, tzn. že jsou vymezeny plochy občanského vybavení – hřbitov a kaple. Tyto plochy zahrnují kapli Sv. Anny a hřbitov přímo v sídle Přehořov včetně jeho případného rozšíření a židovský hřbitov v jihovýchodní části katastrálního území Přehořov u Soběslavi ukrytý v lese.

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 Přehořově obecní úřad, hasičská zbrojnice a obchod se smíšeným zbožím,
- v Kvasejovicích hostinec,
- v Hrušově Lhotě kaplička.

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 Přehořov 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 vyzoomění 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.

Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících návesních prostorů, zámeckého parku a hájku u kaple Sv. Anny a počítá s jejich dalším zkvalitňováním, úpravou či obnovou (zámecký park).

Přehořov a Kvasejovice

Základními prvky v koncepci veřejných prostranství jsou zámecký park (jako klidová zóna – nutno zásadně ozdravit) a prostor u hřbitova a kaple (jako lokalita aktivního odpočinku a rekreace – nutno rozčlenit a doplnit další možnosti využití). Tyto dvě plochy propojuje pozemní komunikace lemovaná lipovou alejí. Na významu tak trochu ztrácí historické návesní prostory.

Hrušova Lhota

Centrálním veřejným prostranstvím zůstává historické centrum sídla (nutno ozdravit) . Novým veřejným prostranstvím reagujícím na navrhovanou výstavbu je plocha na východě sídla.

Nová veřejná prostranství mohou být vymezena v jiném způsobu využití zejména plochách bydlení venkovské. Jejich význam však bude odpovídat velikosti konkrétní plochy.

e) koncepce 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.

Koncepce 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 území kolem Dírenského potoka meandrujícího ve střední části správního území obce Přehořov. Dále jsou to v krajině rybníky (např. Velký, Starý, Prostřední, Nový u Kvasejovic, Obecní) a další rybníčky včetně příbřežní a doprovodné zeleně, které zastupují plochy nejbližší přirozenému přírodnímu stavu. Samozřejmě mezi nejstabilnější části krajiny patří také veškeré lesní společenstva na severu, východě či jihu řešeného území. V jižní a jihozápadní části katastrálního území Přehořov u Soběslavi jsou situované dva významné prvky – Kobylín a Na jitrech, které patří mezi nejstabilnější části krajiny.

Naproti tomu velké části krajiny kolem sídel jsou intenzivně zemědělsky využívány a jen menší části krajiny (zejména funkčí, popř. částečně funkční prvky územního systému ekologické stability) je možno zařadit mezi ty stabilnější. V řešeném území můžeme nalézt množství remízků, mezí a předělů polí, které přispívají k udržení ekologické stability území, podporují biologickou rozmanitost a napomáhají k plnění dalších funkcí krajiny.

Koncepce 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.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území ze sedmi lokálních biocenter, osmi lokálních biokoridorů a čtyřmi stávajícími a sedmi navrhovanými interakčními prvky. 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 Přehořov:

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		1	Starý u Soběslavi - 46		
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	0,25 ha	3B5, 4AB	Vegetační komplex mokřadů	
Charakteristika	Lokální biocentrum je z převážné části tvořeno vodní plochou rybníka Starý u Soběslavi a na ní navazující litorální pásmo a vodní plocha rybníka Velký. Vodní plocha je rozdělena třemi většími ostrůvky. Hranice mezi vodními plochami je tvořena hrází porostlou. Voda je odváděna Doňovským potokem. Biocentrum má vysokou autoregulační schopnost, je významným útočištěm řady vodních ptáků. Rákosní porosty jsou využívány jako hnízdiště, či úkryt. Je velice cenným krajinným prvkem, pro lokalitu má význam z hlediska celoroční akumulace vody a zvýšení diversity prostředí.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		2	Nad Peštou 50		
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	4,7 ha	3AB3	Hospodářský les	
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem. Navazuje na lokální biokoridor 4901V lomech.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		3	V Pálených - 49		
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	5,5 ha	3AB3	Hospodářský les	
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem. Navazuje na lokální biokoridor 4801 - V pálených.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		4	Bory - 48		
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	14,7 ha	4AB4	Hospodářský les	
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem. Navazuje na lokální biokoridor 4801 - V pálených.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		5	Na soutoku - 69		
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Lokální	3 ha	2BC5	Potoční niva	
Charakteristika	Lokální biocentrum vzniklé v místě soutoku Mlýnského a Dírenského potoka. Oživení zemědělsky využívané plochy. Náletové dřeviny doplňují přirozený ráz místa.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		6	Pod statkem - 68	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	6 ha	3BC5	Potoční niva
Charakteristika	Potoční niva navazující na lesopark. Bohaté nivní společenstvo.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		7	Nadymač - 67	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	6 ha	1B5, 3BC5	Rybník, mokřady
Charakteristika	Lokální biocentrum tvořené z převážné části vodní plochou rybníka Nadymač. Důležitou roli zde hrají rozsáhlá litorální pásma. Stromová společenstva na březích rybníka vytváří vhodné napojení na okolní zemědělskou krajinu. Voda je sem přiváděna regionálním biokoridorem 6701 (Dírenský potok). Dále biocentru volně navazuje na IP 4602.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		8	V Sedlicích - 47	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	3 ha	4B4	Hospodářský les
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		1	Dírenský potok - 6901	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1700 m	2BC5	Potoční niva
Charakteristika	<p>Lokální biokoridor procházející východní částí řešeného území. Plochu biokoridoru tvoří meandrující Dírenský potok, který pak dále pokračuje jako regulovaný tok. Luční porosty tvoří druhově bohatá společenstva, která se sem díky šetrnému způsobu hospodaření za posledních 10 let navrátila. Na vlhkých, pravidelně zaplavovaných stanovištích najdeme druhy jako bršlice kozí noha, pryskyřník prudký, mochna husí a další nitrofilní druhy.</p> <p>Dřevinný doprovod vodního toku tvoří olše lepkavá, dub letní, vrba jíva, vrba křehká a jasan ztepilý. Místy je vtroušená trnka obecná.</p> <p>Bylinné patro: dominující psárka luční s kohoutkem lučním, dále krvavec toten, kopretina obecná, psineček výběžkatý, vrbina penízková, psárka luční, srha laločnatá, jeleť luční....</p> <p>Prostor s vyšší ekologickou stabilitou, výskyt biogeograficky a stanovištně odpovídajících druhů rostlin.</p>			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		2	Dírenský potok - 6801	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	650 m	3BC5	Potoční niva
Charakteristika	Biokoridor tvořen zregulovanou částí Dírenského potoka.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		3	Dírenský potok - 6701	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Regionální	1700 m	3BC5	Potoční niva
Charakteristika	<p>Regionální biokoridor tvoří meandrující Dírenský potok, který pak dále navazuje na lokální biocentrum 67 Nadymač. Luční porosty tvoří druhově bohatá společenstva. Na vlhkých, pravidelně zaplavovaných stanovištích najdeme druhy jako bršlice kozí noha, pryskyřník prudký, mochna husí a další nitrofilní druhy.</p> <p>Poměrně bohatý dřevinný doprovod vodního toku tvoří olše lepkavá, dub letní, vrba jíva, vrba křehká a jasan ztepilý. Místy je vtroušená trnka obecná.</p> <p>Bylinné patro: dominující psárka luční s kohoutkem lučním, dále krvavec toten, kopretina obecná, psineček výběžkatý, vrbina penízková, psárka luční, srha laločnatá, jeleť luční....</p> <p>Prostor s vyšší ekologickou stabilitou, výskyt biogeograficky a stanovištně odpovídajících druhů rostlin.</p>			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		4	Nad Peštou - 5001	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	650 m	2BC5, 3B3	Potoční niva, orná půda
Charakteristika	Lokální biokoridor spojující IP 6905 a lokální biocentrum 50 Nad Peštou.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		5	V lomech - 4901	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1800m	3AB3, 4AB4, 3B3	Hospodářský les, orná půda
Charakteristika	Lokální biokoridor na hranici katastru je tvořen lesním společenstvem, které je volně zapojeno do zemědělské krajiny.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		6	V pálených - 4801	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1000 m	3AB3, 4B4	Hospodářský les
Charakteristika	Lokální biokoridor je tvořen lesním společenstvem, které je volně zapojeno do zemědělské krajiny.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		7	Mlýnský potok - 6904	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1900 m	3BC5	Potoční niva
Charakteristika				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		8	Pod páleným - 4701	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1150 m	4B4,4AB4, 4A4	Hospodářský les
Charakteristika	Lokální biokoridor tvořen převážně lesním společenstvem.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		9	- 4603	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální			Potoční niva
Charakteristika				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			Nový - 6905	
Charakter			Stav	
Interakční prvek			Vymezený	
Charakteristika	Potoční niva s rybníky. Cílový typ společenstva 3BC5, 3B5. IP zahrnuje soustavu 3 rybníků (Nový, Prostřední a Starý). Soustava je propojena bezejmennou vodotečí, která dále pokračuje pod silnicí a navazuje na Dírenský potok, který byl v této části zregulován.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			U lísek - 6902	
Charakter			Stav	
Interakční prvek			Vymezený	
Charakteristika	Niva v úseku zemědělské krajiny. Cílový typ společenstva 3B3. IP vedoucí od zregulovaného Dírenského potoka. Jedná se o zamokřená stanoviště zemědělsky využívaných ploch se specifickými společenstvy.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		U lísek 2 – 6902a
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Orná půda. Cílový typ společenstva 4B4. Nově navržený IP, který rozšiřuje stávající IP 6902. Má zahrnout část zemědělské půdy, která je zpestřená rozptýlenou zelení, která má zásadní význam ve zvyšování diverzity tohoto stanoviště.	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		U lísek 3-cesta – 6902b
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Cesta rozdělující zemědělsky využívanou plochu. Cílový typ společenstva v okolí IP 3B3. Nově navržený interakční prvek bude v krajině působit jako koridor uvnitř zemědělské krajiny. Bude plnit funkci spojovací, stabilizační a především zvýší diverzitu velkého lánu.	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Hrušovský potok - 6903
Charakter		Stav
Interakční prvek		Vymezený
Charakteristika	Potoční niva s rybníky. Cílový typ společenstva 3BC5, 3B5. Jedná se o soustavu 3 menších rybníků (Návesní, Olšovec a Hliněný) s mokřadní vegetací s relativně dobře vyvinutým litorálním pásem u rybníka Olšovec. Propojené jsou bezejmennou vodotečí, která přitéká od rybníka Čechovce a dále se napojuje do Mlýnského potoka 6904, který propojuje biokoridor 4801. Před obcí Hrušova Lhota navazuje na nově navržený IP 6903a.	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		6903a
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Orná půda. Cílový typ společenstva 3AB3, 3B3. Cesta vedoucí k lesnímu společenstvu. Lesík je ostrůvkem uvnitř zemědělsky využívané plochy, který je důležitým prvkem při migraci jednotlivých druhů živočichů. Dále se napojuje na pozůstatek meze, která je pojátkem IP. Je zde zastoupena směs jednotlivých druhů stromů (borovice lesní, smrk ztepilý, bříza bělokora, trnka obecná, dub letní, dub zimní, při okrajích vrba jíva a bez černý)	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		U Starého rybníka - 4602
Charakter		Stav
Interakční prvek		Vymezený
Charakteristika	Rozsáhlá deprese, louky ostřic. Cílový typ společenstva 4B4.	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Ve velkém - 4603
Charakter		Stav
Interakční prvek		Vymezený
Charakteristika	Slatina, mokré louky. Cílový typ společenstva 4B4.	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Za lukami - 4801a
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Podmáčené společenstvo rozptýlené zeleně. Zvyšuje diverzitu zemědělsky využívané plochy. Navazuje na lokální biokoridor 4801 V pálených.	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Na jitrech - 4604a
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Nově navržený interakční prvek bude v krajině působit jako koridor uprostřed zemědělské krajiny. Bude plnit funkci spojovací, stabilizační a především zajistí zvýšení diverzity velkého lánu. IP propojuje VKP 4604 a LBC 68 Pod statkem.	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Na vrchu – 4604b
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Nově navržený interakční prvek bude v krajině působit jako koridor uprostřed zemědělské krajiny. Bude plnit funkci spojovací, stabilizační a především zajistí zvýšení diverzity velkého lánu. IP propojuje VKP 4604 a LBC Starý u Soběslavi 46.	

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není narušena žádnými většími zaplacenými pozemky či jinými prvky zabraňujícími prostupnosti 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.

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumeních 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

Protierozní 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.

Ochrana před povodněmi

Protipovodňová opatření nejsou navržena. Drobná protipovodňová 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. Důležitá bude revitalizace Dírenského potoka, která by měla přispět k ochraně sídla Přehořov před povodněmi hrozícími z přívalových dešťů a v období jarního tání sněhu. Také revitalizace Mlýnského potoka, stejně jako Dírenského, zlepší retenční schopnost krajiny a tím sníží rizika s povodněmi spojená.

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 typu kempu. Jediné dvě plochy rekreace, kde již stojí stavby pro rekreaci, jsou vymezeny v sídle Hrušova Lhota, a to jihovýchodně od sídla a nad rybníkem Hliněný severovýchodně od sídla.

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.

Dobývání nerostů

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

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. Revitalizace vodních toků se týká zejména Dírenského a Mlýnského potoka.

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 bydlení venkovské – Bv

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 než v plochách bydlení, ale také novější stavby 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 stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití a označovaných kódem Bv.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající 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 nepřipustným,
- **veřejná prostranství**,
- **občanské vybavení náležející do veřejné infrastruktury**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **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),
- **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 podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí 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, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí 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 a zdraví a zejména své okolí 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 při prokázání souladu s hlavní 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, **které 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:
 - o **stavby pro rodinnou rekreaci,**
 - o **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
 - o **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - o **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

V případě využití stávajících budov doporučujeme provedení "pouze" stavebních úprav (při kterých se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby), při kterých se musí klást důraz především na zachování uličních průčelí a jejich typických stavebních částí jako jsou štíty a brány.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, 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. Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor (nejlépe ve tvatu půdorysu L nebo U), kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici. Navíc nové stavby stojící na místě stávajících budov (např. stavba stodoly na místě staré, která se musela zbourat v důsledku špatného stavu), doporučujeme alespoň rámcově zachovávat vnější půdorysné ohraničení původních staveb a zejména celku zemědělské usedlosti ("hmotové řešení do ulice"). V místech anebo v případech, ve kterých podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem dovnitř celku nemůže být prokazatelně splněna, lze rozšířit půdorys směrem ven ze stávajícího celku budov (např. zemědělské usedlosti), avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území (např. pokud by se stavěla nová budova stodoly na místě staré je možno půdorys stavby přiměřeně rozšířit s ohledem na hodnoty a charakter území).

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Přístavby doporučujeme (pokud je reálně možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti. V místech anebo v případech, ve kterých

podmínka umístění (popř. rozšíření) směrem na nádvoří nemůže být prokazatelně splněna, lze přístavbu umístit i vně stávajícího půdorysu zemědělské usedlosti, avšak s bezpodmínečným respektováním hodnot a charakteru území.

Nástavby nedoporučujeme, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy smíšené obytné - SO

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy vymezené ve středu sídla Přehořov, ve kterých není účelné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Plochy jsou označovány kódem SO.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se zejména o bydlení v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

Přípustné využití

- **bydlení** – umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající 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 umířovat 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, jezírka, rybníčky, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a související 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 nepřipustným,
- **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,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury (viz § 2 stavebního zákona), 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), stavby a zařízení pro obchodní prodej místního (významu obce) významu do velikosti 1 000 m² plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu,

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení 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, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- **drobná podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení) doplňuje venkovské bydlení, a to pouze za podmínek:
 - prokázání splnění hygienických limitů a bez možnosti vyhlášení ochranného pásma (jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. využití svými negativními vlivy nesmi překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným),
 - prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení),
- **penzión** a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splněním výše uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy),
 - **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb**, mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - **dále např.** autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempřívství, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary,

stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového

Hlavní stavbu (např. rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor s jednotným výrazovým stylem.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně případné předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídla.

Pro stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez možnosti podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy občanského vybavení - OV

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod. označených kódem OV.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
 - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - o stavby a zařízení občanského 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, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako

součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvlášť 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

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - 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) nebo,
 - o **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 odpady a nebezpečné) 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 potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), 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

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy občanského vybavení – hřbitov a kaple - OVh

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje stávající využití označené kódem OVh.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro přiměřené užívání kaple a hřbitova včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

Přípustné využití

- **stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem kaple a hřbitova** – např. ohradní zdi,
- **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,**

Nepřípustné využití

- **bydlení** - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit hlavní využití a pietnost těchto míst** nebo,
 - o **životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
 - o **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území,** 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 odpady a nebezpečné) 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, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciaální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- o **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

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy rekreace - RE

Charakteristika ploch

Jedná se o stávající plochy v sídle Hrušova Lhota, které jsou označené kódem RE.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zachování stávajícího stavu, tj. zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním, klidném a čistém prostředí respektujícím plně hodnoty území s možnostmi pouze kvalitativních zlepšení.

Přípustné využití

- **stávající využití,**
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy,
- **hřiště,** která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s přírodní letní rekreací a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území,

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) pod podmínkou, že bude sloužit pouze využití této plochy,
- pod podmínkou zajištění veřejné infrastruktury včetně splnění požadavků právních předpisů zejména nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu **stavby rodinných domů,**
- pod podmínkou zajištění veřejné infrastruktury včetně splnění požadavků právních předpisů **stavby pro rodinnou rekreaci,**

Nepřípustné využití

- **umíst'ování zejména nových staveb pro obchod, zemědělských staveb, staveb pro výrobu a skladování,**
- každé využití, **které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci** (např. např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:
 - o autoservisy, autoopravny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít (a to i stávající při rekonstrukci) nejvýše jedno nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou označeny kódem VP.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření veřejného prostoru přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy.**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **další stavby a zařízení** související s hlavním využitím, popř. ho doplňující, např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty, stavby a zařízení pro hasičský sport, další sportoviště apod.
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky, parkovací a odstavná stání bezprostředně související s jiným využitím plochy) 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 rodinnou 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, zemědělské stavby,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území,** např. trafostanice.

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

Všechny plochy výroby a skladování jsou označeny kódem VS.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména

izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnit výrobu, skladování a umístění zemědělských staveb v souladu s přípustným využitím a to tak, aby toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenarušily životní prostředí a zdraví, a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně neobtěžovaly a neohrožovaly (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním), a nesnížily kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro bydlení).

Přípustné využití

- **zemědělská výroba:**
 - o např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné),
 - o zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování:**
 - o zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, 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;
 - o např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - o 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
 - o 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,
- **solární panely** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, zemědělství, tj. např. na střeších,

Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantina, 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 zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
 - o **ubytování** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
 - o **bydlení** - ojedinele za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.
- **pro plochu VS-2 pod podmínkou** prokázání splnění limitů vyplývajících z právních předpisů zejména limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví a při bezpodmínečném respektování výstupních limitů včetně maximální hranice negativních vlivů **bioplynová elektrárna** včetně bezprostředně provozně souvisejících staveb a zařízení sloužících pro potřeby provozu bioplynové elektrárny (zejména dopravní a technická infrastruktura, např. trafostanice, přípojky, energetická vedení, přístupová komunikace pro možnost obsluhy a servisu, dále také např. oplocení, stavby a zařízení pro ostrahu a servis elektrárny),

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
 - o **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 odpady a nebezpečné) 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 potenciační zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciační zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), 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),
- umístování slunečních elektráren mimo přípustných.

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. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

Plochy dopravní infrastruktury - DI

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury jsou označeny kódem DI. V územním plánu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury stávající (silnice III. třídy). Ostatní dopravní infrastruktura zejména další pozemní komunikace jako jsou místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění dopravní přístupnosti ostatních ploch.

Přípustné využití

- **doprava silniční, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:**
 - zařízení technického vybavení,
 - technická infrastruktura,
 - součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně,
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení protihlukových opatření.**

Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (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).

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné 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.

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 jsou označeny kódem TI. V územním plánu jsou vymezeny plochy technické infrastruktury a to zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod a stávající plocha technické infrastruktury, kde je umístěna vodárna. Dále je vymezen koridor technické infrastruktury pro umístění VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí, který řešené území pouze protíná. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnění umístění centrální čistírny odpadních vod a s ní provozně související zařízení technického vybavení, vedení kanalizace, vodovodu a plynovodu.

Přípustné využití

- **čistírna odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení vodovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení plynovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **související dopravní a technická infrastruktura,**
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy.**

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:

- 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 zemědělské - ZE

Charakteristika ploch

Plochy zemědělské jsou označeny kódem ZE.

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

bez rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření (pojem zemědělské hospodaření dle níže "přípustné využití").

Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
 - pěstování zemědělských plodin (např. obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny),
 - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
- **dočasné zatravňování** (víceleté pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu.

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 organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je přípustné využití:
 - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace,**
 - **včelíny,**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slaniska, napajedla a zařízení pro příkrmování (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,** např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů,
 - **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační,
 - **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
 - **technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení,
 - **technická infrastruktura místního významu** a to pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN, VN k samotám, trafostanice, vodovodní a kanalizační řady místního významu,
 - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro

obsahu území (např. samot),

- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace),
- **stavby a zařízení protihlukových 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. 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 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), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**
- **změny staveb a zařízení, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo zemědělské využití zemědělského půdního fondu,**
- **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

Plochy lesní jsou označeny kódem LE.

V územním plánu jsou vymezeny plochy lesní zejména na pozemcích lesa.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek využití pozemků pro les a zajištění plnění jeho funkcí.

Přípustné využití

- **funkce lesa,**
- **nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící hospodaření v lese,**
- **stavby pro plnění funkcí lesa a jejich zařízení,**
- **stavby a zařízení lesního hospodářství,**
- **opatření ke zlepšení stavu lesa a plnění jeho funkcí,**
- **umísťovat signály, stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, zařízení a stanice sloužící monitorování životního prostředí a větrní jámy.**

Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, 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,
 - **včelíny,**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (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 zadržetí nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
- **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**,
- **technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch**,
- **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN, VN k samotám, trafostanice vodovodní a kanalizační řady,
- **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace)
- **vrty a studny**,
- **změny dokončené stavby na vlastním pozemku** pod podmínkou, že celkový nárůst plochy nepřekročí 20% prvotně zkolaudované plochy stavby),
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** dále jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nenaruší hlavní využití ploch lesních, síť účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa,
 - nebude hrozit degradace půdy,
 - bude se jednat o neplodnou půdu anebo pozemky nižší kvality z hleska pozemků určených k plnění funkcí lesa a to jen na plochách k tomu vhodných (jako např. zamokřené plochy - močál, mokřad, bažina) anebo v takovém umístění, které je nezbytné k ochraně životního prostředí.

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 byt' i krátkodobý pobyt osob), **kteřé by 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**, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo plnění některé z funkcí lesa**,
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch lesních, hydrologické a odtokové poměry v území a lesní dopravní síť**.

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

- o 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 cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny - v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability, které jsou označeny kódem PŘ.

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému, konkretizovaného dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- **vodohospodářská zařízení, liniové stavby a další zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) pod podmínkou, že nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), a poté pouze po stanovení opatření na minimalizaci negativních vlivů na hlavní využití a ekologickou hodnotu plochy.
- **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:
 - o bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - o bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - o 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, pobytová 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 nepřípustné využití výše).

Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability, které jsou označeny kódem SNÚ.

Tyto 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.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Účelem ploch není přímo zajistit přežití organismů, ale jejich **hlavním účelem (a zde hlavním využitím) je podporovat migraci organismů mezi biocentry a zprostředkovávat stabilizující vlivy na okolní intenzivněji využívané plochy.**

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.),

Podmíněně přípustné využití

- **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:
 - o bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - o bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - o nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.
- **liniové stavby a další zařízení dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení apod.** včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení pod podmínkou, že nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy, a poté pouze po stanovení opatření na minimalizaci negativních vlivů na hlavní využití a ekologickou hodnotu plochy, např. budou umístěny v co nejmenším zásahu (nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor).

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 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).

Plochy vodní a vodohospodářské - VV

Charakteristika ploch

Plochy vodní a vodohospodářské jsou označeny kódem VV.

V územním plánu jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské zejména na pozemcích vodních ploch.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití

- **vodohospodářské využití,**
- **chov ryb,**
- **nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící pro vodohospodářské využití např. sila na krmení ryb,**
- **opatření ke zlepšení stavu rybníku a plnění jeho funkce vodohospodářského díla,**
- **prvky územního systému ekologické stability a další zeleň.**

Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, 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), nebude hrozit degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:
 - **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,**
 - **technická a dopravní infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch,**
 - **sítě technické infrastruktury místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN, VN k samotám, vodovodní a kanalizační řady,
 - **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
 - **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace).

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití,** zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající,

- zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků,
- **takové využití, které by 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,
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území.**

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 zeleně soukromé a vyhrazené - Zsv

Charakteristika ploch

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené jsou vymezeny za účelem zdůraznění významných pozemků zeleně zejména zahrad, humen apod. Jsou označeny kódem Zsv.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch.
Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost.

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleně** zejména veřejná, soukromá a rekreační,
- **vodní plochy.**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrické vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- je zde možno za podmínky nenarušení hodnot území umisťovat **stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití** jako jsou skleníky, pařeniště, bazény apod.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umisťování 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, zemědělské stavby,

- **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 sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Výstupní limity

- 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.
- 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.,
- jsou stanoveny maximální hranice negativních vlivů ze všech provozů uvnitř ploch, ve kterých tyto negativní vlivy mohou vznikat (např. plochy výroby a skladování, technické infrastruktury) – negativní vlivy z těchto ploch a to ani v součtu negativních vlivů z jednotlivých využití nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy mající charakter chráněného venkovního prostoru (např. plochy pro bydlení, pro sport, pro rekreaci, pro léčení a venkovní prostor ostatních chráněných staveb jako jsou např. školy, zdravotnická zařízení) zejména pak plochy bydlení, smíšených obytných, rekreace a sportu. 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:
 - plochy technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod, plochy výroby a skladovánítzn. negativní vlivy ani žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout zejména do ploch bydlení ani do ploch smíšených obytných ani do ploch rekreace a sportu. Maximální hranice negativních vlivů vedou po vnější hraně nejbližších ploch, kde je hlavním využitím bydlení, tj. zejména ploch bydlení venkovského,
- 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,

- koridory - jsou vymezeny jako ochrana území. Toto území je nutno chránit z důvodů zajištění dostatečného prostoru pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury v navazujících řízeních (včetně prostoru pro budoucí ochranná pásma plynoucí z příslušných právních předpisů, která budou vymezena teprve v navazujících řízeních, např. územním řízení), dále prostoru pro jejich realizaci a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití,
- 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,
- neumisťovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa,
- 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

Veřejně prospěšné stavby

technická infrastruktura

označení	charakteristika	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro	poznámka
TI-1-čov / vps	plocha pro umístění čistírny odpadních vod Přehořov	Přehořov u Soběslavi	část pozemku KN parc.č. 6/1 v k.ú. Přehořov u Soběslavi	obec Přehořov	vyvlastnění i předkupní právo

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.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

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

Plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci (ozdravení) nejsou vymezeny.

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

Veřejně prospěšné stavby

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

Veřejně prospěšné opatření

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

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 Přehořov je vymezena zastavitelná plocha Z2 (bydlení venkovské – Bv-2), 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. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do roku 2040.

Další plochou, kde je požadováno vypracování územní studie je plocha Z9 (veřejné prostranství VP-1). Studie by měla řešit dostatečné ozelenění směrem ke hřbitovu, kapli sv. Anny, vzhledem ke stávající i navrhované zástavbě a zejména také oddělení od silnice III. třídy. Měla by být zachována dominantnost kaple Sv. Anny včetně přiléhající zeleně, blízkého hřbitova a navazujících alejí.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.

V sídle Přehořov je vymezena zastavitelná plocha Z1 (bydlení venkovské – Bv-1), kde pořízení a vydání regulačního plánu je podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití.

Hlavním důvodem je rozlehlost plochy a potřeba uspořádání uvnitř této plochy.

Zadání regulačního plánu:

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím je zastavitelná plocha Z1 (plocha bydlení venkovského Bv-1).

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán musí vymežit, resp. rozdělit plochu na jednotlivé stavební pozemky pro umístění staveb pro bydlení.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Požadujeme, aby jednotlivé stavby a jejich prostorové uspořádání vycházelo z hodnot území. Urbanistickou i hmotovou strukturu požadujeme navrhnout tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny s respektováním tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb. Požadujeme, aby stavby jako celek respektovali níže uvedený požadavek na stanovení uliční a stavební čáry. Navržená parcelace lokality (nové rozdělení pozemků) nesmí narušit současný charakter vesnického rázu sídla. Je nutno zvážit umístění shromažďovacího místa pro tříděný komunální odpad a stanovit podmínky pro umístění garáží, odstavných a parkovacích stání souvisejících s využitím pozemku.

Požadujeme stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

- stanovit stavební a uliční čáry a umístění staveb na pozemku (zejména rodinných domů),
- stanovit podlažnost odpovídající výškou venkovské zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu; zvážit možnost využití podkroví,
- stanovit výšku zástavby - max. výšku římsy nad úroveň přilehlého veřejného prostranství,
- definovat zásady architektonického řešení lze i formou doporučení s ohledem na krajinný ráz:
 - definovat zásady architektonického řešení,
 - objemy a tvary zástavby,
 - stanovit druh zastřešení staveb (bude uveden sklon střech a doporučení druhu a barvy střešní krytiny),
 - stanovit zásady barevného řešení fasád,
 - stanovit zásady pro oplocení pozemků směrem do veřejného prostranství,

a dále požadujeme stanovit intenzitu využití pozemků a vymežit uliční prostor s respektováním zejména požadavků na vymezení a využívání pozemků a umístění staveb dle § 20 - § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Jak již je výše uvedeno musí celé řešení regulačního plánu zohlednit kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, zejména pak ty, které jsou součástí územního plánu Přehořov. S ohledem na zábory zemědělské půdy požadujeme stanovit jasnou etapizaci využívání jednotlivých částí plochy a to mimo jiných také s ohledem na zásadami ochrany zemědělského půdního fondu.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Plocha by měla být napojena pomocí stávajících pozemních komunikací a to silnice III/13521 a místní komunikace odpojující se ze silnice III/13521 vedoucí ke kapli Sv. Anny.

Komunikace uvnitř plochy budou navrženy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami. Je nutno zvážit možnost návrhu alespoň jednostranného chodníku.

Při dopravním řešení je nutno mít na zřeteli průjezdnost vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky.

V rámci veřejných prostranství požadujeme zvážit možnost příležitostného parkování. Dále požadujeme zabývat se zajištěním propojení pro pěší a cyklisty se zbytkem sídla. Požadujeme prověřit možnost zásobování vodou ze stávajících vodovodních řadů. Požadujeme řešit problematiku likvidace odpadních vod v návaznosti na koncepci stanovenou v územním plánu. Požadujeme navrhnout jednotlivé uliční řady vodovodu a řady pro oddílnou kanalizaci s připojením jednotlivých parcel. Požadujeme řešit problematiku dešťových vod.

Požadujeme navrhnout rozvody nízkého napětí v ploše zejména pak k jednotlivým parcelám. Kabely veřejného osvětlení budou navrženy souběžně s kabely NN elektrické sítě. Bude navrženo umístění sloupů veřejného osvětlení.

Rozvody jednotlivých sítí budou navrhovány převážně v komunikacích či veřejných prostranstvích.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou uplatněny. Požadujeme zvážit možnosti zařazení jednotlivých staveb veřejné infrastruktury jako veřejně prospěšných.

g) požadavky na asanace

Nejsou uplatněny.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Je nutno prokázat splnění právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví zejména je nutno minimalizovat negativní vlivy z potencionálních zdrojů negativních vlivů.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí pouze předepsaná územní rozhodnutí dle § 61 stavebního zákona.

j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast

Do plochy nezasahuje ani se v jejím okolí nenachází žádné zvláště chráněné území, evropsky významná lokality, ptáčí oblast, přírodní park, památný strom ani žádný prvek územního systému ekologické stability. Územní rozhodnutí budou nahrazena jen v nezbytně nutných případech stanovených v § 61 odst. 1 stavebního zákona.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadujeme jasné uspořádání vztahů a poměrů v území. Z tohoto důvodu požadujeme uzavření plánovací smlouvy zejména pak jasné stanovení jednotlivých finančních podílů žadatele či žadatelů na změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury atd. a to např. v podílu dle jejich pozemku zasahujícího do řešeného území.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh regulačního plánu bude obsahovat zejména kapitoly dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. odst. 1 a odst. 3. Další kapitoly budou použity v souladu s požadavky předchozích kapitol. Měřítko jednotlivých výkresů bude 1 : 1 000 mimo výkresu širších vztahů, který bude v měřítku 1 : 5 000, a případně výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který může být v měřítku 1 : 2 880.

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

Počet listů (stran) územního plánu	27 (53)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
· výkres základního členění území v měřítku 1 : 10 000,	
· hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,	
· výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000.	

odůvodnění územního plánu Přehořov

II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

- a) postup při pořízení změny 56
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, 56
- 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 57
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....59
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 59
- f) údaje o splnění zadání 59
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území..... 62
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 76
- i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....76
- j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa 77
- k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění 82
- l) vypořádání připomínek..... 82
- m) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .. 82

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 z koordinačního výkresu v měřítku 1 : 2 880.

a) postup při pořízení změny

Na svém zasedání dne 15. 2. 2007 rozhodlo Zastupitelstvo obce Přehořov o pořízení územního plánu Přehořov (dále též jen „územní plán“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Petra Maška 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.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Přehořov dne 21. 1. 2009. Společné jednání o návrhu územního plánu se konalo dne 20. 4. 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 (v těchto případech územní plán) vydána. blíže viz následující kapitola. Veřejné projednání se konalo dne 28. 4. 2011.

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Správní území obce je součástí rozvojové osy OS6 vymezené v Politice územního rozvoje ČR 2008. Řešené území územního plánu Přehořov není přímo ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3 ani umístěním železniční tratě č. 220 (IV. tranzitní železniční koridor), ale má na tyto stavby výraznou vazbu přinášející do území větší atraktivitu pro bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (zvětší se i možnosti dojížděky za prací pro místní obyvatele), vlivem rozvoje větších sídel v okolí (zejména Soběslavi) a větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí.

Správní území obce Přehořov není součástí vymezených rozvojových oblastí, specifických oblastí či ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008.

Územně plánovací dokumentace schválená krajem

Řešené území územního plánu Přehořov je součástí řešeného území územního plánu velkého územního celku Táborsko a jeho změn č. 1 a 2, které se však řešeného území územního plánu Přehořov nedotýkají. Územní plán velkého územního celku Táborsko vymezuje v řešeném území veřejně prospěšnou stavbu V22 – revitalizace Dírenského potoka a V23 – revitalizace Mlýnského potoka. Revitalizace Dírenského a Mlýnského potoka je zohledněna v textové části návrhu územního plánu Přehořov v kapitole e) jako další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny, ale není samostatně vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Realizace revitalizace Dírenského a Mlýnského potoka je umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, kterých se dotýká. Navržené řešení územního plánu Přehořov není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu.

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 Přehořov

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

Je respektována návaznost na řešení průběhu VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí, který je vymezen v územním plánu sousední obce (město Soběslav).

Koncepce zásobování pitnou vodou je v návrhu územního plánu Přehořov v souladu s připravovaným napojením na vodovodní řad v sídle Chlebov.

Návaznosti na sousední správní obvody, ve kterých je již územně plánovací dokumentace vydána, z hlediska prvků územního systému ekologické stability. Jak již bylo výše uvedeno, bylo nutno některé prvky územního systému ekologické stability po upozornění ve stanovisku kraje dle § 51 stavebního zákona upravit. Jedná se zejména o návaznosti na správní území obce Dírná (k. ú. Lžín) a obce Mezná (k. ú. Mezná). Byly upraveny trasy lokálních biokoridorů LBK4701 a LBK4801 tak, aby jejich trasy vedly pouze ve správním území obce Přehořov, a stejně lokální biocentrum LBC48, které je vymezeno pouze ve správním území obce Přehořov. Těmito úpravami bylo dosaženo návaznosti na řešení navržené ve vydaném územním plánu Dírná, kde na lokální biocentrum LBC48 (pouze ve správním území obce Přehořov) navazuje v k. ú. Lžín lokální biokoridor LBK6403 (dle územního plánu Dírná LBK 21). Návaznosti na správní území obce Mezná, resp. na vydaný územní plán Mezná bylo dosaženo úpravou lokálních biokoridorů LBK6901 a LBK5001.

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. Jedná se o správní území obce Třebějice, kde je nutno navázat na vymezené lokální biocentrum LBC49 a lokální biokoridor LBK4901.

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

Řešení územního plánu 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 „koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „koncepte 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 odůvodnění přijatého řešení“). Stanovená koncepte rozvoje území, včetně urbanistické koncepte s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Regulativy pro plochy v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepte spolu s regulativy 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 zastavitelná plocha pro umístění čistírny odpadních vod a stanovení konceptů veřejné infrastruktury zejména koncepte zásobování pitnou vodou, koncepte likvidace odpadních vod, koncepte likvidace odpadů, koncepte občanského vybavení, koncepte 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 „Koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ a v kapitole f) bodech „podmínky prostorového uspořádání“ zejména ale nejen pro plochy bydlení venkovské, 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 „urbanistické koncepte“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídla 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 „Koncepte 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. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. To neznamená, že v územním plánu není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. 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 vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů včetně dodržení členění územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (dále též jen „vyhláška 501“). V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy bydlení venkovské, plochy občanského vybavení – hřbitov a kaple, jejichž regulativy a název více charakterizují jak stávající tak požadované využití ploch určených pro bydlení, resp. hřbitova.

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

Při společném jednání, resp. v zákonné lhůtě uplatnily některé dotčené orgány ve svých stanoviscích nesouhlasy či připomínky týkající se zejména:

- vypuštění zastavitelných ploch pro umístění sluneční elektrárny – bylo vyhověno a plochy byly z návrhu územního plánu vypuštěny,
- doplnit do koordinačního výkresu významný krajinný prvek registrovaný – bylo vyhověno a prvek byl do koordinačního výkresu doplněn.

Návrh územního plánu byl následně s dotčenými orgány dohodnut.

f) údaje o splnění zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny. Vzhledem k pojetí rozvoje sídla a snaze nabídnout perspektivu pro jeho zkvalitnění byl navržen rozvoj větší než několik desítek požadovaný ve schváleném zadání. Využití rozlehlejších ploch je podmíněno územní studií či regulačním plánem. Podrobné komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení lze nalézt

v ostatních kapitolách, popř. níže v následujících odstavcích.

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 sídlu přistupováno se zohledněním jeho rozvojového potenciálu a jeho významu ve struktuře osídlení. Cílem samosprávy a územního plánu 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 navrženém řešení je zohledněna také potencionální atraktivita sídla pro bydlení vzhledem k těsné blízkosti města Soběslavi, která nemá v současné době mnoho možností pro rozvoj bytové zástavby, připravovaným dopravním stavbám (dálnice D3, IV. tranzitní železniční koridor) a možnosti nabídnout spojení pohody bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobře dostupnou nabídkou služeb vyšší občanské vybavenosti v blízkém centru.

Rozvoj sídla 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. Je neoddiskutovatelnou skutečností, že centrum sídla bylo tvořeno areálem zámku včetně hospodářského zázemí, zámeckou zahradou, pivovarem a dalšími budovami a hodnotami, které zde zanechali majitelé panství (např. na zámeckou zahradu navazující lipová alej vedoucí ke kostelíku a hřbitovu). Výchozí podmínky jsou: zámek minulostí budovy neexistují, na něj navazující rozpadající se hospodářské budovy, jejichž využití není reálné, rozlehlá zámecká zahrada byt' kulturní památkou v zuboženém stavu, pivovar dávno opuštěný a v posledních měsících notně devastovaný ze strany nových majitelů jeho části, budova sýpky nevyužívaná. S tímto stavem a bohužel nutno také konstatovat stavem sídel je nutno něco udělat. Návrh územního plánu se snaží na tyto skutečnosti zareagovat, nabídnout a umožnit cestu k řešení.

Celý historický komplex, resp. majetek je nutno ozdravit. Proto je nutno nabídnout takové řešení, které majitelům tohoto majetku umožní jeho revitalizaci. A proto nebylo v bodě požadujícím navrhovaný nárůst několika desítek obyvatel schválené zadání zcela respektováno a byly navrženy významnější rozvojové plochy. Nikoli však bez návaznosti na veřejnou infrastrukturu a nikoli bez dalších souvislostí. Konkrétně je navržené řešení odůvodněno v následující kapitole.

Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídla a zachování jeho atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem je vytvoření a hlavně využití dvou významných veřejných prostorů (zámecká zahrada, prostor u kostelíku) a nabídnutí takto významných prostorů dostatečnému počtu jejich uživatelů, které by měly přicházet nejen ze stávajících ploch pro bydlení ale také z nových rozvojových. Rozvoj ploch výroby a skladování se orientuje zejména do stávajících ploch s případnými možnostmi rozvoje, které bude nutno prověřit dle konkrétního záměru ve změnách územního plánu, v návaznosti na tyto stávající plochy, stále však s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavků bydlení a ochrany hodnot území.

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.

Rozvoj bydlení je směřován zejména do severní části od sídla Přehořov a západně od sídla Kvasejovice v návaznosti na stávající zastavěná území těchto sídel a na jih a jihozápad Přehořova. 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. Jsou zohledněny hodnoty území, zejména pak zdůrazněna dominantnost kostela sv. Anny včetně přiléhající zeleně, blízkého hřbitova a navazujících alejí. Řešení územního plánu využívá zámeckého parku jako klidového veřejného prostoru a zapracovává jej do celé koncepce sídla.

V Hrušově Lhotě je navázáno na rozvojový východní směr nastartovaný v posledních desetiletích rekreační výstavbou doprovázený v posledních letech také výstavbou několika rodinných domů.

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.

Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v návaznosti na regionální prvky na podkladě aktualizovaného podkladu krajského generelu územního systému ekologické stability zahrnutého též do zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je určena kostra ekologické stability a stanoveny vhodné regulativy pro plochy, 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 (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 zásobování pitnou vodou zachovává současný vyhovující stav (sídla Kvasejovice, Přehořov jsou nově napojeny na skupinový vodovod). Ve výhledu je sice předpokládáno také napojení sídla Hrušova Lhota, ale vzhledem k velikosti sídla a s nákladů s tímto připojením souvisejících se v nejbližších letech nepředpokládá. Koncepce likvidace odpadních vod je založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod na východě sídla, kde je pro ni vymezena samostatná plocha. Podkladem pro toto umístění je dokumentace pro územní rozhodnutí. Toto umístění není z hlediska celkového řešení nejlepší, ale vzhledem k proběhnutým jednáním s vlastníky na jiných místech, v tuto chvíli jediným reálným. Koncepce zásobování elektrickou energií zachovává současný vyhovující stav. Koncepce zásobování plynem nenavrhuje zásobování území obce a to zejména s ohledem na jeho případnou reálnost a ani zástupci samosprávy nevidí napojení sídla na plyn jako reálné. Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav, který je z hlediska potřeb asi v tuto chvíli jediný reálně možný. Jedinou rozvojovou plochou je možnost rozšíření hřbitova. Obecně rozvoj občanského vybavení je umožněn díky regulativům v plochách jiného způsobu využití. Koncepce veřejných prostranství se opírá o dvě zásadní plochy veřejných prostranství a to zámeckou zahradu (jako klidovou zónu) a lokalitu u hřbitova a kaple (jako lokalitu pro aktivní odpočinek a další využití včetně dětského hřiště). Jako součást ploch veřejných prostranství jsou zařazeny 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 prospěšná stavba je vymezena stavba čistírny odpadních vod. 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 regulativů ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva.

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. Je stanovena koncepce zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod včetně vymezení plochy pro umístění čistírny odpadních vod. 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. Stejně tak 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 hodnotných řešeních zobrazených zejména v hodnotách území. U ploch, které jsou významné, byly stanoveny územní studie, popř. regulační plán jako podmínky jejich využití.

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.

Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost všech tří sídel, docílit vzájemného propojení sídel Přehořov a Kvasejovice a v maximální míře využít zastavěného území. Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení venkovské. Ve dvou případech je podmínkou využití plochy zpracování územní studie (zastavitelná plocha Z2 a Z9). U zastavitelné plochy Z2 by měla územní studie 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. V případě zastavitelné plochy Z9 by měla územní studie řešit rozmístění jednotlivých záměrů na využití území v ploše (např. dětské hřiště, víceúčelové hřiště, hasičské sportoviště, další sportoviště – vše dle zadání obce) a jejich zapojení do území včetně navázání na stávající hřbitov a park u kaple. Lhůta pro pořízení územních studií je stanovena do roku 2040. Dále je pro zastavitelnou plochu Z1 stanoveno pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování o změnách jejího využití. Zadání regulačního plánu je uvedeno v textové části návrhu územního plánu Přehořov v kapitole j). Cílem této podmínky je stanovit jasné uspořádání území včetně

etapizace a postupu výstavby.

Odůvodnění uspořádání jednotlivých sídel

U všech sídel urbanistická koncepce vychází ze stávajícího historického uspořádání území, zachovává historické centrální návěsní prostory sídel a významné veřejné prostory (plochy veřejné prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Na prostory návsi a významnější veřejné prostory navazuje historická zástavba většinou zemědělských usedlostí (plochy bydlení venkovské).

Přehořov

Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Základním prvkem urbanistické koncepce je snaha o zachování urbanistických hodnot území. Centrální prostor sídla tvoří prostor před obecním úřadem zahrnutý do plochy veřejné prostranství. Pro sídlo je typické bydlení na venkově, proto byly stávající plochy zahrnuty do ploch bydlení venkovské. Pouze bývalý pivovar a obchod se smíšeným zbožím na návsi byly zahrnuty do ploch smíšené obytné, kde je charakteristické míšení funkcí zejména pak bydlení a občanského vybavení. Jediná plocha občanské vybavení stávajícího využití byla vymezena v západní části zámeckého parku, kde je umístěn parket pro pořádání hudebních akcí. V jihovýchodní části sídla je jako stávající plocha výroby a skladování zahrnut areál truhlářské výroby a jeho zázemí, který je dostatečně velký i pro případný rozvoj.

Pro sídlo je charakteristický rozsáhlý zámecký park (nemovitá kulturní památka), který je zahrnut do plochy veřejné prostranství a u kterého je nutné jeho ozdravení. Vzhledem k rozloze parku a jeho uvažované funkci veřejného prostranství, je nutné také reagovat vymezením zastavitelných ploch, pro které by sloužil, resp. dostat do sídla adekvátní počet obyvatel, který bude tento park využívat. Proto jsou vymezeny zastavitelné plochy Z1 a Z2. V severní části sídla se nachází kaple Sv. Anny a s ní související hřbitov, které jsou zahrnuty do ploch občanské vybavení – hřbitov a kaple. Okolo kaple je ponechána veřejná zeleň jako plocha veřejné prostranství stávající.

Veřejné prostory (zámecký park, zeleň kolem kaple, navazující prostory za kaplí a hřbitovem) jsou takového rozsahu, že bylo nutno zareagovat na požadavek zajištění jejich funkčnosti, a proto bylo nutno navázat odpovídajícím rozvojem bydlení a tím počtem obyvatel sídel, který bude schopen takto významné prostory využívat. V opačném případě by se takto významné a rozsáhlé prostory mohly stát velkou zátěží pro jejich vlastníka, resp. pro obec samotnou.

Rozvoj bydlení je směřován formou ploch bydlení venkovské zejména na sever sídla. Zde je vymezena zastavitelná plocha Z1, pro kterou je stanoveno pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování o změnách jejího využití. Zastavitelná plocha Z1 se rozkládá od severní části zastavěného území sídla Přehořov až k silnici III/13521. Dále jsou vymezeny navazující plochy veřejných prostranství stávající i navrhovaná, splňující ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. (dále též jen „vyhláška č. 501/2006“). Pro navrhovanou plochu VP-1 je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování. V této lokalitě jsou vymezeny ještě plochy občanské vybavení – hřbitov a kaple. Jedná se o stávající kapli sv. Anny a hřbitov a na něj navazující plochu pro rozšíření hřbitova. Při využití ploch je nutno zohlednit ochranné pásmo výše uvedené silnice III. třídy, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo komunikačního vedení, ochranné pásmo elektrického vedení VN a

ochranné pásmo letiště. Dále je nutno zohlednit hodnoty území, zejména zachovat dominantnost kaple Sv. Anny včetně přiléhající zeleně, blízkého hřbitova a navazujících alejí.

Zastavitelná plocha Z4 navazuje na zastavěné území na jihu sídla za stávající zástavbou. Celá tato plocha je vymezena jako plocha bydlení venkovské Bv-4. Při využití plochy je nutno respektovat ochranné pásmo komunikačního vedení a ochranné pásmo letiště.

Zastavitelná plocha Z5 (bydlení venkovské Bv-5) je vymezena na jihozápadě sídla jako náhrada za původně vymezenou plochu na jihu sídla při výjezdu na Lžín. Při využití plochy je nutno respektovat ochranné pásmo letiště a území s archeologickými nálezy. Tato plocha byla doplněna na základě připomínky obce. Toto bylo provedeno na základě připomínky obce Přehořov. Na základě stejné připomínky bylo také na jihozápadě upraveno zastavěné území a doplněny plochy zeleně soukromé a vyhrazené. Tyto úpravy logicky vyjadřují stávající využití jednotlivých pozemků. Ve střední části sídla v blízkosti Dírenského potoka, v místech bývalého zámeckého parku, je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod TI-1-čov dostatečně rozlehlá pro následné umístění stavby. I přes nevhodnost umístění čistírny odpadních vod do středu obce je tato plocha z hlediska projektanta čistírny odpadních vod a z hlediska majetkových poměrů nejprůjemnější a jediná možná. Při využití plochy je nutno klást důraz na zapojení do sídla a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení. Dále je nutno respektovat chráněný venkovní prostor a nezasahovat do něj budoucím ochranným pásmem čistírny odpadních vod.

V sídle Přehořov je vymezena jedna plocha přestavby P1, která je ve středu sídla, v místě bývalého zámku, kde jsou dnes již jen rozpadlé zbytky hospodářských budov tohoto zámku. Navrhovaný způsob využití této plochy je bydlení venkovské Bv-9. Při využití plochy je nutno zohlednit ochranné pásmo komunikačního vedení a ochranné pásmo letiště. Podmínkou využití plochy pro bydlení je prokázání splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví vzhledem k provozům v sousední ploše výroby a skladování.

V západním cípu katastrálního území Přehořov u Soběslavi je vymezen koridor technické infrastruktury pro umístění VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí plochou TI-2.

V jihovýchodní části katastrálního území Přehořov u Soběslavi leží v lese ukrytá nemovitá kulturní památka židovský hřbitov, který je vymezen jako plocha občanské vybavení – hřbitov a kaple.

Kvasejovice

Základním prvkem urbanistické koncepce je snaha o zachování urbanistických hodnot území. Jako plocha veřejného prostranství je vymezena náves a rybník před zemědělským areálem. Na tento prostor navazuje stávající zástavba zemědělských usedlostí – plochy bydlení venkovské. Přístavby, nástavby a všechny další stavební úpravy musí respektovat hodnoty území.

Na severovýchodě sídla podél silnice III/13529 je vymezena zastavitelná plocha Z2 bydlení venkovské Bv-2, ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Tato plocha byla vymezena cíleně za účelem propojení již tak navazujících sídel Přehořov a Kvasejovice, zároveň tím dojde k vytvoření nové centrální části sídla Přehořov, kterou by měl tvořit znovuobnovený zámecký park. Tento zámecký park jako plocha veřejných prostranství zároveň pro plochu Bv-2 splňuje ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Při využití plochy je nutno zohlednit ochranné pásmo výše uvedené

silnice III. třídy, ochranné pásmo elektrického vedení VN a ochranné pásmo letiště. Dále je nutno zohlednit pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti.

Menší rozvoj bydlení je směřován na sever sídla. Zde je v návaznosti na zastavěné území vymezena zastavitelná plocha Z3 (plocha bydlení venkovské Bv-3). Při využití plochy je nutno zohlednit ochranné pásmo letiště. Dále je nutno zohlednit pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti a blízkost zemědělského areálu umístěného směrem na Krotějov.

Směrem na Krotějov a Dvorce je podél silnice III/13529 vymezena stávající plocha výroby a skladování, kde se nachází zemědělský areál zejména odchovna prasat. Jižně od této je vymezena zastavitelná plocha Z10 pro rozšíření výroby a skladování VS-2. Při využití plochy je nutno zohlednit ochranné pásmo letiště, ochranné pásmo silnice III/13529 a bezpodmínečně respektovat výstupní limity včetně maximální hranice negativních vlivů. Podmínkou pro využití plochy je klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat negativní pohledovou dominantnost zejména odcloněním zelení.

V sídle Kvasejovice jsou vymezeny dvě plochy přestavby. První plocha P1 se nachází na jihovýchodě sídla a jedná se o zemědělský areál, resp. stavby včetně jejich souvisejícího okolí. Toto území je navrženo k přestavbě vzhledem k jeho špatnému stavu a navazující bývalé skládce odpadu. Navrhované využití této plochy je výroba a skladování VS-1. Při využití plochy je nutno respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo komunikačního vedení, ochranné pásmo letiště, výstupní limity včetně maximální hranice negativních vlivů a zohlednit pozemky odvodněné v rámci zlepšení půdní úrodnosti, vzdálenost 50 m od okraje lesa a území s archeologickými nálezy. Plochu je nutno maximálně odclonit zelení a tím minimalizovat její vnímání jako negativní pohledové dominanty. Druhá plocha přestavby P2 je situována na východním okraji zámeckého parku. Jedná se o chátrající stavbu pro zemědělství. Vzhledem k jeho stavu a umístění a s ohledem na celkovou koncepci řešení je navrhovaný způsob využití této plochy smíšené nezastavěné území SNÚ-1, které by mělo navázat na zámecký park a zeleň kolem Dírenského potoka.

Hrušova Lhota

Centrální část sídla je tvořena rybníkem Olšovec s jeho břehovou zelení a zamokřenou plochou na západ od rybníka. Tento prostor je vymezen jako plocha veřejných prostranství, resp. plocha vodní a vodohospodářská. Na toto veřejné prostranství navazuje stávající zástavba zemědělských usedlostí, která je začleněna do ploch bydlení venkovské. Na severovýchodě sídla, stejně jako na jihovýchodě sídla se nachází stavby pro rodinnou rekreaci, které jsou zahrnuty do ploch rekreace. Nové rozvojové plochy pro rekreaci nebyly vymezeny z důvodu velikosti stávajících ploch, které jsou dostatečně velké i pro případný rozvoj. Snahou územního plánu je přetransformovat tyto plochy v nejlepším případě na plochy, kde by převažovalo trvalé bydlení.

Hlavní rozvoj bydlení je směřován na východ a jihovýchod sídla. Na východě sídla je v návaznosti na zastavěné území vymezena zastavitelná plocha Z6 plocha bydlení venkovské Bv-6.

Na ni navazuje zastavitelná plocha Z7, v níž je část vymezena jako plocha bydlení venkovské Bv-7 a část jako plocha veřejných prostranství VP-2. Plocha Bv-7 byla vymezena pouze na polovině území proluky a to z důvodu, že druhá polovina je podmáčena spodními a povrchovými vodami zejména z okolní zemědělské půdy. Při využití plochy je nutno respektovat a zachovat dostatečný prostor pro průtoky vody a také zohlednit podmáčení některých pozemků. Proto je nutno zejména zvážit v podrobnějších dokumentacích, na kterém pozemku, resp. místě stavět lze a na kterém již nikoli.

Poslední zastavitelná plocha Z8 je vymezena na jihovýchodě sídla v návaznosti na zastavěné území obce jako plocha bydlení venkovské Bv-8. Tato plocha reaguje na nepřiměřenou expanzi posledních let do volné krajiny a pokouší se toto vnímání potlačit a doplnit stávající rekreační využití.

Odůvodnění plochy dle způsobu využití

Bydlení (jako hlavní způsob využití)

Plochy uvnitř zastavěného území jsou vymezeny převážně jako bydlení venkovské stávající. Regulativy ploch bydlení venkovské 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, plochy bydlení venkovské nabízejí širší možnosti využití (truhlárny, tesárny, 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. Mísení 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 střechou s bydlením, čímž dociluje 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.

V sídle Přehořov jsou vymezeny dvě plochy se způsobem využití smíšené obytné. Jedná se o plochy, ve kterých není účelné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umístění staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

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

Výroba a skladování

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny ve stávajících zemědělských areálech nebo jako plocha přestavby v sídle Kvasejovice. 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.

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, popř. může být využívána místními obyvateli, 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 nepřípustné 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.

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.

Problematika slunečních elektráren je řešena umožněním umístování solárních panelů jako doplnění hlavních činností, které se odehrávají v plochách výroby a skladování, např. umístěním na střechy stávajících budov. Umístění monofunkční sluneční elektrárny v plochách výroby a skladování není přípustné.

Dále je v plochách výroby a skladování umožněno jako podmíněně přípustné umístovat bioplynové stanice. Podmínkou pro jejich přípustnost je splnění limitů plynoucích z právních předpisů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a současně bezpodmínečné splnění výstupních limitů zejména potom maximální hranice negativních vlivů. Ta je podrobně definována a popsána v kapitole f) výrokové části.

Veřejná prostranství

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. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

Občanské vybavení

V územním plánu je vymezena jedna stávající plocha občanského vybavení v západní části zámeckého parku v sídle Přehořov, kde je umístěn parket pro pořádání hudebních akcí. U ploch občanského vybavení je využito § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (plochy lze dále podrobněji členit). Proto jsou v územním plánu vymezeny plochy občanského vybavení – hřbitov a kaple (kaple sv. Anny se souvisejícím hřbitovem v severní části sídla Přehořov a židovský hřbitov ukrytý v lese v jihovýchodní části katastrálního území Přehořov u Soběslavi). Další plochy 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.

Doprava

Koncepce silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice III. třídy (III/13529, III/13521, III/13530, III/13522), doplněné místními a účelovými komunikacemi. 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 (např. 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.

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 i 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 VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí.

Vodovod

Koncepce zásobování pitnou vodou vychází z již realizované výstavby vodovodu napojeného na vodojem v Chlebově pro Kvasejovice a Přehořov. Sídlo Hrušova Lhota je zásobováno z individuálních studní. Tento způsob sice není zcela vyhovující, ale vzhledem k počtu obyvatel a investičním nákladům nevidíme tuto variantu jako reálnou. V případě potřeby však není ani vyloučena. Další vodovodní řady a jednotlivé přípojky je možno řešit

v plochách jiného způsobu využití. Zásobování pitnou vodou z připravovaného návrhu vodovodní sítě je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby v důsledku výstavby v zastavitelných plochách.

Kanalizace

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 je pro sídlo Přeňořov a Kvasejovice navržena jedna čistírna odpadních vod. Plocha technické infrastruktury, ve které bude umístěna čistírna odpadních vod, je navržena v jižní části zámeckého parku v sídle Přeňořov. Z hlediska celkového řešení se v žádném případě nejedná o ideální řešení, ale vzhledem k proběhnuvším jednáním s vlastníky jiných vhodnějších pozemků není v tuto chvíli jiné řešení reálné.

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.

V sídle Hrušova Lhota je zachován současný stav. Koncepce likvidace odpadních vod v zastavitelných plochách 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.

Elektrická energie

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).

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

Zásobování plynem

S ohledem na požadavky obce a informace od zástupců samosprávy není zásobování obce plynem navrženo.

V západním cípu řešeného území je pouze vymezen koridor technické infrastruktury pro umístění VTL plynovodu Soběslav – Planá nad Lužnicí, který řešené území pouze protíná.

Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. V řešeném území se vyskytuje množství remízků, mezi a jiných předělů polí, které přispívají k vysoké ekologické stabilitě krajiny, podporují biologickou rozmanitost a napomáhají v plnění dalších funkcí krajiny. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je co vylepšovat, ale jedná se spíše o menší nedostatky, a celek je možno hodnotit jako uspokojivý. Vzhledem k vysoké přírodní hodnotě území je zakázáno v území umístit 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.

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. To znamená, že pokud jde např. lokální biokoridor přes plochy bydlení, neznamená to, že by plochy bydlení nebyly. Jen při jejich využití (tam, kde vede biokoridor) musí být zohledněna skutečnost, že tam biokoridor je. Tomu musí odpovídat uvažované činnosti, např. u biokoridoru nesmí ohrozit jeho účel (prostupnost území), tj. musí umožnit migraci mezi biocentry. V praxi tato skutečnost znamená, že na tuto část území, kde se střetává biokoridor s bydlením, bude pohlíženo přísněji z hlediska ochrany přírody a krajiny a že při každém záměru v tomto území bude příslušný dotčený orgán chránit prvky územního systému ekologické stability a jejich funkci v něm. 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 sklizení 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. 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 stabilní části krajiny. Vymezené interakční prvky jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku, a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		1	Starý u Soběslavi - 46	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	0,25 ha	3B5, 4AB	Vegetační komplex mokřadů
Charakteristika	Lokální biocentrum je z převážné části tvořeno vodní plochou rybníka Starý u Soběslavi a na ní navazující litorální pásmo a vodní plocha rybníka Velký. Vodní plocha je rozdělena třemi většími ostrůvky. Hranice mezi vodními plochami je tvořena hrází porostlou (.). Voda je odváděna Doňovským potokem. Biocentrum má vysokou autoregulační schopnost, je významným útočištěm řady vodních ptáků. Rákosní porosty jsou využívány jako hnízdiště, či úkryt. Je velice cenným krajinným prvkem, pro lokalitu má význam z hlediska celoroční akumulace vody a zvýšení diverzity prostředí.			
Doporučení	Vypracovat projekt prvku ÚSES, který jediný zohlední místní biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Území ponechat bez zásahu. Přilehlé pozemky kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně s občasným vynecháním některé sezóny na malé části plochy střídavě v různých místech lokality, tak, aby byla umožněna existence druhů neschopných regenerace v cyklu pravidelných sečí (bližší údaje jsou velmi podrobně uvedeny v knize Péče o chráněná území – I. Nellesní společenstva, I. Míchal, V. Petříček a kol., AOPaK Praha 1999).			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		2	Nad Peřtou 50	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití

Biocentrum	Lokální	4,7 ha	3AB3	Hospodářský les
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem. Navazuje na lokální biokoridor 4901V lomech.			
Doporučení	Management údržby dle OPRL a LHP.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		3	V Pálených - 49	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	5,5 ha	3AB3	Hospodářský les
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem. Navazuje na lokální biokoridor 4801 - V pálených.			
Doporučení	Management údržby dle a LHP.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		4	Bory - 48	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	14,7 ha	4AB4	Hospodářský les
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem. Navazuje na lokální biokoridor 4801 - V pálených.			
Doporučení	Management údržby dle OPRL a LHP.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		5	Na soutoku - 69	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	3 ha	2BC5	Potoční niva
Charakteristika	Lokální biocentrum vzniklé v místě soutoku Mlýnského a Dírenského potoka. Oživení zemědělsky využívané plochy. Náletové dřeviny doplňují přirozený ráz místa.			
Doporučení	V místě lokálního biocentra usměrnit hospodářské využívání pozemků. Zejména zamezit nebezpečným smyvlům z půdy.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		6	Pod statkem - 68	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	6 ha	3BC5	Potoční niva
Charakteristika	Potoční niva navazující na lesopark. Bohaté nivní společenstvo.			
Doporučení	Navrhnout co nejcitlivěji obnovu stávajícího lesoparku. Dřevinnou skladbu rozšířit o autochtonní druhy dřevin a keřů. Problematický je výskyt invazního druhu netýkavky žlaznaté (<i>Impatiens glandulifera</i>) Navrhnout management údržby.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		7	Nadymač - 67	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	6 ha	1B5, 3BC5	Rybník, mokřady
Charakteristika	Lokální biocentrum tvořené z převážné části vodní plochou rybníka Nadymač. Důležitou roli zde hrají rozsáhlá litorální pásma. Stromová společenstva na březích rybníka vytváří vhodné napojení na okolní zemědělskou krajinu. Voda je sem přiváděna regionálním biokoridorem 6701 (Dírenský potok). Dále biocentru volně navazuje na IP 4602.			
Doporučení	Navrhnout management údržby.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		8	V Sedlicích - 47	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biocentrum	Lokální	3 ha	4B4	Hospodářský les
Charakteristika	Biocentrum tvořené lesním společenstvem.			
Doporučení	Management údržby dle LHP.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		1	Dírenský potok - 6901	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1700 m	2BC5	Potoční niva
Charakteristika	<p>Lokální biokoridor procházející východní částí řešeného území. Plochu biokoridoru tvoří meandrující Dírenský potok, který pak dále pokračuje jako regulovaný tok. Luční porosty tvoří druhově bohatá společenstva, která se sem díky šetrnému způsobu hospodaření za posledních 10 let navrátila. Na vlhkých, pravidelně zaplavovaných stanovištích najdeme druhy jako bršlice kozí noha, pryskyřník prudký, mochna husí a další nitrofilní druhy.</p> <p>Dřevinný doprovod vodního toku tvoří olše lepkavá, dub letní, vrba jíva, vrba křehká a jasan ztepilý. Místy je vtroušená trnka obecná.</p> <p>Bylinné patro: dominující psárka luční s kohoutkem lučním, dále krvavec toten, kopretina obecná, psineček výběžkatý, vrbina penízková, psárka luční, srha laločnatá, jeletel luční....</p> <p>Prostor s vyšší ekologickou stabilitou, výskyt biogeograficky a stanovištně odpovídajících druhů rostlin.</p>			
Doporučení	<p>Vyskytuje se zde velké množství rostlinných druhů. Na přilehlých lučních porostech je prováděno šetrné hospodaření s vyloučením hnojení a mulčování. Na těchto lokalitách došlo právě k obrovskému nárůstu jak rostlinných, tak i na nich závislých druhů. Louky jsou koseny dvakrát do roka. Za Novým rybníkem byly louky rozorány a je zde vysévána směska. Vhodným opatřením v této lokalitě, díky podmáčenému stavu by bylo vhodné ponechat střední část bývalé louky zamokřenou s menší terénní depresí. Ta by sloužila jako útočiště řadě ptačích druhů zemědělské krajiny. Po dobu 3 let je v této lokalitě zaznamenán výskyt a hnízdění čejky chocholaté /Vanellus vanellus/.</p> <p>Náletové porosty kolem vodního toku udržovat každých 5-10 let, aby nedocházelo k zanášení vodního toku a tím snížení jeho průtočnosti.</p> <p>Pro vymezené území biokoridoru by měla platit stavební uzávěra.</p>			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		2	Dírenský potok - 6801	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	650 m	3BC5	Potoční niva
Charakteristika	Biokoridor tvořen zregulovanou částí Dírenského potoka.			
Doporučení	<p>Náletové porosty kolem vodního toku udržovat každých 5-10 let, aby nedocházelo k zanášení vodního toku a tím snížení jeho průtočnosti.</p> <p>Pro vymezené území biokoridoru by měla platit stavební uzávěra.</p>			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		3	Dírenský potok - 6701	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Regionální	1700 m	3BC5	Potoční niva
Charakteristika	<p>Regionální biokoridor tvoří meandrující Dírenský potok, který pak dále navazuje na lokální biocentrum 67 Nadymač. Luční porosty tvoří druhově bohatá společenstva. Na vlhkých, pravidelně zaplavovaných stanovištích najdeme druhy jako bršlice kozí noha, pryskyřník prudký, mochna husí a další nitrofilní druhy.</p> <p>Poměrně bohatý dřevinný doprovod vodního toku tvoří olše lepkavá, dub letní, vrba jíva, vrba křehká a jasan ztepilý. Místy je vtroušená trnka obecná.</p>			

	Bylinné patro: dominující psárka luční s kohoutkem lučním, dále krvavec toten, kopretina obecná, psineček výběžkatý, vrbina penízková, psárka luční, srha laločnatá, jeletel luční.... Prostor s vyšší ekologickou stabilitou, výskyt biogeograficky a stanovištně odpovídajících druhů rostlin.
Doporučení	Náletové porosty kolem vodního toku udržovat každých 5-10 let, aby nedocházelo k zanášení vodního toku a tím snížení jeho průtočnosti. Pro vymezené území biokoridoru by měla platit stavební uzávěra.
Mapovatel	Martina Štefanová 2010

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		4	Nad Peštou - 5001	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	650 m	2BC5, 3B3	Potoční niva, orná půda
Charakteristika	Lokální biokoridor spojující IP 6905 a lokální biocentrum 50 Nad Peštou.			
Doporučení	Navrhnout vhodný management údržby.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		5	V lomech - 4901	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1800m	3AB3, 4AB4, 3B3	Hospodářský les, orná půda
Charakteristika	Lokální biokoridor na hranici katastru je tvořen lesním společenstvem, které je volně zapojeno do zemědělské krajiny.			
Doporučení	Management údržby dle LHP.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		6	V pálených - 4801	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1150 m	3AB3, 4B4	Hospodářský les
Charakteristika	Lokální biokoridor je tvořen lesním společenstvem, které je volně zapojeno do zemědělské krajiny.			
Doporučení	Management údržby dle LHP a rozpracování studie udržitelnosti.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		7	Mlýnský potok - 6904	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1900 m	3BC5	Potoční niva
Charakteristika				
Doporučení	Navrhnout vhodný management údržby.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		8	Pod páleným - 4701	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální	1000 m	4B4,4AB4, 4A4	Hospodářský les
Charakteristika	Lokální biokoridor tvořen převážně lesním společenstvem. Navazuje na LBK 4801 a 6904.			
Doporučení	Management údržby dle LHP.			
Mapovatel	Martina Štefanová 2010			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		9	- 4603	
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	Lokální			Potoční niva

<i>Charakteristika</i>	
<i>Doporučení</i>	
<i>Mapovatel</i>	Martina Štefanová 2010

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>	Nový - 6905
<i>Charakter</i>	<i>Stav</i>
Interakční prvek	Vymezený
<i>Charakteristika</i>	Potoční niva s rybníky. Cílový typ společenstva 3BC5, 3B5. IP zahrnuje soustavu 3 rybníků (Nový, Prostřední a Starý). Soustava je propojena bezejmennou vodotečí, která dále pokračuje pod silnicí a navazuje na Dírenský potok, který byl v této části zregulován.
<i>Doporučení</i>	Vypracovat management údržby.
<i>Mapovatel</i>	Martina Štefanová 2010

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>	U lísek - 6902
<i>Charakter</i>	<i>Stav</i>
Interakční prvek	Vymezený
<i>Charakteristika</i>	Niva v úseku zemědělské krajiny. Cílový typ společenstva 3B3. IP vedoucí od zregulovaného Dírenského potoka. Jedná se o zamokřená stanoviště zemědělsky využívaných ploch se specifickými společenstvy.
<i>Doporučení</i>	Vypracovat management údržby.
<i>Mapovatel</i>	Martina Štefanová 2010

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>	U lísek 2 – 6902a
<i>Charakter</i>	<i>Stav</i>
Interakční prvek	Navrhovaný
<i>Charakteristika</i>	Orná půda. Cílový typ společenstva 4B4. Nově navržený IP, který rozšiřuje stávající IP 6902. Má zahrnout část zemědělské půdy, která je zpestřená rozptýlenou zelení, která má zásadní význam ve zvyšování diverzity tohoto stanoviště.
<i>Doporučení</i>	Vypracovat management údržby.
<i>Mapovatel</i>	Martina Štefanová 2010

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>	U lísek 3-cesta – 6902b
<i>Charakter</i>	<i>Stav</i>
Interakční prvek	Navrhovaný
<i>Charakteristika</i>	Cesta rozdělující zemědělsky využívanou plochu. Cílový typ společenstva v okolí IP 3B3. Nově navržený interakční prvek bude v krajině působit jako koridor uvnitř zemědělské krajiny. Bude plnit funkci spojovací, stabilizační a především zvýší diverzitu velkého lánu.
<i>Doporučení</i>	Navrhnout výsadbu vhodných dřevin, drobné terénní úpravy sloužící k pozdějšímu využití jako hnízdiště, či útočiště drobných živočichů. Vypracovat management údržby.
<i>Mapovatel</i>	Martina Štefanová 2010

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>	Hrušovský potok - 6903
<i>Charakter</i>	<i>Stav</i>
Interakční prvek	Vymezený
<i>Charakteristika</i>	Potoční niva s rybníky. Cílový typ společenstva 3BC5, 3B5. Jedná se o soustavu 3 menších rybníků (Návesní, Olšovec a Hliněný) s mokřadní vegetací s relativně dobře vyvinutým litorálním pásem u rybníka Olšovec. Propojené jsou bezejmennou vodotečí, která přitéká od rybníka Čechovce a dále se napojuje do Mlýnského potoka 6904, který

	propojuje biokoridor 4801. Před obcí Hrušova Lhota navazuje na nově navržený IP 6903a.
Doporučení	Vypracovat management údržby.
Mapovatel	Martina Štefanová 2010

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		6903a
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Orná půda. Cílový typ společenstva 3AB3, 3B3. Cesta vedoucí k lesnímu společenstvu. Lesík je ostrůvkem uvnitř zemědělsky využívané plochy, který je důležitým prvkem při migraci jednotlivých druhů živočichů. Dále se napojuje na pozůstatek meze, která je pojátkem IP. Je zde zastoupena směs jednotlivých druhů stromů (borovice lesní, smrk ztepilý, bříza bělokorá, trnka obecná, dub letní, dub zimní, při okrajích vrba jíva a bez černý)	
Doporučení	Cestu osázet vhodně zvolenými dřevinami. Lesík udržovat ve stávající podobě, dosazovat převážně listnaté dřeviny. Na mez dosázet jabloně a jeřáby, jako důležitý zdroj potravy v zimním období. Vypracovat management údržby.	
Mapovatel	Martina Štefanová 2010	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		U Starého rybníka - 4602
Charakter		Stav
Interakční prvek		Vymezený
Charakteristika	Rozsáhlá deprese, louky ostřic. Cílový typ společenstva 4B4.	
Doporučení	Vypracovat management údržby.	
Mapovatel	Martina Štefanová 2010	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Ve velkém - 4603
Charakter		Stav
Interakční prvek		Vymezený
Charakteristika	Slatina, mokré louky. Cílový typ společenstva 4B4.	
Doporučení	Vypracovat management údržby.	
Mapovatel	Martina Štefanová 2010	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Za lukami - 4801a
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Podmáčené společenstvo rozptýlené zeleně. Zvyšuje diverzitu zemědělsky využívané plochy. Navazuje na lokální biokoridor 4801 V pálených.	
Doporučení	Vypracovat management údržby.	
Mapovatel	Martina Štefanová 2010	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		Na jitrech - 4604a
Charakter		Stav
Interakční prvek		Navrhovaný
Charakteristika	Nově navržený interakční prvek bude v krajině působit jako koridor uprostřed zemědělské krajiny. Bude plnit funkci spojovací, stabilizační a především zajistí zvýšení diverzity velkého lánu. IP propojuje VKP 4604 a LBC 68 Pod statkem.	
Doporučení	Navrhnout výsadbu vhodných dřevin, drobné terénní úpravy sloužící k pozdějšímu využití jako hnízdiště, či útočiště. Vypracovat management údržby.	

<i>Mapovatel</i>	Martina Štefanová 2010
<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>	Na vrchu – 4604b
<i>Charakter</i>	<i>Stav</i>
Interakční prvek	Navrhovaný
<i>Charakteristika</i>	Nově navržený interakční prvek bude v krajině působit jako koridor uprostřed zemědělské krajiny. Bude plnit funkci spojovací, stabilizační a především zajistí zvýšení diverzity velkého lánu. IP propojuje VKP 4604 a LBC Starý u Soběslavi 46.
<i>Doporučení</i>	Navrhnout výsadbu vhodných dřevin, drobné terénní úpravy sloužící k pozdějšímu využití jako hnízdiště, či útočiště. Vypracovat management údržby.
<i>Mapovatel</i>	Martina Štefanová 2010

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 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.

Obdobné podmínky také platí pro plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské.

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

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 stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje 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.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území nebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce a reagují na možnosti a základní cíle územního plánu (viz také výše). Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

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	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
Bv-1	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	9,9555	9,9514 / 0	orná půda 9,9095 zahrada 0,0419	I. – 72901 8,9159 I. – 72911 1,0355	ne
Bv-2	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	2,9391	2,8555 / 0	orná půda 2,8555	I. – 72901 2,3645 I. – 72911 0,4910	ano 2,0797
Bv-3	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	0,1196	0,1196 / 0	TTP 0,1196	III. – 75001 0,1196	ano 0,0287
Bv-4	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	1,9745	1,9745 / 0	TTP 1,9745	IV. – 75301 1,9339 III. – 76401 0,0406	ne
Bv-5	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	0,6856	0,6481 / 0	TTP 0,6481	I. – 72901 0,1715 III. – 76401 0,4766	ne
Bv-6	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	1,1428	1,0958 / 0	orná půda 1,0958	I. – 72901 1,0331 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)
						0,0627	
Bv-7	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	1,1046	1,1046 / 0	TTP 0,4523 orná půda 0,6523	V. – 76701 0,4901 I. – 72901 0,6145	ne
Bv-8	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	2,4042	2,4042 / 0,4783	orná půda 2,4042	I. – 72901 2,3884 V. – 76701 0,0158	ne
Bv-9	bydlení venkovské	bydlení zejména v RD	1,0935	0 / 0			ne
VP-1	veřejné prostranství	vytvoření veřejného prostoru	2,3294	1,9399 / 0	TTP 1,9399	I. – 72901 1,9399	ne
VP-2	veřejné prostranství	vytvoření veřejného prostoru	0,5027	0,5027 / 0	TTP 0,5027	V. – 76701 0,5027	ne
SNÚ-1	smíšené nezastavěné území	smíšené nezastavěné území	1,6009	0 / 0			
VS-1	výroba a skladování	asanace (ozdravení) bývalého zemědělského areálu	2,9974	0,9377 / 0	TTP 0,9377	IV. – 77001 0,9377	ne
VS-2	výroba a skladování	výroba a skladování	1,5513	1,5513 /	orná půda 1,5513	III. – 76401 1,5513	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			
TI-1-čov	technická infrastruktura	umístění čistírny odpadních vod	0,5381	0 / 0			ne
TI-2	technická infrastruktura	VTL plynovod Soběslav – Planá n/Luž.	2,3386	0 / 0			ne
OVh-1	občanské vybavení – hřbitov a kaple	rozšíření hřbitova	0,2223	0 / 0			ne

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrada 0,0419 ha
- orná půda 18,4686 ha
- trvalý travní porost 6,5748 ha

Celkem zábor půdního fondu je 33,5001 ha.

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 25,0853 ha.

využití ploch	zábor ZPF v ha	zábor půdního fondu v ha
bydlení venkovské	20,1537	21,4194
veřejných prostranství	2,4426	2,8321
smíšené nezastavěné území	0	1,6009
výroba a skladování	2,4890	4,5487
technická infrastruktura	0	2,8767
občanské vybavení - hřbitov	0	0,2223

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

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 bydlení venkovského Bv-2 a Bv-3. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

V katastrálním území Kvasejovice se směrem na Dvorce podél silnice III/13529 nachází zemědělský areál, který je zařazen do stávající plochy výroby a skladování. Jižně od tohoto areálu je pro případné rozšíření areálu navržena menší zastavitelná plocha výroby a skladování. Další dvě plochy výroby a skladování na východě Kvasejovic a na východě Přehořova jsou vymezeny jako plochy přestavby s využitím výroba a skladování, resp. smíšené nezastavěného území. Pro druhou lokalitu na východě Přehořova je zvolena tato možnost z důvodu jejího umístění a s ohledem na navrhovanou urbanistickou koncepci.

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

Plochy, kde hlavním využitím je bydlení, jsou vymezeny vždy v návaznosti na stávající zastavěné území a udržují sídla v jedolitém celku. Vzhledem ke skutečnosti, že v území se vyskytuje velké množství zemědělské půdy I. třídy ochrany, nevyhnu se budoucí zábory ani těmto zemědělským pozemkům. Největší zábory zemědělského půdního fondu I. třídy ochrany nastanou zejména v zastavitelných plochách Z1, Z9 a Z12 (Bv-1 - v tomto případě se jedná o rozlehlou rozvojovou plochu pro bydlení, pro kterou je stanovena podmínka pořízení a vydání regulačního plánu; plochu veřejné prostranství VP-1, pro kterou je stanovena podmínka pořízení a vydání územní studie a plochu občanské vybavení OVh-1 – hřbitov a kaple). Celá tato lokalita velmi specifická a dokazuje, že návrh územního plánu 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 (např. plně zachovat nemovitou kulturní památku – zámeckou zahradu). Jedním ze vstupních prvků při zpracování návrhu územního plánu byly skutečnosti dané historickým vývojem. Je neodmítnutelnou skutečností, že centrum sídla bylo tvořeno areálem zámku včetně hospodářského zázemí, zámeckou zahradou, pivovarem a dalšími budovami a hodnotami, které zde zanechali majitelé panství (např. na zámeckou zahradu navazující lipová alej vedoucí ke kapli a hřbitovu). Výchozí podmínky jsou dané: zámek minulostí budovy neexistují, na něj navazující rozpadající se hospodářské budovy, jejichž využití není reálné, rozlehlá zámecká zahrada byt kulturní památkou v zuboženém stavu, pivovar dávno opuštěný a v posledních měsících notně devastovaný ze strany nových majitelů jeho části, budova sýpky nevyužívaná. S tímto stavem, a bohužel nutno také konstatovat stavem sídel, je nutno něco udělat. Návrh územního plánu se snaží na tyto skutečnosti zareagovat, nabídnout a umožnit cestu k řešení. Celý historický komplex, resp. majetek je nutno ozdravit. Proto je nutno nabídnout takové řešení, které majitelům tohoto majetku umožní jeho revitalizaci. A proto byly navrženy významnější rozvojové plochy zohledňující základní cíle územního plánu, včetně cíle zachování a podpory kompaktnosti již dnes propojených sídel Přehořov Kvasejovice, a nabízející využití dvou rozsáhlých veřejných prostorů, které by se v opačném případě staly velkou zátěží pro obec.

Na tyto veřejné prostory navazují rozvojové plochy bydlení a to zejména rozlehlá plocha západně od kaple a hřbitova Bv-1 a plocha Bv-2 podporující sjednocení obou sídel. K revitalizaci centrálního prostoru v okolí zámeckého parku by měly přispět také dvě plochy přestavby – plocha bydlení venkovského Bv-9 na místě bývalého zámku a plocha smíšeného nezastavěného území SNÚ-1, která by měla zajistit asanaci stávající zemědělské stavby. Po obvodu sídel jsou vymezeny již jen menší plochy pro rozvoj bydlení. Proto územní plán stanovuje koncepci rozvoje s vizí na několik desítek let, která by měla zajistit koordinovaný a vhodný rozvoj správního území obce. Proto je stanovena podmínka využití plochy Bv-1 v podobě regulačního plánu, který musí mimo jiných stanovit etapizaci a postup případného zastavování plochy tak, aby zajistil soulad se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu (viz také kapitola j) výrokové části podkapitola d) *požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území* – „Jak již je výše uvedeno musí celé řešení regulačního plánu zohlednit kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, zejména pak ty, které jsou součástí územního plánu Přehořov. S ohledem na zábory zemědělské půdy požadujeme stanovit jasnou etapizaci využívání jednotlivých částí plochy a to mimo jiných také se zohledněním zásad ochrany zemědělského půdního fondu.“ Stejně tak je stanovena územní studie jako podmínka využití pro plochu veřejných prostranství VP-1, která stejně již dnes slouží jako určité centrum veřejného života (pořádání hasičských závodů, různé společenské akce, hřiště apod.). Tato plocha by jen měla vtisknout tomuto počínání určitý řád a stanovit rozložení jednotlivých činností v ploše.

Dalšími plochami se zábory jsou již zmiňovaná zastavitelná plocha Bv-2 (zde se jedná o vyplnění prostoru mezi dvěma sídly a jejich vzájemné propojení; pro plochu je stanovena podmínka zpracování územní studie; plocha navazuje na zastavěné území, obestavuje silnici III. třídy z druhé strany a udržuje tím sídlo v celistvém tvaru), Bv-5 (jedná se o zastavitelnou plochu, která navazuje na zastavěné území a svým tvarem a velikostí nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu a nebude zatěžovat obhospodařování pozemků zemědělského půdního fondu), Bv-6 (jedná se o zastavitelnou plochu, která navazuje na zastavěné území a svým tvarem a velikostí nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu a nebude zatěžovat obhospodařování pozemků zemědělského půdního fondu, dle zjištěných informací již dnes není část plochy obhospodařována) a Bv-8 (v tomto případě se jedná o zastavitelnou plochu, která je částí uvnitř zastavěného území a částí bezprostředně navazuje na zastavěné území; vzhledem k tomu, že již v minulosti došlo k výstavbě rekreačních chat směrem do pole, nenaruší tato zastavitelná plocha již více organizaci zemědělského půdního fondu). Ostatní plochy bydlení venkovské se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III. a V.

Plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod TI-1-čov je celá umístěna uvnitř zastavěného území a nezabírá žádné pozemky zemědělského půdního fondu.

Předpokládaný zábor PUPFL

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

Vzdálenost 50 m od okraje lesa je zasažena pouze jedním záměrem a to zastavitelnou plochou Z1 s využitím pro bydlení venkovské Bv-1.

S ohledem na případné pády stromů je stanoven územním plánem výstupní limit „neumísťovat stavby pro bydlení blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa“. 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 zákon o lesích.

k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu územního plánu nebyly podány žádné námitky.

l) vypořádání připomínek

K návrhu územního plánu byla uplatněna jedna připomínka obce Přehořov požadující:

- vypuštění zastavitelné plochy na jihu sídla vlevo při výjezdu směrem na Lžín,
- upravení zastavěného území v jihozápadní části sídla,
- vymezení stávajících ploch zeleně soukromé a vyhrazené a zastavitelné plochy bydlení venkovské v jihozápadní části sídla.

Připomínce se vyhovuje, neboť upozorňuje na stávající využití jednotlivých pozemků a logicky na ně reaguje. Vymezení nové zastavitelné plochy nahrazuje vymezení jiné, je v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a respektuje cíle a úkoly územního plánování.

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

Počet listů (stran) odůvodnění územního plánu 14 (27)

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 z koordinačního výkresu v měřítku 1 : 2 880.

Poučení :

Proti územnímu plánu Přehořov 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

Ing. Michal Paleček
místostarosta obce

Petr Mašek
starosta obce