

Návrh

Územní plán PLEŠE

pro veřejné projednání

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Pleše	číslo jednací:
datum vydání:	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ivana Příbylová funkce: referent Městského úřadu Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

ÚPLAN S.R.O. Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: březen 2012	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré:	

Obec Pleše

Č.j.:

V Pleších:

Zastupitelstvo obce Pleše, 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“)

v y d á v á **územní plán Pleše**

I. Obsah územního plánu

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

a) vymezení zastavěného území	5
b) koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
b) 1. <i>koncepte rozvoje území obce</i>	5
b) 2. <i>koncepte ochrany a rozvoje hodnot území</i>	6
c) urbanistická koncepte včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
c) 1. <i>urbanistická koncepte</i>	8
c) 2. <i>vymezení zastavitelných ploch</i>	9
c) 3. <i>vymezení ploch přestavby</i>	11
c) 4. <i>vymezení ploch rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území</i>	11
c) 5. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i>	12
d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	12
d) 1. <i>koncepte dopravní infrastruktury</i>	12
d) 2. <i>koncepte technické infrastruktury</i>	13
d) 3. <i>koncepte občanského vybavení (veřejná infrastruktura)</i>	14
d) 4. <i>koncepte veřejných prostranství</i>	15
e) koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.	16
e) 1. <i>koncepte uspořádání krajiny</i>	16
e) 2. <i>územní systém ekologické stability</i>	16
e) 3. <i>prostupnost krajiny</i>	19
e) 4. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i>	19
e) 5. <i>rekreace</i>	20
e) 6. <i>dobývání nerostů</i>	20
e) 7. <i>další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny</i>	20
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	20
<i>Plochy bydlení - venkovské – Bv</i>	20
<i>Plochy občanského vybavení - OV</i>	22
<i>Plochy občanského vybavení – hřbitov - OVh</i>	23
<i>Plochy občanského vybavení - sport - OVs</i>	24
<i>Plochy občanského vybavení – modelářské letiště - OVI</i>	26
<i>Plochy veřejných prostranství - VP</i>	26

<i>Plochy zeleně soukromé a vyhrazené - Zsv</i>	27
<i>Plochy zeleně ochranné a izolační - Zoi</i>	28
<i>Plochy výroby a skladování - VS</i>	29
<i>Plochy dopravní infrastruktury - DI</i>	31
<i>Plochy technické infrastruktury - TI</i>	32
<i>Plochy vodní a vodohospodářské - VV</i>	33
<i>Plochy zemědělské - ZE</i>	34
<i>Plochy lesní - LE</i>	37
<i>Plochy přírodní - PŘ</i>	38
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i>	39
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	42
g) 1. veřejně prospěšné stavby.....	42
g) 2. veřejně prospěšné opatření	43
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	43
g) 4. plochy pro asanaci.....	43
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	43
h) 1. veřejně prospěšné stavby.....	43
h) 2. veřejně prospěšné opatření	43
h) 3. veřejné prostranství.....	43
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	43
j) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	44
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	44

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

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

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. března 2011. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

b) 1. koncepte rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny,
- nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území,
- všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení:
 - o Pleše – správní centrum, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj obce je zejména bydlení, dále rozvoj výroby a skladování, občanského vybavení,
- Lhota – bývalý panský dvůr, nabídka klidného bydlení, zachování hodnot,
- zachovat venkovský charakter území odpovídající hodnotám území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území,
- vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídle,
- zlepšit prostupnost území,
 - o zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území,
 - o podporovat propojení na okolní sídla zejména pak směrem na Kardašovu Řečici, Soběslav a Veselí nad Lužnicí,
 - o zachovat prostupnost území severně od sídla přes navrhovanou přeložku silnice I/23 a železniční trať,
- 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 – Kardašova Řečice,
- 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,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot,
- respektovat přeložku silnice I/23 jako nepřekročitelný limit pro rozvoj sídla směrem do volné krajiny, nenavrhopvat zastavitelné plochy za tuto přeložku směrem od sídla.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovat hodnotné stavby, zejména panské dvory, zemědělské usedlosti,
- zachovat hodnotné urbanistické prostoty např. historická zástavba Pleší ve tvaru podkovy kolem široké návsi,
- nenarušit hodnoty území,
- zachovávat stabilní části přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- je nabídnut 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.

b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území

Níže uvedené hodnoty území 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.

Hodnoty zastavěného území

- H1 architektonické hodnoty - všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídel např.:
- o Pleše – čp. 11, 47, 64, 14, 13, 22, 23, 20, 19, 18, 17, 67, 39, 3, 4, 8, 82, 79, 61, 50, 37, 52, 40, 107,
 - o Lhota - čp. 80, 78 a rozsáhlý statek.

ochrana hodnot

- hlavní architektonické hodnoty (výše uvedené statky a chalupy) musí být zohledněny jak při nové výstavbě v zastavěném území, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd.
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace,
- nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdužené vikýře),

H2 urbanistické hodnoty - urbanisticky cenné prostory v Pleších:

- o prostor návsi včetně přiléhajících nemovitostí,
- o ulicový prostor při výjezdu směrem na Višňovou, zejména pak čp. 37, 52, 40 další už pouze hmotou 51, 63, spolu s rybníkem a doprovodnou zelení včetně zeleně směrem k hřišti (krásné duby),
- o prostor kolem hřbitova včetně zeleně a blízké cesty vedoucí na jihovýchod,

ochrana hodnot

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

H3 menší sakrální stavby v zastavěném území - výklenková kaplička na sever od návsi, kříže při vjezdu do Pleší od Kardašovy Řečice, na jihozápadě sídla, na křižovatce silnic I/23 a III/14720, u kapličky na návsi, památník padlým v první světové válce na návsi,

ochrana hodnot

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

H4 prvky zeleně, které se nacházejí také uvnitř zastavěného území, např. všechny rybníky s doprovodnou a břehovou zelení,

ochrana hodnot

- zohlednit při stávajícím využití i při úpravách a případných změnách využití.

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, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové prvky nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím (uvedených také výše).

H5 liniové prvky zeleně – mezi nejvýznamnější patří např. do krajiny vystupující cesty ze sídla doprovázené zelení (ze sídla na západ k solitérní zástavbě, jihovýchodně od sídla kolem hřbitova směrem do nezastavěného území, směrem na Višňovou), meze a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou a další prvky přírodní zeleně.

plošné prvky zeleně – mezi nejvýznamnější je možno zařadit např. rozsáhlé lesní porosty a vodní plochy zejména:

- rozsáhlý lesní porost a vodní plochy (Prostřední Ohrazenice, Ševcovský rybník, Chlumský rybník) v západní části správního území obce,
- vodní plochy na severozápadě řešeného území-rybníky Eliška, Tupý, Kopcovitý, Bočný, Kameníček,
- vodní plochy s přilehlou zelení na východě sídla Pleše.

ochrana hodnot

- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability,

- doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél struh a polních cest.

H6 drobné sakrální stavby včetně doprovodné zeleně - jedná se zejména o kříže u polí a historických cest – např. kříž u silnice směrem na Višňovou po pravé straně za tratí, kříž u polní cesty před Nítovicemi v lokalitě Kobyla, výklenková kaplička s lipami ve Lhotě, kříž vlevo u silnice I/23 směrem od Kardašovy Řečice do Pleší.

ochrana hodnot

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

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

c) 1. urbanistická koncepce

Pleše

- rozhodující část sídla zastavěna zejména stavbami pro bydlení – možnost doplnit výstavbou na zahradách,

- hlavními směry rozvoje bydlení:

- jih,
- sever - mezi stávající silnicí I/23 a navrhovanou přeložkou využití podmíněné realizací přeložky - lokalitu kolem stávajícího fotbalového hřiště je nutno řešit územní studii,

- doplnění stávající zástavby - jihozápad sídla, západ,

- zachovat historický centrální návesní prostor sídla jako hlavní veřejné prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek, další významná veřejná prostranství souvisí s rozvojem výstavby:

- jih sídla - navázání na hřbitov a doprovodnou zezeň včetně parčíku,
- sever sídla – nově navrhované veřejné prostranství,

- zachování a rozvoj občanského vybavení:

- respektovat budovy obecního úřadu, prodejny smíšeného zboží, kapličky na návsi,
- rozvoj aktivního odpočinku (sportoviště) v návaznosti na pohostinství,
- podpora sportovišť a dětských hřišť uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství,

- výroba a skladování včetně zemědělské výroby:

- severozápad sídla s menší možností rozvoje směrem od sídla,
- nově navržená plocha výroby a skladování v severovýchodní části sídla u přeložky silnice I/23 – její využití podmíněno realizací přeložky,

- respektování solitérního areálu v severozápadní části správního území obce u silnice I/23,
- jihovýchodně od sídla respektovat umístění čistírny odpadních vod.

solitérní lokality

- základní orientace na zachování a ozdravení stávajícího stavebního fondu,
- respektovat veřejný prostor včetně kapličky a hodnotné zeleně ve Lhotě,
- podpora cestovního ruchu a občanského vybavení:
 - možnost využití nejvyššího bodu v okolí západně od sídla - rozhledna včetně souvisejícího zázemí, popř. také veřejná infrastruktura např. vodojem,
 - jihozápadně od sídla při hranicích správního území obce rozvoj modelářského letiště včetně souvisejícího zázemí,

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy ÚS či RP *)
Z1 (Bv-4)	Pleše – západní část sídla	bydlení - venkovské	- hlavní dopravní napojení řešit ze stávající silnice III/14720 komunikací obsluhující také stávající zahrady s možností výstavby, - komunikaci možno propojit až na stávající místní komunikaci u vodárny, - respektovat podmínky ochrany hodnoty H1,	NE
Z2 (OVs-1)	Pleše – západní část sídla	občanské vybavení - sport	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace III/14720, - respektovat výstupní limit VL3,	NE
Z3 (Bv-5)	Pleše - severní část sídla, u silnice I/23	bydlení - venkovské	- využití plochy podmíněné vybudováním přeložky silnice I/23 (II. etapa), - zapojit do navrhovaných ploch zeleň a vytvořit tak "zelenou clonu" vzhledem k sousedním navrhovaným plochám, - vhodné napojení na stávající venkovskou zástavbu s vhodným umístěním staveb na pozemku, jejich členění a objemové řešení, respektovat podmínky ochrany hodnoty H1, - dopravní napojení řešit ze stávající silnice I/23 po vybudování přeložky, - zohlednit výstupní limity – VL3,	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy ÚS či RP *)
Z4 (VS-1)	Pleše - severní část sídla	výroba a skladování	- využití plochy podmíněné vybudováním přeložky silnice I/23 (II. etapa), - dopravní napojení řešit vybudováním nové komunikace, která bude napojena na stávající místní komunikaci a následně na přeložku silnice I/23 – minimalizovat dopady na pozemky a stavby pro bydlení, - zapojit do organismu sídla a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení,	NE
Z5 (Bv-6, VP-1, Zoi-3, Zoi-4)	Pleše – severní část sídla	bydlení - venkovské, veřejné prostranství, zeleň ochranná a izolační	- využití plochy podmíněné vybudováním přeložky silnice I/23 (II. etapa), - navázat na stávající zástavbu, respektovat podmínky ochrany hodnot H1 v návaznosti na stávající zástavbu, - vytvořit prostorové a vizuální odclonění ploch bydlení od plánované přeložky silnice I/23 vhodným výběrem zeleně ochranné a izolační – nutno řešit v územní studii, - dopravní napojení řešit (po vybudování přeložky silnice I/23) ze stávající silnice I/23 a stávající místní komunikace směrem na Višňovou, - využití plochy podmíněno splněním výstupního limitu VL3 a VL5,	ANO územní studie
Z6 (Bv-1)	Pleše – jižní část sídla	bydlení - venkovské	- vhodné napojení na stávající zástavbu, respektovat podmínky ochrany hodnot H1, H2, - dopravní napojení řešit z přiléhajících pozemních komunikací, - zohlednit výstupní limit VL6,	ANO územní studie
Z7 (Bv-2)	Pleše – jižní část sídla, u silnice III/14720	bydlení - venkovské	- hlavní dopravní napojení řešit ze silnice III. třídy, - zapojení stávající zeleně s důrazem na zapojení a přechod na sousední plochu veřejných prostranství, - respektovat výstupní limit VL5,	ANO územní studie
Z8 (Bv-3)	Pleše – jihozápadní část sídla	bydlení - venkovské	- dopravní napojení řešit z přilehlé místní komunikace, - vhodné napojení na stávající zástavbu, respektovat podmínky ochrany hodnot H1,	NE
Z9 (TI-1)	Pleše – jihozápadní část sídla	technická infrastruktura	- dopravní napojení řešit z místní komunikace,	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy ÚS či RP *)
Z10 (VS-2)	Pleše – západní část sídla	výroba a skladování	- dopravní napojení řešit ze stávajícího výrobního areálu, - zapojit do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení,	NE
Z11 (TI-čov)	Pleše – východně od sídla	technická infrastruktura	- vybudovat dopravní napojení, - zapojit do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení, - zohlednit výstupní limit VL6,	NE
Z12 (OV-1)	Pleše – západně od sídla	občanské vybavení	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace, - respektovat podzemní vojenský účelový objekt, který se nachází v navrhované ploše,	NE
Z13 (OVI-1)	Pleše – jižně od sídla, u silnice III/14720	občanské vybavení – modelářské letiště	- dopravní napojení řešit ze stávající silnice III. třídy, - vhodná realizace a zapojení doprovodných staveb a zařízení pro modelářské letiště vzhledem k okolní krajině, - zohlednit výstupní limit VL6, VL7,	NE
Z15 (VS-3)	Pleše – severní část řešeného území	výroba a skladování	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace obsluhující zemědělský areál, - zapojit do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení, - zohlednit výstupní limit VL6,	NE

*) územní studií či regulačním plánem

c) 3. vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou v územním plánu vymezeny.

c) 4. vymezení ploch rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy z – na	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy ÚS či RP *)
R1	Pleše východně	zbytky stavby pro	- klást důraz na zapojení do krajiny, vytvořit přírodní prvek v krajině,	NE

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy z – na	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy ÚS či RP *)
(SNÚ-n)	od sídla	zemědělství – smíšené nezastavěné území		
R2 (ZE-n)	Pleše na západě sídla	zbytky staveb pro zemědělství – zemědělská	- klást důraz na zapojení do krajiny,	NE

*) územní studií či regulačním plánem

c) 5. vymezení systému sídelní zeleně

- kostra systému - tři prostory – centrální náves, hřbitov s okolní zelení, soustava rybníčků s navazující zelení na severovýchodě sídla doplněné soukromými zahradami,
- doplnění systému - zelené klíny v podobě doprovodné zeleně zejména podél komunikací,
- solitérní lokalita Lhota - sama o sobě zasazena do volné krajiny a zahrady související s obytnou funkcí postupně přechází do okolní přírody - významným prvkem vodní plocha s břehovou zelení, lípy u výklenkové kapličky,
- součást systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna (jednak součást ploch bydlení - venkovské a jednak plochy zeleně soukromé a vyhrazené),
- upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám,
- doplnit izolační zeleň zejména v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury,
- doplnit doprovodnou zeleň zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

silniční doprava

- kostra - silnice I/23 a na ní navazující silnice III/14720, a v severní části řešeného území silnice III/13525 - tuto kostru doplňují místní a účelové komunikace,
- navržen koridor pro umístění přeložky silnice I/23,
- všechny silnice, kromě silnice I/23, zůstávají z hlediska konceptu nezměněny – tyto silnice je možno dle potřeby rozšiřovat a upravovat, zastavitelné plochy možno připojit ze stávajících komunikací,
- na jihozápadě správního území obce je nově navržen koridor dopravní infrastruktury DI-

- k1 jako obslužná komunikace pro modelářské letiště,
- je umožněno v některých plochách (viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

drážní doprava

- zachována trasa stávající železniční tratě č. 225 Veselí nad Lužnicí – Havlíčkův Brod.
- letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají.

d) 2. koncepte technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi, v pozemcích veřejných prostranství apod.,

zásobování pitnou vodou

- stávající vodovod stabilizován, avšak je navržena zásadní koncepční změna - napojit, resp. přepojit stávající vodovod na vodovodní řad přicházející od Veselí nad Lužnicí - nová plocha technické infrastruktury TI-1 v jihozápadní části sídla,
- zásobování vodou ze skupinového vodovodního řadu je vyhovující i pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady,
- navrhované modelářské letiště a občanské vybavení na vyvýšenině Chlum lze řešit individuálně,
- u soliterních lokalit Lhota a dvou zemědělských usedlostí (při komunikaci na Višňovou a západně od sídla mezi rybníky Chlumský a Ševcovský) respektován a zachován současný stav,

likvidace odpadních vod – vybudování centrální čistírny odpadních vod (jihovýchodně od sídla – zastavitelná plocha Z11 plocha technické infrastruktury TI-čov) a tomu odpovídajících kanalizačních řadů (zejména hlavní kanalizační řady - koridory TI-k1, TI-k2 a TI-k3),

- do doby realizace centrální čistírny odpadních vod budou odpadní vody čištěny formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami,
- navrhované modelářské letiště a občanské vybavení na vyvýšenině Chlum lze řešit individuálně,
- soliterní lokality budou nadále řešeny individuálním čištěním odpadních vod

zásobování elektrickou energií

- nepředpokládají se žádné zásadní změny - vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách,
- v případě potřeby možno umístit novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení - venkovské, výroby a skladování, technické infrastruktury.

zásobování plynem

- zásobování plynem se do budoucna nenavrhuje, ale ani nevylučuje.

nakládání s odpady

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny,

- svoz pevného domovního odpadu bude i nadále zajišťován svozem mimo řešené území, nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu,
- umístění sběrného dvora umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování,
- v podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístění shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

d) 3. koncepte občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

- zohlednit stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení (zejména hřbitov, obchod se smíšeným zbožím, obecní úřad s knihovnou, kaplička),
- respektovat vymezenou plochu občanské vybavení - sport,
- další plochy občanského vybavení mimo sídlo:
 - plocha Z12 na vrchu západně od sídla - orientace na rozvoj cestovního ruchu s možností umístění např. rozhledny, popř. další veřejné infrastruktury, v této ploše respektovat podzemní vojenský účelový objekt,
 - návrh modelářského letiště plocha Z13 - jihozápadně od sídla při silnici III/14220 na hranici správního území obce - zajištění provozování leteckého modelářství a dalších doprovodných činností.
- ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

Koncepte ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- zóna havarijního plánování - Správní území obce Pleše se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- 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 možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních 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.
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- 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 prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.

- g) 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.
- h) 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 pozemních komunikacích zejména silnicích I. a 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.
- i) 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).
- j) 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.
- k) zajištění varování a vyzoomnění 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.

d) 4. koncepte veřejných prostranství

- zachovat stávající veřejná prostranství a orientovat se na jejich další zkvalitňování,

- hlavní veřejné prostranství reprezentuje kruhová náves se vzrostlou zelení a rybníčkem,

- další veřejná prostranství:

- prostory kolem hřbitova zejména susedící zeleň,
- soustava rybníčků s doprovodnou zelení na severovýchodě sídla,
- navrhované veřejné prostranství související s plochou bydlení - venkovské na severu sídla.

- nová veřejná prostranství umisťovat v ostatních plochách v jiném způsobu využití zejména plochách bydlení - venkovské - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy.

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

e) 1. koncepte uspořádání krajiny

- vycházet a navázat na historické uspořádání krajiny,
- respektovat a podporovat západní část správního území obce jako nejstabilnější část správního území obce, v ostatních částech realizovat opatření vedoucí k rozdělení rozsáhlých zemědělských ploch a zvýšit tak jejich ekologickou stabilitu - minimálně prvky územního systému ekologické stability, které by měli zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území,
- zajistit ochranu ekologicky stabilních částí, popř. obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku,
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině,
- umožnit změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek (viz následující kapitola),
- za dodržení zákonných podmínek umožnit umístění polních hnojišť a komunitní kompostování,
- v nezastavěném území neumisťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod.
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod do volné krajiny a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

e) 2. územní systém ekologické stability

- kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu, tj. všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména předělující plochy zemědělské – jedná se zejména o celou západní část správního území obce včetně lesních pozemků a vodních ploch, lokální biocentra a biokoridory, které obkružují sídlo od jihu přes západ až na sever a severovýchod správního území obce,
- zajistit prostupnost biokoridorů.

- prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Pleše:

Lokální biocentra

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-1	K nítovickým hranicím
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	3 ha	3AB3	Les	
Charakteristika: Biocentrum (pouze omezeně funkční s ohledem na současnou druhovou skladbu) zahrnující malý lesní porost v lánech orné půdy.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-2	V Čekale
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biocentrum	Lokální	3 ha	4B3	Ostatní, orná půda	
Charakteristika: Základ navrženého biocentra tvoří skupina bříz, vrb, jasanů a olší, jinak orná půda.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-3	Chlum
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biocentrum	Lokální	3 ha	3AB2	Les, orná půda	
Charakteristika: Biocentrum navržené v prostoru 2 malých remízků uprostřed lánů orné půdy. Jádro tvoří lesní porost.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-4	K višňovským
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biocentrum	Lokální	4 ha	3B3	Les	
Charakteristika: Lesní biocentrum.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-5	U Fejralky
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biocentrum	Lokální	3 ha	4AB3-4	Orná půda, les	
Charakteristika: Navržené biocentrum na okraji řešeného území, jehož jádro tvoří lesní porost.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-6	Ohrazenice
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biocentrum	Lokální	105 ha	3A-AB2, 4AB5-6	Les, louka, rybník, ostatní	
Charakteristika: Velké lokální biocentrum, které do řešeného území zasahuje pouze částečně. Mozaika vodních ploch, kanálů, ladní vegetace a lesních porostů. Nejcennější je území mezi Velkou a Prostřední Ohrazenicí – významný biotop, hnízdiště ptactva, výskyt mnoha druhů entomofauny, mokřadní plochy s rašeliněním. Biocentrum zahrnuje lesní porosty.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC-7	Rohlík a Záhořský rybník
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biocentrum	Lokální	14,5 ha	4AB4, 4B-BC4-5	Les, louka, rybník, ostatní	
Charakteristika: Lokální biocentrum, které do řešeného území zasahuje pouze částečně. Zahrnuje rybníky Rohlík a Záhořský. Rybníky mají vyvinuté břehové porosty na hrázích i březích, menší část biocentra tvoří mokřadní porosty a louky.					

Lokální biokoridory

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-1a	Potoky
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1100 m	4B3	Ostatní, orná půda	
Charakteristika: Z části funkční a z části nefunkční biokoridor, který přechází podél aleje v Potokách po orné půdě. Ve střední části zahrnuje porost trnek, dubů, bříz, lísek a bezů.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-1b	Remíz
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1400 m	4AB3	Les, louka, orná půda	
Charakteristika: Z části funkční a z části nefunkční biokoridor přes kulturní louku a pole, funkční část okrajem lesního porostu.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-2	Pod chrástí
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1000 m	3-4AB3	Orná půda	
Charakteristika: Nefunkční biokoridor.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-3	Za kravinem
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1400 m	3-4AB3	Orná půda	
Charakteristika: Nefunkční biokoridor.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-4	Fejralka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	950 m	4AB4	Les, louka, orná půda	
Charakteristika: Převážně funkční biokoridor, který kromě krátkých úseků (nefunkční část na orné půdě nebo kulturní louce) prochází lesem a podél vodního příkopu.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-5	Kopcovitý rybník
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	1400 m	4AB4-5	Ostatní, les, louka, rybník	
Charakteristika: Z části funkční a z části nefunkční biokoridor přes ladní vegetaci, lesní porosty a mokřady a rybníky (včetně spojovacích kanálů). Ladní vegetace s vyšší ekologickou stabilitou. Lesní porosty.					

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK-6	Pod Rohlíkem
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	600 m	4AB4-5	Ostatní, les, louka, vodní tok	
Charakteristika: Biokoridor prochází podél drobné vodoteče po okraji lesního porostu, zahrnuje i obhospodařované louky. Tok má napřímené a zahloubené koryto.					

- interakční prvky

- stávající:

- Silnice I/23 – linie jírovců, lip, javorů a bříz u silnice Doňov – Kardašova Řečice (IP-3, IP-8),
- Pod chrastí – jednostranný porost dubů, jeřábu, bříz, osik, vrb, růží a trnek (IP-4),
- Na dílech – linie bříz, borovic, vrb, dubů, trnek podél komunikace (IP-5),
- Za hřbitovem – březová alej (IP-7),
- U hranice – linie bříz, dubů, jasanů, javorů, jeřábů a vrb (IP-6),
- V Pleších – porost jasanů, trnovníků, lip a javorů na návsi (IP-10),
- Rybník u Pleše – porost topolů, olší, vrb, javorů a bříz u rybníka (IP-12),
- Za trávníky – skupina bříz, vrb a javorů (IP-11),
- Rybníček – porost vrb, bříz a javorů u rybníka (IP-9),
- Pavlíkov – porost vrb, bříz, topolů, borovic a růží u komunikace Pleše – Višňová (IP-1, IP-2),
- U trati – porost trnovníku, trnek, bříz a hlohů mezi tratí a místní komunikací (IP-13),

- navržené

- K Fejralce – dosadba stromořadí z autochtonních stromů.

e) 3. prostupnost krajiny

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené (obory apod.) a jinak nepřístupné části krajiny,

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

- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň,

- zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení při využití území,

- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky,

- zejména pro liniové stavby dopravní infrastruktury platí podmínky pro jejich realizaci z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů (prostupnost minimálně po trase navrhovaného lokálního biokoridoru), tak lidské populace (prostupnost minimálně ve směru Pleše – Višňová),

- umožnit umístění nových komunikací pro pěší a cyklisty.

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz následující kapitola přípustné, popř. podmíněně přípustné využití),

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

e) **5. rekreace**

- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci - chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.),

- rekreační využití krajiny orientovat na turistické stezky, cyklostezky a další zejména místní a účelové komunikace, například k vyhlídkovému místu na vyvýšenině Chlum,

- nepřípustné v nezastavěném území jsou např. veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit.

e) **6. dobývání nerostů**

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

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

- doporučujeme odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby,

- zachovat a podporovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné.

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

Plochy 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 "čistého" 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 s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci), pro využití zastavitelné plochy Z3 a Z5 platí podmínka splnění výstupního limitu VL3, VL5 - ochrana před hlukem zejména negativní vlivy z budoucí přeložky silnice I/23,
 - 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,
- **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,
- **penzion**,

Podmíněně přípustné využití

- **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

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 rodinnou rekreaci,**
 - **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy),
 - **stavby pro výrobu a skladování a stavby 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,
 - **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

Je nutno zohlednit anebo respektovat hodnoty území zejména H1, H2 (blíže viz kapitola c)). Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a 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 občanské vybavení.

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o:
 - pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej (do 1000 m²), ubytování,

- stravování a služby (např. stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
 - tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití,
- **bydlení mimo OV-1**,

Nepřípustné využití

- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - **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,
- **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. Pro rozhlednu není výškové omezení stanoveno. Stavby v centru sídla musí respektovat zejména hodnotu H1.

Plochy občanského vybavení – hřbitov - OVh

Charakteristika ploch

Jedná se o plochu, na kterých zásadně převažuje stávající využití (jako např. hřbitov, kaplička) označené kódem OVh.

Hlavní využití (převažující účel využití)

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

Přípustné využití

- **stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem 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,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:**
 - **narušit hlavní využití a pietnost těchto míst** nebo,
 - **životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - **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.

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy občanského vybavení - sport - OVs

Charakteristika ploch

Jedná se o plochu, na které zásadně převažuje funkční využití pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště včetně s ní bezprostředně souvisejících staveb, činností a služeb. Tato plocha je označena kódem OVs.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení za účelem zajištění aktivního trávení volného času obyvatel obce (zejména se zaměřením na sport) a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Přípustné využití

- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím** – např. kabiny, umývárny, toalety, tribuny, tréninková hřiště, stavby a zařízení zajišťující občerstvení, tělocvičny,
- **dětská hřiště**,
- **další plochy pro sport** – např. víceúčelová hřiště, tenisové kurty,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),

- **veřejná prostranství**,
- **zeleně** (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 sportem (zejména ta, která je pro sport, resp. jeho provozování potřebná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. sportem) zejména:
 - stavby a zařízení pro ubytování, stravování a služby (např. stavby ubytovacích zařízení),
 - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** (např. byt správce) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci narušení hlavního využití plochy (tzn. pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. sportem a splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb).

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci**,
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví.**

Podmínky prostorového uspořádání

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

Využití plochy nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb.

Plochy občanského vybavení – modelářské letiště - OVI

Charakteristika ploch

Jedná se o navrhované plochy občanského vybavení – modelářské letiště, kde zásadně převažuje využití pro účely modelářského sportu.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je možnost provozování leteckého modelářského sportu, a zajištění podmínek pro tento druh sportu s možností kvalitativních zlepšení.

Přípustné využití

- **pro plochu OVI-1 platí využití pro letecký modelářský sport** a s ním bezprostředně související stavby a zařízení včetně nezbytného zázemí,
- **pro plochu OVI-2 platí využití pro letecký modelářský sport avšak bez možnosti umístění nadzemních staveb.**

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,
- **v ploše OVI-1 je umožněno umístit občanské vybavení** bezprostředně související s přípustným využitím (např. stánek pro občerstvení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze využití této plochy.

Nepřípustné využití

- **bydlení a rekreace** - umístování zejména staveb pro bydlení, dále též stavby pro rodinnou rekreaci,

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání území, zejména vytvářet výraznou dominantu.

Pokud se nejedná o nutnost vzhledem k hlavnímu využití plochy (např. vysílače, řídicí věže), nesmí stavby překročit jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny charakteristickými návesními prostory, ve kterých se může prolínat jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek.

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,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrická vedení) **za podmínky,** že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- pro plochu VP-1 též **bydlení** se stejnými regulativy dle ploch Bv, **pod podmínkou,** že v ploše Z5 bude územní studií vymezená jiná plocha veřejných prostranství.,

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, 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 centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

V případě podmíněně přípustného využití pro bydlení platí stejné podmínky prostorového uspořádání jako pro plochy bydlení - venkovské.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené - Zsv

Charakteristika ploch

Ve většině případů se jedná o plochy soukromé zeleně v sídlech zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost zdůrazněná oplocením.

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,**
- **zeleň** 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 účelové komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrická vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- za podmínky, že nenaruší hodnoty území je možno 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, zpeňování ploch zejména pro parkování vozidel,

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy zeleně ochranné a izolační - Zoi

Charakteristika ploch

Plochy ochranné a izolační zeleně jsou charakteristické svým umístěním mezi rušitelem a rušeným, např. v ochranných pásmech zemědělských areálů, odclonění pozemních komunikací.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch plnící především funkci izolační a ochrannou. Typickým znakem těchto ploch je jejich umístění a vytváření tzv. "zelené clony" mezi plochami rozdílného využití (většinou plochy s funkcí bydlení a plochami s funkcí přinášející do území negativní vlivy např. výroby a skladování, dopravní infrastruktury). 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**,
- **zeleň** zejména veřejná, ochranná a izolační,
- **vodní plochy**,
- **opatření proti negativním vlivům z využití území** (např. protihlukové stěny).

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, 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 nenarušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy bývalých zemědělských areálů a možnosti jejich plošného rozvoje, označeny jsou kódem VS. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména ochranná a 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**:
 - 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,
 - 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 nepřipustné), 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 v samotných 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,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **bioplynová elektrárna** pouze na plochách na severu správního území obce 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).

Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- 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** (např. služební byt) - ojedinele **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení, 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:
 - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - **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,
 - **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).

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území nad stávající stavby. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

Plochy dopravní infrastruktury - DI

Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic I., II. a III. třídy, pozemky pro drážní dopravu, významné místní a účelové komunikace propojující sídlo se zástavbou mimo hlavní sídlo či sídlo s jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Plochou dopravní infrastruktury je také koridor pro umístění přeložky silnice I/23. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umístění staveb dopravní infrastruktury a zajištění dopravní přístupnosti ostatních ploch.

Přípustné využití

- **dopravní stavby** (silniční i drážní), tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a drah a s nimi provozně související:
 - zařízení technického vybavení,
 - technická infrastruktura,
 - součásti komunikací a drah, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací a drah nižšího řádu,
- **jiná související dopravní infrastruktura jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně,**
- **zeleň** – 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,
- mimo koridoru DI-kl/23 jsou podmíněně přípustné **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavňá a parkovací stání za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

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

Plochy technické infrastruktury - TI

Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnění umístění staveb a zařízení technické infrastruktury zejména centrální čistírny odpadních vod a staveb a zařízení pro napojení vodovodu Pleše na hlavní vodovodní řad a s nimi 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,
- **stavby a zařízení pro napojení vodovodu** Pleše na hlavní vodovodní řad, vedení vodovodu a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení plynovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení včetně regulační stanice,
- **související dopravní a technická infrastruktura,**
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

Plochy vodní a vodohospodářské - VV

Charakteristika ploch

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

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 podmíněk,** 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. územního systému ekologické stability), nebude hrozit

degradace půdy je možno připustit v těchto plochách:

- **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 a dopravní 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, plynovodní, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, komunikační vedení,
- **účelové a místní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
- **účelové 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,
- **takové využití, které by 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:

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

Plochy zemědělské - ZE

Charakteristika ploch

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

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření.

Přípustné využití

- **zemědělské hospodaření:**
 - pěstování zemědělských plodin,
 - obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
 - dočasné 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,
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,**

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. 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,**
 - **přístřešky pro dobytek,**
 - **polní hnojiště,**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro přikrmování (např. krmelce, seníky),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, 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 průleहů,
 - **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 pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení NN, VN k samotám, trafostanice),
 - **účelové a místní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném

- o rozsahu pro obsluhu území (např. samot),
- o **účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích,
- o **stavby a zařízení protihlukových opatření** a to pouze s minimalizací narušení krajinného rázu,
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek** jen za podmíněk, že:
 - o nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - o nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
 - o 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 navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
 - o nebude hrozit degradace půdy,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** jen za podmíněk, že:
 - o nezvýší erozní ohrožení území,
 - o nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - o nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
 - o 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,
 - o 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 byt i krátkodobý pobyt osob), **které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy.**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení 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 lesní - LE

Charakteristika ploch

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce 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,**
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora.**

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, nezhorsí a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:
 - **včelíny,**
 - **myslivecká zařízení** a to:
 - slaniska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptve, 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,**
 - **technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch,
 - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení NN, VN k samotám, trafostanice),
 - **účelové a místní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
 - **účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích,

- **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, sítě účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa,
 - nebude hrozit degradace půdy.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

- 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 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,**
- **funkce lesa,**
- **pouze stavby pro plnění funkcí lesa a jejich zařízení,**
- **stavby a zařízení lesního hospodářství,**
- **opatření ke zlepšení stavu lesa a plnění jeho funkcí,**

- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora.**

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
 - **stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod.** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu),
 - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržetí nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi.**
 - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází),
 - **změny druhu pozemků na vodní plochy,**
 - **včelíny** bez pobytočných místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury,
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), **kteřé splní podmínky**:
 - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

- **činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, 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. 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)

Podpora migrace 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.),
- funkce lesa,
- stavby pro plnění funkcí lesa a jejich zařízení,
- stavby a zařízení lesního hospodářství,
- opatření ke zlepšení stavu lesa a plnění jeho funkcí,
- realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
 - stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenší zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor,
 - opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi,**
 - opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází),
 - změny druhu pozemků na vodní plochy,
 - včelíny bez pobytočných místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury,
- využití území (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), **které splní podmínky:**
 - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

- změny v území (zejména změny využití území), **které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umístění 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 nepřipustné využití výše).

Výstupní limity

- VL1 Územní systém ekologické stability - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy,
- 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 biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.
 - biocentra - jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability. Tyto plochy by měly umožňovat trvalou existenci organismů.
- VL2 Jsou stanoveny maximální hranice negativních vlivů ploch výroby a skladování – negativní vlivy z těchto ploch nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo.
- VL3 Části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy nadlimitním hlukem (např. z nových trafostanic umístovaných v plochách) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb.
- VL4 Trafostanice nebudou umístovány do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů.
- VL5 negativní vliv hluku z dopravy - v rozvojových plochách v blízkosti silnic I. třídy (tj. zejména plocha Bv-6) a silnic III. tříd (tj. zejména plocha Bv-2) 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.
- VL6 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.
- VL7 Neumístovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa.
- VL8 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. územní 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.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g) 1. veřejně prospěšné stavby

technická infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro	poznámka
TI-čov	čistírna odpadních vod	Pleše	KN p. č. 888/1, 888/2, 909, 911, 914, 917, 934/2, 996/6, 996/7, 1652, 882, 879/1, 939, 941, 940, 938/2, 937/1, 935, 933, 942, 946, 950, 951, 954, 955, 958, 867/2, 869/2, 945, 871	obec Pleše	vyvlastnění i předkupní právo
TI-1	stavby a zařízení pro přepojení na vodovodní řad vedoucí od Veselí nad Lužnicí včetně čerpací stanice	Pleše			vyvlastnění
TI-k1, TI-čov	hlavní kanalizační sběrač	Pleše			vyvlastnění
TI-k2, TI-čov	hlavní kanalizační sběrač	Pleše			vyvlastnění
TI-k3, TI-čov	hlavní kanalizační sběrač	Pleše			vyvlastnění

dopravní infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území	poznámka
DI-kI/23	přeložka silnice I/23	Pleše	vyvlastnění

g) 2. veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území vymezena.

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

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

g) 4. plochy pro asanaci

Plochy asanací nejsou v řešeném území vymezeny.

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

h) 1. veřejně prospěšné stavby

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

h) 2. veřejně prospěšné opatření

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

h) 3. veřejné prostranství

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

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

Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu:

- Z5 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z ploch bydlení - venkovské – Bv-6, veřejné prostranství – VP-1, zeleň ochranná a izolační Zoi-3, Zoi-4),
- Z6 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z ploch bydlení - venkovské – Bv-1),

- Z7 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení - venkovské – Bv-2).

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. V ploše Z5 je nutno přehodnotit stávající nevyužívané fotbalové hřiště a v územní studii vymežit pozemky pro volnočasové aktivity jako součást ploch s jiným způsobem využití. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do roku 2025.

j) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Při využití plochy je nutno vždy dbát na napojení na vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména stávající vodovod, energetická vedení, pozemní komunikace dostačujících parametrů včetně případného chodníku a po jejím vybudování také napojení na kanalizaci.

Při využití zastavitelných ploch Z3 a Z5 je stanovena etapizace:

- 1. etapa: výstavba obchvatu silnice I/23
- 2. etapa: navrhované využití dle územního plánu zejména bydlení po splnění výstupních limitů VL3 a VL5

Při využití zastavitelné plochy Z4 je stanovena etapizace:

- 1. etapa: výstavba obchvatu silnice I/23 včetně napojení lokality mimo stávající zástavbu
- 2. etapa: navrhované využití dle územního plánu zejména výroba a skladování

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

Počet listů (stránek) územního plánu	22 (44)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3
• výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000,
• hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000,
• výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku	1 : 5 000.

odůvodnění územního plánu Pleše

II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a) postup při pořízení územního plánu	47
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	48
b) 1. vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008	48
b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem	48
b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území	49
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	49
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	51
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	52
f) údaje o splnění zadání	52
g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	55
g) 1. odůvodnění uspořádání sídla	57
g) 2. odůvodnění ploch dle způsobu využití	61
g) 3. odůvodnění veřejné infrastruktury	67
g) 4. odůvodnění uspořádání krajiny	70
g) 5. vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení územního plánu, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	73
h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	74
i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	74
j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	74
j) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení	76
j) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení	77
j) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	77
j) 4. předpokládaný zábor PUPFL	78

- k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění..... 78
- l) vypořádání připomínek 79
- m) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.... 79

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

- a) koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- b) výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,

a) postup při pořízení územního plánu

Na svém zasedání dne 30. 12. 2008 rozhodlo Zastupitelstvo obce Pleše o pořízení územního plánu Pleše (dále též jen „ÚP Pleše“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Jaroslava Marsu jako zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování územního plánu.

Jako I. etapa byly zpracovány doplňující průzkumy a rozbory, které byly podkladem pro vypracování návrhu zadání. Jako další podklad pro návrh zadání ÚP byly územně analytické podklady. Na základě ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn předpisů (dále jen stavební zákon“) byl ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracován návrh zadání. Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona zaslal pořizovatel (obec Pleše na základě smlouvy s UPLANEM s.r.o.) návrh zadání ÚP Pleše dotčeným orgánům (dále jen „DO“), krajskému úřadu, sousedním obcím. Vypracování návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou, ve které bylo oznámeno, že návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Pleše a dále, že je možné do návrhu zadání také nahlédnout na webových stránkách obce Pleše. Veřejná vyhláška dále obsahovala, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zadání může každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání. Písemné požadavky DO a připomínky ostatních byly vyhodnoceny a zapracovány do konečné podoby návrhu zadání. Připomínky veřejnosti nebyly uplatněny. Návrh zadání byl předložen k projednání a schválení Zastupitelstvu obce Pleše, které dne 19. 10. 2009 zadání schválilo.

Na základě ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona požádala obec Pleše o pořízení návrhu územního plánu Pleše Městský úřad Jindř. Hradec, odbor výstavby a územního plánování žádostí ze dne 7. 7. 2010 na základě svého usnesení č. 2/2010 ze dne 15. 2. 2010.

Po předání a kontrole návrhu Městský úřad Jindř. Hradec, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“) dle § 50 stavebního zákona oznámil dopisem č.j. VÚP 32865/11/Pb ze dne 9.6.2011 místo a dobu společného jednání o návrhu územního plánu (dále jen „návrh ÚP“) dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci pro kterou je územní plán pořizován a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek k návrhu ÚP. Společné jednání se uskutečnilo na Obecním úřadu v Pleších dne 7.7.2011. K návrhu ÚP byla uplatněna písemná stanoviska DO a připomínky obce Pleše. Přehled stanovisek a připomínek obce a jejich vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek DO, kraj. úřadu a sousedních obcí k návrhu ÚP Pleše“, která je součástí spisu. Stanoviska DO byla s nimi dohodnuta a návrh ÚP byl předložen dle § 51 stavebního zákona Krajskému úřadu České Budějovice k posouzení společně se zprávou o projednání návrhu ÚP zpracovanou dle § 12 vyhlášky 500. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice posoudil návrh ÚP a dne 7.12.2011 vydal pod. čj. KUJCK 45182/2011 OREG/2 stanovisko k návrhu ÚP, kde uvedl, že návrh ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, že není v rozporu s Politikou územního rozvoje a že není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Po stanovisku krajského úřadu k návrhu ÚP byla pořizovatelem zajištěna úprava návrhu ÚP dle zpracovaných požadavků pořizovatele na úpravu návrhu ÚP, které byly též součástí dohody s DO a žádosti o posouzení návrhu ÚP krajským úřadem a dále dle doporučených úprav Krajského úřadu Jihočeského kraje.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Vystavení návrhu ÚP bylo pořizovatelem oznámeno dle § 52 stavebního zákona

Následující postup bude doplněn po společném a veřejném projednání.

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

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

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

V územním plánu je navržena ochrana hodnot v zastavěném a nezastavěném území, jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu (např. možnost využití pro cyklistickou dopravu). Vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování budování vodních ploch a další.

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

b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem

Řešené území územního plánu Pleše je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Tato dokumentace vymezuje v řešeném území tyto záměry:

- rozvojovou osu N-OS5 Soběslavsko – Jindřichohradecko – je respektována,
- koridor dopravy D9, úsek D9/2 – přeložka silnice I/23 – je respektován koridor pro umístění přeložky silnice I/23, její rozšíření a homogenizaci.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže). Správní území obce neleží uvnitř žádné republikové rozvojové oblasti či osy ani uvnitř republikové specifické oblasti. Správní území obce leží v rozvojové ose nadmístního významu N-OS5 Soběslavsko - Jindřichohradecko. Tomu odpovídá také navržené řešení územního plánu. Hlavní směry socioekonomického a hospodářského rozvoje jsou situovány na okraj sídla Pleše, popř. mimo samotné sídlo Pleše v návaznosti na již probíhající využití sousedních pozemků. Stanovené regulativy pro rozvoj zohledňují podmínky využití území stanovené v rámci ochrany přírody a krajiny se snahou o citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny. K území je přístupováno koncepčně s ohledem na zachování nezastavěného území zejména stabilní západní části správního území obce. Naopak v méně stabilních částech správního území obce jsou stanoveny podmínky pro zlepšení ekologické stability včetně vymezení prvků územního systému ekologické stability. Dále jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury včetně zlepšení možností cestovního ruchu, zkvalitnění dopravní obslužnosti, zlepšení prostupnosti území. V souvislosti s vybudováním navrhované přeložky silnice I/23 klesne dopravní zatížení v samotném sídle. Snahou zpracovatele je také vytvoření podmínek pro stabilizaci trvale bydlících obyvatel včetně podpory vzniku nových pracovních

příležitostí. Dobrá dopravní (silniční) dostupnost sídla, a to i se skutečností nedalekého napojení silnice I/23 na silnici I/3 a výhledově též na dálnici D3, vytváří ze sídla Pleše atraktivní místo pro rozvoj bydlení, podpořený zejména přírodními hodnotami. Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně výše uvedených lokálních prvků územního systému ekologické stability a koridoru přeložky silnice I/23. V územním plánu je v rámci veřejných prostranství možno dostatečně dimenzovat plochy pro dopravu v klidu a všechny zastavitelné plochy jsou v možnostech v území napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu. Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitoly g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 17 – Kardašovořečicko – Strážsko. Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu rybniční. Navržené řešení dbá na zachování jedinečnosti rybniční krajiny včetně její vysoké ekologické hodnoty a typický způsob osídlení, napomáhá zabránit nadměrné eutrofizaci vod ve formě splachů z okolních zemědělských pozemků, podporuje vegetační prvky volné krajiny zejména aleje, větrolamy, porosty na hrázích a doprovodnou a břehovou zeleň vodotečí. Navržené řešení územního plánu nepodporuje zvyšování intenzifikaci chovu ryb na úkor ekologické únosnosti krajiny, ani intenzivní formy zemědělství a pastevectví zvláště v okolí potočních a říčních niv a v okolí rybníků. V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitoly g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu). Navržené řešení územního plánu Pleše není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu.

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

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

Požadavky na územní plán Pleše

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability, koridor pro umístění přeložky silnice I/23 vymezené v územních plánech sousedních obcí.

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

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

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména ploch bydlení - venkovské, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude

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

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V doplňujících průzkumech a rozbořech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „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 koncepcí 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.

Vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu je stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) a to s ohledem na stávající silnici I/23. Tato komunikace tvoří stále větší bariéru pro vztahy uvnitř obce a produkuje stále více negativních vlivů včetně hluku. Proto územní plán sice počítá s rozvojem severním směrem (zastavitelné plochy mezi stávající silnicí I. třídy a koridorem pro umístění přeložky), ale jeho zásadní podmínkou je nejprve realizace přeložky silnice I/23 a teprve poté využití zastavitelných ploch. Nevystala potřeba 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 území 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 navrhovat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy bydlení - venkovské, občanského vybavení – modelářské letiště, občanské vybavení - hřbitov, občanské vybavení - sport. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501 – plochy zeleně soukromé a vyhrazené, plochy zeleně ochranné a izolační. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území.

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

Výroková část (textová část návrhu) územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky 500, textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona. Grafická část celého územního plánu je zpracována v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 25 000. Výkres etapizace nebyl požadován, protože nebyl považován za potřebný. Navržená etapizace je patrna z hlavního výkresu.

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

K návrhu ÚP byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

MěÚ J. Hradec, odbor životního prostředí; MěÚ J. Hradec, odbor rozvoje; Krajská hygienická stanice, Č. Budějovice; Krajský úřad, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, Č. Budějovice; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II., České Budějovice; Obvodní báňský úřad v Příbrami, Příbram; Státní energetická inspekce, České Budějovice; Vojenská ubytovací a stavební správa, Pardubice; Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha 1 a Hasičský záchranný sbor J. Hradec.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla vyhodnocena, s nimi dohodnuta a zapracována do návrhu ÚP. Vyhodnocení obdržných stanovisek DO k návrhu ÚP je zpracováno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek DO, krajského úřadu a sousedních obcí k návrhu ÚP Pleše“, která je součástí spisu. Po úpravě dokumentace byl návrh ÚP předložen znovu k posouzení dotčenému orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal s předloženým návrhem souhlas.

f) údaje o splnění zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

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

Jak bylo požadováno v kapitole zadání “požadavky na rozvoj obce” bylo k sídlu přístupováno 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. Dobrá dopravní (silniční) dostupnost sídla, a to i se skutečností nedalekého napojení silnice I/23 na silnici I/3 a výhledově též na dálnici D3, vytváří ze sídla Pleše atraktivní místo pro rozvoj bydlení, podpořený zejména přírodními hodnotami.

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. Z historického hlediska se charakter sídla Pleše příliš nezměnil. Centrum sídla je orientované vlevo od silnice I/23 směrem od Kardašovy Řečice na Veselí nad Lužnicí. Část zástavby je také vpravo od silnice I/23. 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 návrhu územního plánu je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení, výroby a skladování, technické infrastruktury (pro navrhovanou čistírnu odpadních vod) a dopravní infrastruktury (viz. kapitola b) odůvodnění). Pro zmírnění negativních vlivů u plochy dopravní infrastruktury a výroby a skladování jsou navrženy plochy zeleně ochranné a izolační. Rozvoj ploch je 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 navazuje na zastavěné území obce a je orientován na vyplnění stavebních proluk v území a podél stávajících komunikací. Největší plochy jsou vymezeny na jihu a severu sídla. Další rozvoj obce Pleše je v určité míře ovlivněn záměrem výstavby přeložky silnice I/23. Zastavěné území je stabilizováno. Řešení územního plánu umožňuje účelně chránit vymezené hodnoty území. Další směry rozvoje byly prověřeny a případně zohledněny v řešení, avšak hlavní zůstaly nezměněny. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území.

Koncepce a uspořádání krajiny zachovává stávající hodnotnou volnou krajinu a vytváří dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území. Ochrana hodnot je řešena v podkapitole b) 2. a to jejich vymezením, označením a následným stanovením ochrany hodnot.

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 současného stavu a je v mnoha případech vyhovující.

- Koncepce dopravní infrastruktury respektuje současný stav. Severovýchodně od sídla je navržena přeložka silnice I/23, čímž je uspokojen požadavek na řešení narůstající silniční dopravy v obci Pleše.

- Koncepce technické infrastruktury

V koncepci zásobování pitnou vodou se v sídle Pleše se navrhuje přepojení na vodovod vedoucí od Veselí nad Lužnicí.

Koncepce likvidace odpadních vod je založena na vybudování čistírny odpadních vod na jihovýchodě sídla, kde je pro ni vymezena samostatná plocha.

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

Koncepce zásobování plynem nenavrhuje zásobování území obce, ale ani ho nevyklučuje.

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, třídírný odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení. V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

- Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury respektuje současný stav. Nově je navržena plocha občanského vybavení západně od sídla, kde je možné vybudovat rozhlednu, plocha občanského vybavení – letiště na jihozápadě správního území, pro potřeby modelářského letectví a plocha občanského vybavení – sport do proluky mezi stávající plochou bydlení - venkovské a plochou výroby a skladování. 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 centrální prostor návsi sídla Pleše a druhý prostor v zástavbě vpravo od silnice I/23 směrem od Kardašovy Řečice. V této části sídla je navržena také další plocha veřejných prostranství vpravo u silnice I/23 na severozápadě sídla. 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 a hlavní kanalizační sběrače k ní vedoucí. Další veřejně prospěšnou stavbou je napojení na vodovod vedoucí od Veselí nad Lužnicí a přeložka silnice I/23. Hlavním důvodem pro vymezení přeložky silnice I/23 jako veřejně prospěšné stavby je veřejný zájem na přeložení této silnice mimo sídlo vzhledem k nadměrnému zatížení sídla automobilovou dopravou včetně z toho plynoucích negativních vlivů a nebezpečnosti pro obyvatele sídla. Jako veřejně prospěšná je tato stavba vymezena také v zásadách územního rozvoje. V souvislosti s nárůstem odpadních vod včetně nebezpečných látek obsažených v odpadních vodách, znečištění životního prostředí, připojených objektů na kanalizaci a požadavků na ochranu životního prostředí je jihovýchodně od sídla vymezena čistírna odpadních vod včetně hlavních kanalizačních sběračů. Toto navrhované kvalitní odkanalizování sídla včetně likvidace odpadních vod bude mít pozitivní vliv na přírodní hodnoty území včetně ochrany přírody a krajiny. Stejně jako předchozí stavby je ve veřejném zájmu napojení sídla na vodovod a zásobení sídla pitnou vodou. Napojení na kvalitní zdroje pitné vody je jedním hlavních požadavků a nutností ke kvalitnímu životu. 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.

V územním plánu jsou navrženy maximální hranice negativních vlivů u ploch výroby a skladování stávajících i navrhovaných a plochy technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod.

Ve správním území se nenachází mimo podzemního účelového objektu, který je návrhem respektován, žádné další objekty civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.

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

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, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Podmínka regulačního plánu nebyla stanovena pro využití žádné plochy.

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

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

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

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

Pro zpracování územního plánu Pleše byly použity tyto podklady:

- mapové podklady – ve verzi pro společné jednání byly použity rastrové katastrální mapy (v té době platné). Vzhledem k tomu, že v průběhu zpracovávání územního plánu byly rastrové mapy převedeny na digitální, návrh pro řízení o územním plánu je již aktualizován a zpracován nad digitální katastrální mapou,
- základní báze geografických dat,
- rastrová základní mapa 1 : 25 000,
- územní plán obce Pleše včetně změny č. 1 územního plánu Pleše,
- sousední územní plány obcí,
- plán územního systému ekologické stability,
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje,
- Generel krajinného rázu Jihočeského kraje.

Pleše

Jedná se o sídlo na hlavním silničním dopravním tahu (silnice I/23) v těsném sousedství města Kardašova Řečice. Proto lze její rozvojový potenciál považovat za velmi dobrý. Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu. V severní části sídla je rozvoj vázán na realizaci přeložky silnice I/23 obíhající sídlo ze severovýchodu. Do doby její realizace je rozvoj v severní části sídla za stávající silnicí I/23 velmi problematický a měl by být omezen na minimum. Rozdělení sídla takto frekventovanou a bohužel v některých místech také nepřehlednou silnicí (zejména některá napojení) je zcela zásadním problémem. Tomu odpovídá také stanovená etapizace využití této části sídla.

Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost sídla, a v maximální míře využít zastavěného území, na druhou stranu také zachovat solitérní rozvolněnou zástavbu za železniční tratí.

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. března 2011 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno šest zastavěných území.

Jako veřejně prospěšná stavba je vymezena stavba čistírny odpadních vod a hlavní kanalizační sběrače k ní vedoucí. Další veřejně prospěšnou stavbou je napojení na vodovod vedoucí od Veselí nad Lužnicí a přeložka silnice I/23. Hlavním důvodem pro vymezení přeložky silnice I/23 jako veřejně prospěšné stavby je veřejný zájem na přeložení této silnice mimo sídlo vzhledem k nadměrnému zatížení sídla automobilovou dopravou včetně z toho plynoucích negativních vlivů a nebezpečnosti pro obyvatele sídla. Jako veřejně prospěšná je tato stavba vymezena také v zásadách územního rozvoje. V souvislosti s nárůstem odpadních vod včetně nebezpečných látek obsažených v odpadních vodách, znečištění životního prostředí, připojených objektů na kanalizaci a požadavků na ochranu životního prostředí je jihovýchodně od sídla vymezena čistírna odpadních vod včetně hlavních kanalizačních sběračů. Toto navrhované kvalitní odkanalizování sídla včetně likvidace odpadních vod bude mít pozitivní vliv na přírodní hodnoty území včetně ochrany přírody a krajiny. Stejně jako předchozí stavby je ve veřejném zájmu napojení sídla na vodovod a zásobení sídla pitnou vodou. Napojení na kvalitní zdroje pitné vody je jedním z hlavních požadavků a nutností ke kvalitnímu životu. 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 stanovených podmínek využití ploch dle stanoveného způsobu využití bez nutnosti uplatnění institutů vyvlastnění či předkupního práva.

Ve třech případech zastavitelných ploch (Z5, Z6 a Z7) je podmínkou využití zpracování územní studie, která by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, vstupy na jednotlivé pozemky a střety a problémy, které jsou pro tu kterou lokalitu rozhodující. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do roku 2025.

V souvislosti se silnicí I. třídy, která prochází sídlem a přináší nadměrné zatížení automobilovou dopravou, bylo nutné pro dvě rozvojové plochy pro bydlení, vymezené mezi stávající silnicí I/23 a její přeložkou, stanovit etapizaci. Jedná se o plochu bydlení - venkovské Bv-5 a Bv-6 na severu sídla. Znamená to, že tyto navrhované plochy pro rozvoj bydlení je možné využít, až po realizaci přeložky silnice I/23.

Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stávajícího stavu územně plánovací dokumentace. Bylo nutno na sídlo nahlížet jako na celek, dokázat skloubit jednotlivé zájmy a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny s maximálním

zohledněním všech zájmů v území. Všechny plochy navazují anebo jsou v kontaktu s již realizovanou zástavbou, dotváří organismus sídla, zachovávají jeho kompaktnost a umožňují jeho koncepční dlouhodobý růst.

Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zejména zastavitelné plochy bydlení - venkovské. Další rozvoj bydlení není vyloučený, ale vzhledem ke stávající a předpokládané poptávce po bydlení, je navrhovaný rozvoj dle názoru zpracovatele v součinnosti a dohodě s dotčenými orgány dostatečný. Současně se zpracovatel spolu se zástupci samosprávy domnívá, že návrh územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území.

g) 1. odůvodnění uspořádání sídla

Pleše

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Na hodnotnou kruhovou náves (plochy veřejných prostranství) navazuje zástavba zemědělských usedlostí (plochy bydlení - venkovské) s dominantním statkem v jižní části návsi. Další rozvoj probíhal podél pozemních komunikací a to jednak na sever od návsi, později na jihu sídla. Značná část zastavěného území je vymezena jako plochy bydlení - venkovské, kde hlavním využitím je bydlení, které je doplňováno více či méně vhodným jiným využitím. Oproti původnímu územnímu plánu byly směry rozvoje částečně přehodnoceny a rozvoj bydlení je směřován formou ploch bydlení - venkovské na jihovýchod, jihozápad a částečně také na západ, resp. na sever sídla, kde je ovšem zásadně podmíněn vybudováním přeložky silnice I/23. Tato podmínka vyplývá ze snahy:

- minimalizovat negativní vlivy na navrhované využití zejména z provozu na silnici I/23 na využití bydlení,
- minimalizovat vztahy v sídle zejména pohyb osob přes frekventovanou silnici I. třídy,
- po zprovoznění obchvatu zefektivnit využití stávající silnice I/23 včetně přilehlých pozemků či jejich částí a tím vytvoření klidové komunikace s dalšími možnostmi využití, které by měla řešit například územní studie pro zastavitelnou plochu Z5, a to ať už je využití směřováno na vytvoření atraktivní široké ulice s množstvím zeleně či jiné využití.

II. etapa v územním plánu neznamena jenom podmínku v podobě samotného přeložení silnice I/23, ale také následné prokázání, že nové využití bude v souladu s právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a to i ve vztahu k nové přeložce silnice I. třídy. Proto je také nutno nejprve splnit podmínku přeložení silnice I/23, tím přesunout negativní vlivy na tuto novou komunikaci, a teprve následně využít zastavitelné plochy s tím, že bude nutno také prokázat jejich nezasažení negativními vlivy z provozu na nové přeložce. Tomu odpovídají stanovené podmínky včetně výstupního limitu VL5.

Důvody pro tyto směry rozvoje je možno hledat v navázání na již započaté historické rozčleňování a uspořádání sídla.

Jižní směr rozvoje (reprezentovaný plochami Bv-1, Bv-2) navazuje na rozšiřování sídla posledních desetiletí, kdy bylo využíváno klidové polohy vůči hlavní silnici I. třídy a dobrého napojení na veřejnou infrastrukturu. Spolu s výhodnou konfigurací terénu se jedná o nejvhodnější směr rozvoje v sídle a to i z hlediska případného dalšího rozvoje.

Plochy Bv-3, Bv-4, Bv-5 reprezentují využití proluk v území. Pro každou plochu jsou však jiné předpoklady využití. Bv-3 je zastavitelná bez dalších zásadních podmínek se zohledněním hodnot. Bv-4 může spolu s případným zastavěním zahrad vytvořit novou ulici.

Nutnou podmínkou je však dovedení technické infrastruktury a vybudování komunikace probíhající po celých humnech a zajišťující propojení stávajících komunikací v podobě silnice III. třídy (od výklenkové kapličky) a místní komunikace (vedenou mezi vodárnou a stávajícími humny). Plochu Bv-5 pak zásadně podmiňuje vybudování přeložky silnice I/23 a následné uspořádání uvnitř plochy, které má dvě možnosti a to jednak navázat na stávající zástavbu kolem stávající silnice I/23 a jednak dotvoření nového centrálního prostoru kolem částečně již obestavěné vodní plochy sousedící s komunikací směrem na Višňovou.

Celá lokalita u stávajícího fotbalového hřiště uzavřená mezi stávající silnicí I/23, komunikací směrem na Višňovou a navrhovanou přeložku silnice I. třídy je využitím, resp. přetransformováním či "ozdravením" dnes ne zcela intenzivně využívané části sídla. V této části je navržen rozvoj bydlení doplněný veřejným prostranstvím směrem ke stávající komunikaci I. třídy, směrem k plánované přeložce silnice I/23 je z důvodu odclonění navržena zeleň ochranná a izolační. Podmínkou jejího využití není jenom přeložení silnice I/23, ale také stanovení koncepce jejího budoucího uspořádání územní studií. Ta by měla určit nejenom možnosti výstavby, ale také hlavní komunikační kostru včetně napojení na stávající komunikace, odclonění lokality vůči budoucí přeložce, klidové veřejné prostranství případně doplněné možností aktivního odpočinku, dětským hřištěm či jiným obdobným využitím, využití stávajícího tělesa silnice po vybudování přeložky atd. Využití této plochy podmiňuje mnoho "problémů", ale její vymezení je dle našeho názoru zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména pak využívá pozemky, které jsou "neatraktivní" z hlediska nezastavěného území a které budou moci být využity pro rozvoj sídla, čímž zajišťuje hospodárné využívání území.

Na výše uvedené zastavitelné plochy navazuje vymezení ploch veřejných prostranství, ve kterých by se měla skloubit, jak klidová možnost rekreace a odpočinku obyvatel obce, tak možnost aktivního sportovního využití v podobě víceúčelových a dětských hřišť.

Návrh územního plánu zachovává umístění stávajícího občanského vybavení a to jednak monofunkčními plochami občanského vybavení (kaplička, budova obecního úřadu a prodejny smíšeného zboží), resp. občanského vybavení - hřbitov, a jednak umožněním umístění občanského vybavení v plochách jiného způsobu využití.

V obci se nenachází žádné stávající monofunkční plochy rekreace. Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Sídlem Lhota prochází cyklotrasa spojující Kardašovu Řečici s Červenou Lhotou a Tučapy. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na turistické stezky, komunikace pro pěší a cyklisty, využití navrhovaných ploch a další pozemní komunikace zejména účelové, například k vyhlídkovému místu na vyvýšenině Chlum – plocha OV-1 na západ od sídla Pleše. V podzemí vyvýšeniny Chlum se nachází vojenský objekt, u kterého je zachováno současné využití. V souvislosti s rekreačními aktivitami je na vyvýšenině Chlum navrženo vyhlídkové místo (možnost umístění rozhledny) – vždy při respektování vojenského objektu, dále je umožněn rozvoj sportovišť za stávající pohostinstvím a návrh plochy pro rozvoj modelářského letiště doprovázený možností nabídky občerstvení při zklidněné silnici III. třídy, která je hojně využívaná cyklisty.

Západně od sídla Pleše je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury pro umístění staveb a zařízení pro přepojení vodovodu Pleše na hlavní vodovodní řad vedoucí od Veselí nad Lužnicí včetně čerpací stanice. Plocha pro umístění čistírny odpadních vod je vymezena v logickém umístění dle konfigurace terénu na jihovýchod od sídla. K ní jsou vedeny tři hlavní kanalizační sběrače, resp. koridory pro jejich umístění. Při využití ploch je nutno klást důraz na zapojení do krajiny, případně navázat na sídlo a minimalizovat vnímání

jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení.

Plochy, jejichž využití přináší do území negativní vlivy (zejména vymezené jako plochy výroby a skladování), navazují na stávající uspořádání. Severozápad sídla je předurčen zemědělským areálem pro plochy výroby a skladování s možností menšího rozvoje. Další plocha výroby a skladování je vymezena v severovýchodní části sídla v návaznosti na možnost dobrého dopravního napojení na novou přeložku silnice I/23. Na severu zasahuje do správního území obce solitérní zemědělský areál a plocha pro jeho rozšíření, případně rozšíření bioplynové stanice.

Východně od sídla Pleše u silnice I/23 je vymezena plocha rekonstrukčních a rekultivačních zásahů. Cílem plochy je likvidace stávajících zbytků budovy a navrácení ploch do nezastavěného území. Západně od sídla je vymezena plocha rekonstrukčních a rekultivačních zásahů R2 (zemědělská ZE-n), po změně z dočasného využití, by se plocha měla navrátit do způsobu využití plochy zemědělské. Jelikož větší část plochy nebyla z hlediska zemědělského využití zásadně znehodnocena, považuje zpracovatel navrácení do zemědělského půdního fondu za reálné.

Lhota

Centrální prostor sídla je tvořen panským dvorem, ke kterému jsou roztroušeně samostatně přidruženy další zemědělské usedlosti. Charakter sídla je ponechán ve stávajícím stavu.

Stávající způsob využití ploch je vzhledem k poloze a velikosti sídla dostačující. Jelikož nebyl uplatněn požadavek na navržení nových rozvojových ploch, zůstala urbanistická koncepce zachována ve stávajícím stavu se zdůrazněním zachování klidného prostředí pro bydlení v souladu s okolní krajinou.

Zastavitelné plochy

Jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství či zeleně ochranné a izolační. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledním sloupci je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě územní studie či regulačního plánu.

Menší zastavitelné plochy doplňují často stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky např. menší plochy na západě a jihozápadě sídla Pleše. Uspořádání sídla pak ovlivňují větší a rozsáhlejší zastavitelné plochy. Těmi jsou zejména tři plochy Z5, Z6, Z7. U ploch Z3, Z4 a Z5 je stanovena podmínka možnosti využití – realizace záměru přeložky silnice I/23 (pro tuto zastavitelnou plochu je stanovena etapizace). U ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy, byla stanovena územní studie jako podmínka jejich využití. Mezi ně patří již výše uvedené tři plochy. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly napojitelné na navazující dopravní skelet vyššího řádu (zejména silnice III. třídy a na ně navazující místní a účelové komunikace), sítě technické infrastruktury a aby navazovaly na zastavěné území.

Na žádost krajského úřadu (ochrana zemědělského půdního fondu) byla vypuštěna zastavitelná plocha Z14 pro umístění sluneční elektrárny (plocha SluE-1) západně od sídla Pleše.

Plochy přestavby

Plochy přestavby nejsou v územním plánu vymezeny.

Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů

Jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že stávající využití je nevyhovující a bylo by vhodné ho změnit na jiný způsob využití. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 4. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se plocha rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území skládá. V druhém sloupci je stručný popis jejího umístění, ve třetím původní, resp. stávající způsob využití plochy a nový, navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledním sloupci je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě územní studie či regulačního plánu.

V sídle Pleše jsou vymezeny dvě plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území:

- R1 (SNÚ-n) – východně od sídla Pleše. Na tomto místě se v současné době nachází pouze zbytky obvodových zdí bývalé hospodářské budovy. Budova je umístěna zcela mimo sídlo v těsné blízkosti velmi frekventované silnice I/23 – nevhodné a nevyhovující napojení mimo sídlo na silnici I. třídy. Větší část plochy zabírá koridor pro přeložku silnice I/23, čímž je její další využití značně omezeno. Jiné využití plochy by bylo také v rozporu s celkovou koncepcí rozvoje území včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot a urbanistickou koncepcí. Vzhledem ke stávajícímu stavu a umístění budovy a pozemku je tato plocha navržena k rekultivaci na plochu smíšenou nezastavěného území.

- R2 (ZE-n) – západní okraj sídla Pleše. Jedná se o bývalou stavbu pro zemědělství, která byla dlouhodobě nevyužívána a také proto již zbourána. V souladu s urbanistickou koncepcí je rozvoj sídla směřován do jiných vhodnějších směrů. Ani není znám požadavek vlastníků, který by určoval jiné využití. Vzhledem k širším souvislostem navrženého řešení je tato plocha navržena k opětovnému navrácení do zemědělské půdy.

Vymezení systému sídelní zeleně

Kostru sídelní zeleně tvoří v sídle Pleše centrální prostor návsi s vodní plochou (plochy veřejných prostranství), vodní plocha s doprovodnou zelení v severní části sídla (plocha veřejného prostranství) a zeleň doprovázejí na jihu sídla lokalitu hřbitova. Neopominutelnou součástí systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna (zahrnuté do ploch bydlení - venkovské a ploch zeleně soukromé a vyhrazené), které tvoří postupný přechod do volné krajiny, který je nutno zohlednit i při novém využití a zejména nové výstavbě.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám.

Do systému sídelní zeleně budou postupně začleňovány navržené plochy veřejných prostranství a plochy zeleně ochranné a izolační. Zejména na jihu sídla by měla vzniknout

v návaznosti na stávající hřbitov, související zeleň a navrhované veřejné prostranství významná klidová zóna. Zeleň s izolační funkcí se bude uplatňovat především v návaznosti na plochy výroby a skladování, dopravní a technické infrastruktury. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků. Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení, 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).

Ve Lhotě tvoří základ sídelní zeleně (plochy zeleně soukromé a vyhrazené) doplněné vodní plochou s břehovým porostem (plocha smíšená nezastavěného území). Z opačné stany zástavby na něj navazují humna, která obepínají celou lokalitu a zajišťují pozvolný přechod do volné krajiny. Vymezené plochy by měly využít systému sídelní zeleně, v maximální míře ho zachovat a rozvíjet.

g) 2. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Plochy bydlení – venkovské (Bv)

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 zemědělské usedlosti a další stavby 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.

V případě využití stávajících budov doporučujeme provedení "pouze" stavebních úprav (při kterých se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby), při kterých je vhodné klást důraz především na zachování uličních průčelí a jejich typických stavebních částí jako jsou štíty a brány. Případné přístavby doporučujeme (pokud možno) orientovat do dvora zemědělské usedlosti. Jak již je výše uvedeno regulativy ploch 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. Míšení a prolínání jednotlivých využití by se mělo promítnout také v navazujících plochách zejména zastavitelných. 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, 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.

Tomu odpovídají také hodnoty území a jejich stanovená ochrana, která se promítá také do řešení územního plánu včetně požadavku na zohlednění (v méně exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území), resp. respektování (ve více exponovaných plochách vzhledem k hodnotám území). Proto nové stavby, a to v zastavěném území i zastavitelných plochách doporučujeme umístit v souladu s hodnotami území, respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nevytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území bez rušení základního členění průčelí a jeho významných detailů. 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"). Stejně tak 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, resp. doporučení umístění (popř. rozšíření) či přístavby směrem dovnitř celku nemůže být prokazatelně splněno, lze rozšířit půdorys či umístit přístavbu směrem ven ze stávajícího celku budov (např. zemědělské usedlosti), avšak s 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.

V historické zástavbě reprezentované zejména zemědělskými usedlostmi nedoporučujeme nástavby, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

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

V severní části sídla jsou vymezeny plochy (bydlení - venkovské), pro jejichž využití je hlavní podmínkou realizace přeložky silnice I/23. Tato přeložka odkloní, v dnešní době velice frekventovanou, stávající silnici I/23 a vytvoří tak klidové prostředí vhodné pro bydlení.

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

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou.

Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu

venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty.

Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství.

Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Takový způsob zástavby je možno realizovat pouze výjimečně v souladu s podmínkami využití území.

Plochy občanského vybavení (OV), plochy občanského vybavení – sport (OVs), plochy občanského vybavení – hřbitov (OVh) a plocha občanského vybavení – modelářské letiště (OVI)

V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení pouze v samotném sídle Pleše v centrální části, které kopírují stávající převažující využití budov obecního úřadu a smíšeného zboží. Navrhovaná plocha je vymezena západně od sídla Pleše na vyvýšeném místě Chlum, kde je záměrem s ohledem na konfiguraci terénu a atraktivnost rozhledu umístit takové zařízení, které by přilákalo zájem turistů (např. rozhledna). V podzemí vyvýšeniny Chlum se nachází vojenský objekt, u kterého je zachováno současné využití. Záměrem obce je také případná možnost umístění nového vodojemu.

U ploch občanského vybavení je využito § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (plochy lze dále podrobněji členit). Na základě toho jsou v územním plánu vymezeny plochy občanského vybavení - hřbitov (stávající kaplička na návsi a hřbitov v jižní části sídla Pleše), plochy občanského vybavení - sport (navrhovaná plocha v západní části sídla Pleše). Plochy občanského vybavení - sport mají nabídnout možnost sportovního vyžití s využitím služeb sousedního pohostinství a tím zatraktivnit jeho provoz nejen pro samotné uživatele, ale také případné diváky. Územní plán vymezuje také plochy občanského vybavení – modelářské letiště (navrhovaná plochy v jihozápadní části řešeného území). Vymezení této plochy reaguje na již stávající využívání k účelu modelářského letiště a nabízí při splnění podmínek další možnosti rozvoje. Důležité je odlišné využití ploch OVI-1 a OVI-2. V obou plochách je umožněno provozování leteckého modelářského sportu, ale pouze v ploše OVI-1 je povoleno umísťovat nadzemní stavby. Zdůrazňujeme, že se musí vždy jednat o přímo související stavby a zařízení. Nelze zde maskovat žádný způsob pobytové rekreace či bydlení. Z tohoto důvodu bylo také zvoleno řešení samostatnou monofunkční plochou s jasným hlavním využitím. Cílem bylo umožnit kvalitní využití pro modelářský sport, které bude mít dostatečné zázemí a to i v podobě případných budov.

Další možnosti využití pro občanské využití umožňuje územní plán jako přípustné anebo podmíněně přípustné v plochách jiného způsobu využití zejména plochách smíšených obytných a to jak veřejné občanské vybavení, tak další zejména komerční občanské vybavení.

Plochy veřejných prostranství (VP)

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (mimo soukromých zahrad a předzahradek) 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. V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství:

- centrální historický návesní prostor,
- doprovodná zeleň u hřbitova, která by měla souviset a být dále rozvíjena v návaznosti na využití souvisejících zastavitelných ploch Z6, Z7,
- menší návesní prostor při komunikaci na Višňovou,

a jedna navrhovaná plocha veřejných prostranství:

- v lokalitě u stávajícího fotbalového hřiště, která bude následně dopřesněna v územní studii a jejím účelem je poskytnout veřejný prostor související s řešením celé lokality

Plochy výroby a skladování (VS)

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny ve stávajícím zemědělském areálu na severozápadě sídla s možností menšího rozšíření, na severu správního území obce, kde zasahuje malou částí rozsáhlý zemědělský areál s možností rozšíření, ve kterém je již zrealizována bioplynová stanice, a jedna navrhovaná plocha výroby a skladování na severovýchodě sídla navazující na plánovanou přeložku silnice I/23 a umožňující využití v návaznosti na tuto přeložku a tím využívající její budoucí dobré dopravní napojení. 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. Pro solitérní plochu na severozápadě správního území obce není řešen problém případných negativních vlivů z využití této plochy, protože se u této plochy nepředpokládá taková intenzita negativních vlivů, která by mohla ovlivnit využití ploch s jiným způsobem využití zejména pro 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

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 neobejde. 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.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (Zsv), plochy zeleně ochranné a izolační (Zoi)

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch a zdůraznění nezastavitelnosti této plochy zejména rodinnými domy. Tyto plochy, které ve většině případů sousedí přímo s plochami pro

bydlení, jsou vymezeny spolu s plochami bydlení v sídle Pleše a v solitérní lokalitě Lhota. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

Plochy zeleně ochranné a izolační jsou vymezeny na severu sídla Pleše. Hlavním důvodem jejich vymezení je odclonění negativních vlivů z ploch dopravní infrastruktury, jak stávající silnice I/23, tak navrhované přeložky silnice I/23, a výroby a skladování na sousední plochy bydlení.

Plochy dopravní infrastruktury (DI)

Tyto plochy zahrnují ve správním území obce zejména pozemky silnic I. třídy, III. třídy a významné místní a účelové komunikace propojující sídlo se zástavbou mimo hlavní sídlo či sídlo s jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Nově je navržen koridor pro přeložku silnice I/23 severovýchodně od sídla, který je označen doplňujícím kódem „k“. Kratší úsek komunikace, vymezený jako plocha dopravní infrastruktury, je navržen na jihozápadě správního území obce v návaznosti na plochu pro modelářský sport. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další méně významné z hlediska územního plánu místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy zemědělské, bydlení - venkovské. Řešeným územím prochází železniční trať č. 225 Veselí nad Lužnicí – Havlíčkův Brod. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění, popř. rekonstrukci samotných dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství.

Plochy technické infrastruktury (TI)

Stávající plocha technické infrastruktury je vymezena na západě sídla, kde je umístěn vodojem. Nově je navržen plocha technické infrastruktury pro přepojení stávajícího vodovodu na vodovodní řad přicházející od Veselí nad Lužnicí v jihozápadní části sídla a plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod jihovýchodně od sídla Pleše. V souvislosti s navrhovanou čistírnou odpadních vod jsou také vymezeny koridory pro hlavní kanalizační sběrače vedoucí od sídla směrem na čistírnu odpadních vod označené doplňujícím kódem „k“. Hlavním využitím těchto ploch je umožnění umístění staveb a zařízení technické infrastruktury.

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

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

být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

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

Plochy zemědělské (ZE)

Tyto plochy jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „selského rozumu“. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace.

Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělské hospodaření) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn. není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn. včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

Obdobné podmínky také platí pro **plochy lesní (LE)** a **plochy vodní a vodohospodářské (VV)**.

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

Výstupní limity

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

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění najdete v odůvodnění uspořádání krajiny.

Maximální hranice negativních vlivů má zajistit ochranu okolních pozemků před negativní vlivy z využití ploch. Negativní vlivy (nad zákonné limity) nesmí tuto hranici

překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů.

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

Ochrana rozvojových ploch v blízkosti silnic proti negativnímu vlivu hluku z dopravy je dalším limitem. Tento výstupní limit chrání plochy, které vyžadují ochranu před hlukem či prachem z dopravy zejména před předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží u komunikací I. a III. tříd. V případě, že by byly tyto limity překročeny, musí být přistoupeno k realizaci příslušných opatření (která budou stanovena v navazujících řízeních) zajišťujících dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru či chráněném venkovním prostoru staveb.

Ochrana melioračních zařízení má zajistit v případě dotčení či možnosti narušení jejich funkčnost a tím zabránit znehodnocování zemědělské půdy.

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

Koridor – je vymezen 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. územní 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.

g) 3. odůvodnění veřejné infrastruktury

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

Doprava

Koncepce dopravní struktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice první třídy I/23 Doňov – Kardašova Řečice, na ní navazuje silnice III/14720, a v severní části řešeného území silnice III/13525. Kostra silniční dopravy je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Všechny silnice, mimo silnice I/23, zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat. Protože intenzity provozu na stávající silnici I/23 dosahují příliš vysokých hodnot a s výstavbou dálnice D3 bude tato silnice sloužit také jako jeden z hlavních dálničních přivaděčů směrem na Jindřichův Hradec, čímž její význam a intenzita provozu znovu vzroste, je navržen koridor pro přeložku silnice I/23 obíhající sídlo ze severovýchodu. Do doby vybudování přeložky je využití severní části sídla (za stávající silnicí I. třídy) velmi problematické. Proto výstavba přeložky silnice I/23 podmiňuje využití zastavitelných ploch v prostoru mezi sídlem Pleše a plánovanou přeložkou. Teprve po její realizaci je reálně možné tyto plochy využít a to ať již z hlediska dopravního napojení na stávající I/23, která se stane po výstavbě přeložky klidovou komunikací, tak z hlediska přesunutí negativních vlivů z dopravy na přeložku.

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 doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby.

Řešeným územím prochází železniční trať č. 225 Veselí nad Lužnicí – Jindřichův Hradec.

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

Technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a v případě liniových staveb umožnit průchod tímto územím, čemuž také odpovídají zejména vymezené koridory pro umístění liniových staveb technické infrastruktury.

zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný stav, avšak jednu zásadní koncepční změnu navrhuje. Tou je přepojení vodovodu pro sídlo Pleše z vedení vodojem Pleše - vodojem Děbolín (směr Kardašova Řečice) na řad šachta Veselí nad Lužnicí - vodojem Pleše (směr od Veselí nad Lužnicí). Tomu odpovídá v jihozápadní části sídla vymezená plocha technické infrastruktury pro umístění nové čerpací stanice vody, která umožní přímé napojení sídla na vodovodní řad přicházející od Veselí nad Lužnicí. Zásobování vodou ze skupinového vodovodního řadu je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např.

v důsledku výstavby v zastavitelných plochách, který je možno řešit napojením na stávající řady. Solitérní lokality venkovských usedlostí a chalup jsou zásobovány vlastními studnami. Jejich napojení na hlavní vodovodní řad se nevylučuje, ale ani nepředpokládá.

kanalizace

Současný stav likvidace odpadních vod je nevyhovující. Koncepce odkanalizování je založena na vybudování centrální čistírny odpadních vod, pro kterou je vymezena plocha jihovýchodně od sídla, a na vybudování tomu odpovídající kanalizačních řadů. Jednotlivé přípojky a další řady je nutno řešit v podrobnější dokumentaci. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod budou odpadní vody čištěny formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami.

Pro plochu pro umístění čistírny odpadních vod není řešen problém případných negativních vlivů z využití této plochy směrem ke stávající či navrhované zástavbě zejména bydlení, protože se u této plochy nepředpokládá taková intenzita negativních vlivů, která by mohla tuto zástavbu ovlivnit.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

U solitérních lokalit Lhota a dvou zemědělských usedlostí (při komunikaci na Višňovou a západně od sídla mezi rybníky Chlumský a Ševcovský) je respektován a zachován současný stav, likvidace odpadních vod je řešena individuálně.

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

Koncepce zásobování plynem se nenavrhuje, zároveň ani nevylučuje.

nakládání s odpady

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

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

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

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

Občanské vybavení (veřejná infrastruktura)

Koncepce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení v sídle. Jedná se o budovu obecního úřadu a prodejny smíšeného zboží v centru sídla. Nově byla vymezena plocha občanského vybavení západně od sídla Pleše na vyvýšenině Chlum, kde je záměrem vybudování vyhlídkového místa. Pro aktivní odpočinek byla navržena plocha občanského vybavení – sport na severozápadě sídla. Další plochou zahrnutou pod občanské

vybavení je nově navržená plocha pro letecký modelářský sport na jihozápadě správního území obce. Ostatní možnosti občanského vybavení se prolínají s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f) textové části).

Veřejná prostranství

Koncepce zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na jejich další zkvalitňování. Nová veřejná prostranství jsou vymezena na jihu a severu sídla v souvislosti s rozvojovými plochami pro bydlení. Další veřejná prostranství je umožněno umísťovat také v ostatních plochách jiného způsobu využití, než jsou plochy veřejných prostranství zejména v plochách bydlení - venkovské - význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy.

g) 4. odůvodnění uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zachování stávajícího stavu a jeho postupné zlepšování. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány. Bohužel ve správním území obce jsou plochy intenzivně zemědělsky využívané dokonale zceleny bez jakéhokoli předělu, meze či remízku.

Nejstabilnější částí krajiny je západní část správního území obce, kde se nachází lesní komplex s většími vodními plochami. Další stabilní plochy jsou ve většině případů až za hranicemi správního území obce.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správního území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu 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.

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

V řešeném území převládá intenzivní zemědělské využití krajiny, které činí krajinu méně ekologicky stabilní. Navrhované řešení nadále předpokládá a zachovává zemědělské využití krajiny. Pro zvýšení ekologické stability je v řešeném území navržena soustava prvků územního systému ekologické stability, které by měli zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území.

Nejstabilnější částí krajiny v řešeném území obce je její západní část. Zde se nachází lesní komplex s vodními plochami zařazený do systému NATURA 2000 - ptáčích oblastí Třeboňsko. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení zásadně nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je výrazně co vylepšovat, ale jedná se zejména o nedostatky v důsledku velkého zcelování zemědělských pozemků. Napravení tohoto stavu je nejdůležitější a prvořadý úkol při využití krajiny alespoň ve formě realizace prvků územního systému ekologické stability. Celek je možno hodnotit jako uspokojivý hlavně v návaznosti na Třeboňskou pánev.

Vzhledem k hodnotě území je zakázáno v území umisťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

Územní systém ekologické stability

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability.

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 posilování jednotlivých prvků územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory), a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

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

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

Prostupnost krajiny

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

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného nebo nezastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování 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. Severně a severovýchodně kolem sídla prochází dopravní koridor (silnice I/23). Vzhledem k tomu, že je nutné nevytvářet nové neprostupné bariéry v krajině, je v tomto směru navržena jeho úprava. Pro tuto stavbu platí podmínky pro její realizaci z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů (prostupnost minimálně po trase navrhovaného lokálního biokoridoru), tak lidské populace (prostupnost minimálně ve směru Pleše – Višňová).

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

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

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

Rekreace

Krajina v řešeném území není využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.) a proto nebyly vymezeny žádné plochy tohoto způsobu využití. Celé území je však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Lokalitou Lhota prochází cyklotrasa spojující Kardašovu Řečici s Červenou Lhotou a Tučapy. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na turistické stezky, cyklostezky a další zejména místní a účelové komunikace, například k vyhlídkovému místu na vyvýšenině Chlum.

Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn. není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn. včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení.

Dobývání nerostů

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

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

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

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

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

Urbanistické, dopravní, hygienické a environmentální závady:

Silnice I. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území – je vymezen koridor pro umístění obchvatu silnice I/23.

Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území:

Návrh zastavitelné plochy je v konfliktu se záměrem silnice I. třídy – využití zastavitelných ploch vymezených podél stávající silnice I/23 je podmíněno vybudováním přeložky, na tuto skutečnost je však uvedena také podmínka prokázání nezasažení negativními vlivy z nové přeložky silnice I/23 při využití ploch, a v neposlední řadě jsou stanoveny výstupní limity, které by měly být splněny při využití všech ploch.

Problémy k řešení v ÚPD

Environmentální část:

Podpora tvorby krajiny, revitalizace. Ochrana přírody v rámci ÚSES – jsou vymezeny plochy přírodní a smíšené nezastavěného území a to jak stávající tak navrhované, které ve většině případů kopírují jednotlivé prvky územního systému ekologické stability, jsou stanoveny podmínky podpory a zachování prostupnosti území a to i ve vztahu k novým stavbám dopravní infrastruktury.

Dopravní a technická infrastruktura:

Záměry ZÚR D9 (*koridor pro nové přeložky silnice I/23*), D/K (*územní rezerva železniční tratě*), N-OS5 (*rozvojová osa nadmístního významu*) – Je vymezen koridor pro umístění přeložky silnice I/23. Územní rezerva pro zlepšení parametrů železniční tratě č. 225 Veselí nad Lužnicí – hranice kraje Vysočina byla vypuštěna ze Zásad územního rozvoje a tudíž i z územního plánu. V návaznosti na řešení silniční a drážní dopravy, která je řešena v souladu se zásadami územního rozvoje podporuje řešení územního plánu rozvoj socioekonomických aktivit, zachovává přiměřenou prostupnost krajiny a minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty v území.

Vyřešit napojení existující kanalizace na ČOV, popřípadě napojení na ČOV v jiné obci – je vymezena plocha pro umístění čistírny odpadních vod

Sociodemografický a ekonomický pilíř:

Navržené plochy pro výstavbu sociální infrastruktury a občanské vybavenosti – územní plán reaguje jak na stávající stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení, tak reaguje na potřeby nového občanského vybavení. Jednak je umožněno umístování občanského vybavení (včetně možnosti výstavby sociální infrastruktury) v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití, jednak jsou přímo vymezeny monofunkční plochy občanského vybavení zejména OV-1 pro umístění rozhledny, OV-1 pro umístění víceúčelového sportoviště včetně zázemí, OVI-1 pro umístění modelářského letiště včetně zázemí a souvisejících provozů.

Zastavitelné plochy pro bydlení byly v územním plánu vymezeny jako podpora bytové výstavby a tím také sociálního pilíře.

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

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

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

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

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	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					vyhodnocené řešení předešlých ÚPD (ÚPO Pleše a zm.č.1 ÚPO Pleše)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.		
Bv-1	1,3290	1,3290				1,3290	0,3801	72911		75011			0,1263		1,2027		1,3290	ANO - 0,7911	
Bv-2	1,8940	1,8150		0,0368		1,8518	0,0588	72901					1,8518				0,3564	NE	
Bv-3	0,3929			0,3929		0,3929	0,3929	72901	73211	75011			0,3405	0,0359	0,0165			NE	
Bv-4	0,4386	0,4386				0,4386	0,0000		73211					0,4386				NE	
Bv-5	0,4592		0,4592			0,4592	0,0000			75011				0,4592			0,4592	NE	
Bv-6	3,1660	1,5025	0,5054	0,1049		2,1128	0,1049	72911				73214	0,4087			1,7041	0,3364	NE	
OVI-1	0,1067		0,1067			0,1067	0,0000			75201				0,1067				ANO - 0,1067	
VP-1	0,7397	0,0227	0,1069	0,5164		0,6460	0,5164	72911				73214	0,4081			0,2379	0,0263	NE	
VP-2	1,0216	0,9762				0,9762	0,0139	72901					0,9762					NE	
Zoi-1	0,0345			0,0289		0,0289	0,0000			75011				0,0289				NE	
Zoi-3	0,7205	0,7008				0,7008	0,0000					73214				0,7008		NE	
Zoi-4	0,5721	0,4842	0,0879			0,5721	0,0000	72911		75011			0,4013	0,1708				NE	
VS-1	1,0979	1,0541	0,0439			1,0980	0,0000			75011				1,0980				NE	
VS-2	0,5375	0,5375				0,5375	0,0000	72911					0,5375					NE	
VS-3	1,0762	1,0235				1,0235	0,0000			75011 76401				0,5317 0,4918		1,0762	ANO - 1,0235		
TI-1	0,2450	0,0928		0,1522		0,2450	0,2450			75011 76411				0,0322 0,2128		0,1522	NE		
TI-čov	6,2115	6,2115				6,2115	0,0000			75011 76401		73214		0,8033 5,2225	0,1857		ANO - 6,2115		
DI-1	0,1098		0,1098			0,1098	0,0000			75001 75201				0,0499 0,0599			ANO - 0,1098		
DI-I/23	47,0525	41,8669	1,1564	0,0665		43,0898	0,0000	72911		72914 75001 75011 75201 76401		73214 73716	6,2438	1,1916 0,6048 14,4169 0,0406 5,2593	13,7048 1,6280	0,7771	ANO - 26,0583		
CELKEM	67,2052	58,0553	2,5762	1,2986		61,9301	1,7120						11,2942	0,4745	32,0001	18,1613			

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrada 1,2986 ha
- orná půda 58,0553 ha
- trvalý travní porost 2,5762 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 61,9301 ha.

Využití ploch	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF
bydlení - venkovské	7,6797	6,5843
občanské vybavení	0,1067	0,1067
veřejné prostranství	1,7613	1,6222
zeleň ochranná a izolační	1,3271	1,3018
výroba a skladování	2,7116	2,6590
technická infrastruktura	6,4565	6,4565
dopravní infrastruktura	47,1623	43,1996
Celkem	67,2052	61,9301

Je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k záboru minimálnímu (např. plocha pro umístění čistírny odpadních vod, koridor pro umístění přeložky silnice I/23). V případě koridoru dopravní infrastruktury DI-kl/23 se jedná o vyčíslení celého koridoru. Vzhledem k tomu, že doposud není zpracována detailní a konečná dokumentace, která bude konkretizovat záměr přeložky silnice č. I/23, byl ponechán koridor, který ochrání dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území a umožní tímto územím průchod. Dle nově vydané metodiky se jedná o silnici I. třídy s předpokládanou průměrnou šířkou cca 30 m (vzhledem k zářezům a náspům) a délkou osy 2 800 m. Proto by se zábor zemědělské půdy pro tuto silnici měl pohybovat kolem cca 8,4 ha. V tabulce záborů je však započítána hodnota celého koridoru, tj. 43,0898 ha. Druhý koridor dopravní infrastruktury se nachází na jihozápadě správního území obce a bude sloužit jako obslužná komunikace pro plochu modelářského letiště. Jedná o koridor s předpokládanou průměrnou šířkou cca 3,5 m a délkou osy 130 m. Proto by se zábor zemědělské půdy pro tento koridor měl pohybovat kolem cca 0,0455 ha. V tabulce záborů je však započítána hodnota celého koridoru, tj. 0,1098 ha.

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

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami a to plochou bydlení – venkovské Bv-1, plochou občanské vybavení – modelářské letiště OVI-1, plochou výroby a skladování VS-3, plochami technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod TI-čov a koridory přivádějící odpad na čistírnu odpadních vod TI-k1, TI-k2 a TI-k3, a plochami dopravní infrastruktury DI-kl/23 a DI-k1. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity 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.

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

V severozápadní části sídla Pleše se nachází zemědělský areál, který je zařazen do plochy výroby a skladování s dostatečně širokými možnostmi využití. Je navržena plocha rozvoje tohoto areálu, pouze s využitím pozemku pro doprovodné funkce k pozemku stávajícímu, např. skladování. V severní části správního území obce do řešeného území zasahuje část areálu výroby a skladování. Tato plocha však nemá pro území obce Pleše zásadní význam a její funkční využití, výroba a skladování, výrazně nezasahuje do řešeného území. Oproti verzi pro společné jednání je do stavu zahrnuta vybudovaná bioplynová stanice.

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

Při vymezení ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí velikostně mezi menší obce a vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj obce. Navrhované řešení kladlo důraz na zachování klidného venkovského prostředí v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností díky silnici první třídy I/23, která zajišťuje propojení obce s nedalekými městy Kardašova Řečice, Soběslav, Jindřichův Hradec, a plánovaným rozvojem dopravní infrastruktury, který představuje plánovanou trasu přeložky silnice I/23 jakožto jednoho z hlavních přivaděčů realizované dálnice D3. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současně zejména u ploch, kde hlavním využitím je bydlení a s nimi souvisejících, zachovat kompaktnost jednotlivých sídel.

bydlení - všechny vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a logicky reagují na vhodné směry rozvoje a vývoj sídla v posledních desetiletích. Sídlu je těmito plochami uzavřeno do jednolitého celku.

veřejná prostranství – navrhované plochy veřejných prostranství souvisí s navrhovanými plochami pro bydlení, mají zajistit klidovou a odpočinkovou zónu pro nově navrhované plochy a jejich blízké okolí.

výroba a skladování – dvě rozvojové plochy se nachází přímo v sídle Pleše, z toho jedna navazuje na stávající zemědělský areál. Tyto plochy jsou vymezeny na okrajích sídla, kde je menší předpoklad zasažení okolních ploch negativními vlivy. Třetí plocha je vymezena na severu správního území obce a také navazuje na stávající zemědělský areál, který se však větší částí nachází v sousedním správním území obce Záhoří. Tato plocha v dostatečné vzdálenosti od sídla.

koridory dopravní infrastruktury - navrhované dopravní řešení plánované přeložky silnice I/23 Jindřichův Hradec – Dráčov je převzato z územně plánovací dokumentace kraje, dále je navržena obslužná komunikace k ploše občanského vybavení – modelářské letiště na jihu správního území obce, která je vedena po stávající dlouhodobě užívané vyježděné účelové komunikaci vedoucí v poli, ostatní dopravní infrastruktura využívá stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování včetně navrženého propojení pro pěší, cyklisty a místní dopravu a to i zemědělského charakteru, nebylo účelné navrhovat jiné nové koridory dopravní infrastruktury. Vzhledem k nové metodice vyhodnocování záborů půdního fondu je v textu pod tabulkami dopočítán předpokládaný skutečný zábor zemědělské půdy pro přeložku silnice I. třídy.

umístění čistírny odpadních vod – východně od sídla Pleše je navržena plocha pro umístění čistírny odpadních vod, jejíž umístění bude upřesněno na základě následných podrobnějších dokumentací, nepředpokládá se využití celé navrhované plochy a tudíž i zábor zemědělské půdy bude mnohem menší, velikost navrhované plochy však dává obci možnost umístění čistírny v území.

občanská vybavenost – modelářské letiště – jedná se o navrhovanou plochu v jižní části řešeného území, ke které je vedena stávající dlouhodobě užívaná vyježděná účelová komunikace vedoucí v poli. Tato komunikace není však vedena v katastru nemovitostí, a proto je (viz výše) navržen koridor pro následné umístění této komunikace. Plocha modelářského letiště, ve které dochází k záboru zemědělské půdy (oproti původnímu návrhu výrazně zmenšena), je navržena v místě, které je již dnes využíváno jako zázemí k modelářskému sportu – letectví. Tato plocha by měla především sloužit k umístění provozních staveb a zařízení souvisejících s modelářským letištěm. V minimální míře by měla omezit okolní využití krajiny. V takovéto podobě je obdobné využívání krajiny možno považovat za její součást, nikoli nepřipustný element, který do nezastavěného území nepatří.

technická infrastruktura – plocha pro umístění staveb a zařízení pro přepojení na vodovodní řad vedoucí od Veselí nad Lužnicí včetně čerpací stanice – jedná se o navrhovanou plochu na západě sídla Pleše, plocha by měla svým využitím zlepšit koncepci zásobování pitnou vodou.

zeleň ochranná a izolační – jedná se o plochy, které vyplňují proluky mezi přeložkou silnice I/23 a navrhovaným či stávajícím využitím území. Její funkce, jak již napovídá název plochy, je odclonit přeložku od samotného sídla a zajistit přechodové území mezi negativními vlivy z dopravy a jiným využitím území (zejména bydlením).

Zábory zemědělského půdního fondu I. třídy ochrany nastanou zejména v plochách bydlení – venkovské Bv-1, Bv-2, Bv-3, Bv-6, ploše veřejného prostranství VP-1, VP-2, ploše zeleně ochranné a izolační Zoi-4, ploše výroby a skladování VS-2 a plochách dopravní infrastruktury DI-kl/23. Zábory zemědělské půdy II. třídy ochrany nastanou zejména v plochách bydlení - venkovské Bv-3 a Bv-4. Ostatní navrhované plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III. a V.

j) 4. předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumísťovat bez souhlasu příslušného orgánu stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy. Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 25 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

l) vypořádání připomínek

Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

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

Počet listů (stránek) odůvodnění územního plánu	18 (35)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	4
• 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 sídla Pleše z koordinačního výkresu v měřítku	1 : 2 000.

Poučení :

Proti územnímu plánu Pleše 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

JUDr. Alois Ondráček
místostarosta obce

Jaroslav Marsa
starosta obce