

# ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

## Změna č.1 ÚPLNÉ ZNĚNÍ

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: PAČEJOV, VELEŠICE U PAČEJOVA,  
TÝŘOVICE U PAČEJOVA, STRÁŽOVICE U PAČEJOVA

### NÁVRH, ODŮVODNĚNÍ



#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Název ÚPD	Územní plán Pačejov – změna č.1
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Pačejov
Číslo jednací	.....
Datum vydání	.....
Datum nabytí účinnosti	.....

Pořizovatel: **Městský úřad Horažďovice**  
**Odbor výstavby a územního plánování**  
Mírové náměstí 1, 341 01 Horažďovice

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

.....  
referent odboru výstavby a územního plánování

.....  
Otisk úředního razítka

12/2021

**Nadřízený orgán územního plánování:**

Krajský úřad Plzeňského kraje  
Odbor regionálního rozvoje  
Škroupova 18, 306 13 Plzeň



**Pořizovatel:**

**Městský úřad Horažďovice**

Mírové náměstí 1  
341 01, Horažďovice

**Zhotovitel:**

**MASTNÝ – ARCHITEKTONICKÁ PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ**

Náměstí T.G. Masaryka 9  
301 38 Plzeň



**Hlavní projektant:**

Ing.arch. Václav Mastný  
Ing.arch. Petr Šneberk

### TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- 1) Vymezení zastavěného území
- 2) Základní koncepce rozvoje území obce , ochrany a rozvoje jeho hodnot
- 3) Urbanistickou koncepci , včetně vymezení zastavitelných ploch , ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- 4) Koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- 5) Koncepci uspořádání krajiny , včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- 6) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 7) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření
- 8) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství , pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona
- 9) Vymezení ploch ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- 10) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti
- 11) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst 6. Stavebního zákona
- 12) Údaje o počtu listů územního a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- 1) **výkres základního členění území** obsahující vyznačení hranic, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- 2) **hlavní výkres** obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití , koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,
- 3) **výkres prospěšných staveb a opatření**

## a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území obce Pačejov je vymezena ke dni 6.8.2015 územním plánem – datum nabytí účinnosti.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ
- 2 HLAVNÍ VÝKRES
- 3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
- 4 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- 6 VÝKRES ZÁBORŮ ZPF

Rozsah území řešeného územním plánem Pačejov je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno čtyřmi katastrálními územími a to územím k.ú Pačejov (místní části Pačejov nádraží a Pačejov), k.ú. Velešice u Pačejova, k.ú Týřovice u Pačejova a k.ú. Strážovice u Pačejova

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

### Hlavní úkoly územního plánu

K hlavním úkolům ÚP Pačejov při zabezpečování dalšího rozvoje obce patří:

- Stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

### Hlavní cíle územního plánu

Hlavními cíli Územního plánu obce Pačejov je vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro:

- Rozvoj bydlení (rozšíření nabídky stavebních míst a následné postupné zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel)
- Rozvoj lehké výroby – převážně na území Pačejov nádraží
- Rozvoj sportu a rekreace
- Rozvoj technické infrastruktury - Vybudování čistíren odpadních vod

### Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

#### ***Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:***

- Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí.
- Územní plán respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území

#### ***Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot:***

- Územní plán Pačejov respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití
- Územní plán respektuje a uchovává kulturní hodnoty v řešeném území . Stávající kulturní památky nejsou novými rozvojovými záměry znehodnocovány

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1

---

- Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném katastrálním území.
- Rozvoj bydlení je na úrovni územního plánu zabezpečen rozšířením nabídky nových stavebních parcel určených pro bydlení.

### **Ochrana a rozvoj hodnot území**

Na území obce Pačejov se nacházejí tyto nemovité kulturní památky evidované v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:

- 1) Ev. č. 39706/4-3311 ÚSKP – kaple ve Strážovicích
- 2) Ev. č. 36439/4-3312 ÚSKP - boží muka a pamětní kříž ve Strážovicích
- 3) Ev. Č. 102594 ÚSKP – dům č. p. 45 v Pačejově

Existence nemovitých kulturních památek je v územním plánu obce zohledněna.

### **c) Urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **Urbanistická koncepce**

Urbanistický plán Pačejov respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy. Samostatná zastavěná území nejsou dále rozšiřována.

Hlavní rozvojové plochy pro individuální bydlení jsou situovány na okrajích původního zastavěného území obce. S dalším rozvojem samostatných ploch pro bydlení se nepočítá.

Navrhovaná koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu. Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb nastávajících obyvatel, a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě.

Předpokládá se umístění různých živnostenských provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se proto o provozy nenáročné na prostor a nezatěžující okolí negativními vlivy. Plocha pro občanskou vybavenost je navržena v k.ú. Pačejov nádraží u severní hranice katastrálního území obce.

Změna č. 1 navrhuje úpravy ÚP, jedná se o následující změny:

- Zmenšení navržené plochy Z16 RI (rekreace individuální) v k.ú. Pačejov a její posouzení z hlediska současné zastavěnosti a navazující plochy NT (trvalý travní porost) a jejich navrácení do plochy NO (orná půda)
- Zahrnutí pozemku p.č. 864/25 v k.ú. Pačejov do nově navržené Z 30, čímž se naváže na stávající plochu BI
- Část stávající OV změnit na plochu BI v k.ú. Pačejov nádraží
- Rozšíření o novou zastavitelnou plochu BI Z22 na pozemcích p.č. 614/1, 614/8, 614/9 v k.ú. Pačejov
- Navrženou zastavitelnou plochu Z17 BI zahrnout do zastavěného území obce - stávající plocha BI

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1

- Zastavitelná plocha Z5 VL změnit na zastavitelnou plochu OV v k.ú. Pačejov nádraží (p.č. 1141/5, 1141/3, 1141/2), zbytek zastavitelné plochy ponechat VL
- Vytvoření zastavitelné plochy Z29 v k.ú. Týčovice – změnit stávající plochu BI na pozemcích p.č. 32/5, 32/1 na plochu RI
- Část plochy PV a DS změnit na plochu VV v k.ú. Stražovice
- Změna funkčního využití ploch v nově řešené zastavitelné ploše Z24, Z25, k.ú. Pačejov, p.č. 1117/2, 1159/1, 1147/5
- Umístění nové zastavitelné plochy Z23 v k.ú. Pačejov p.č. 620/2, 620/14 a v k.ú. Velešice p.č. 819
- Změna využití stávajících ploch v k.ú. Pačejov, st.p.č. 74/3 v rámci nové zastavitelné plochy Z26
- Změna funkčního využití pro umístění ploch sběrného dvora v rámci nově řešené zastavitelné plochy Z28, k.ú. Velešice, p.č. 898, 899, bude využita část plochy stávající Z 11
- Změna polohy Z 18 – umístění vodojemu

Plochy pro lehkou výrobu a průmysl jsou navrhovány na území Pačejov-nádraží, Pačejov.

Za účelem bydlení jsou v obci Pačejov navrhovány plochy na katastru Pačejova, Pačejov nádraží a Velešic.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů. Urbanistické řešení umožňuje dodavatelskou výstavbu jednotlivých rodinných domů a zároveň umožňuje i komplexní výstavbu celých obytných skupin.

V k.ú. Velešice, Pačejov – nádraží, Stražovice je navržena plocha technické infrastruktury pro umístění ČOV.

### **VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

<b>PAČEJOV nádraží</b>		
<b>Označení plochy</b>	<b>Druh plochy</b>	<b>Plocha celkem (ha)</b>
Z1	Lehká výroba	0,36
Z2	Sportovní plocha	0,11
Z3	Technická infrastruktura- ČOV	0,24
Z4	Bydlení individuální	2,06
Z5	Lehká výroba	1,14
	Občanská vybavenost	0,60
Z6	Bydlení individuální	0,96
Z7	Lehká výroba	0,52
Z8	Technická infrastruktura - ČOV	0,74
Z18	Technická infrastruktura – Vodojem	0,24
Z24	Smíšené bydlení a občanská	0,84

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

	vybavenost	
Z25	Veřejné prostranství	0,35
Z26	Občanská vybavenost	0,16
Z30	Bydlení individuální	0,07

PAČEJOV		
Označení plochy	Druh plochy	Plocha celkem (ha)
Z9	Bydlení individuální	1,6
Z10	Bydlení individuální	1,83
	Trvalý travní porost	1,60
Z11	Technická infrastruktura- ČOV	0,36
Z16	Rekreace	1,33
Z20	Bydlení individuální	0,31
Z21	Bydlení individuální	0,32
Z22	Bydlení individuální	0,64
Z23	Výroba a skladování	1,6

VELEŠICE		
Označení plochy	Druh plochy	Plocha celkem (ha)
Z13	Bydlení individuální	1,25
Z28	Technická infrastruktura- sběrný dvůr	0,7

TÝŘOVICE		
Označení plochy	Druh plochy	Plocha celkem (ha)
Z14	Bydlení individuální	0,52

STRÁŽOVICE		
Označení plochy	Druh plochy	Plocha celkem (ha)
Z15	Technická infrastruktura- ČOV	0,43

### **Systém sídelní zelení zeleně**

Systém sídelní zeleně je založen na využití přírodních hodnot území a na zachování nezastavitelnosti stávajících ploch sídelní zeleně v obci.

### **d) Koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **Dopravní infrastruktura**

### Silniční doprava

Doprava silniční je zastoupena silnicemi :

II/186 – Klatovy – Defurovy Lažany procházející Strážovicemi a Pačejovem nádraží

III/18614 – komunikace procházející Pačejovem a Pačejovem nádraží křižující silnici II/186 vedoucí z obce Olšany do Pačejova

III/18624 – komunikace napojená na komunikaci III/18614 vedoucí z Pačejova do Velešic

III/18625 – komunikace napojená na komunikaci III/18624 vedoucí z Velešic do Týřovic

III/18612 – komunikace napojená na komunikaci II/186 ve Strážovicích směrem k obci Loužná

III/18613 – komunikace napojená II/186 ve Strážovicích směrem k obci Neprochovy

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, budou doplněny veřejné plochy a místní komunikace, které budou zajišťovat dopravní obsluhu rozvíjených ploch. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

Změny budou realizovány v koordinaci s rozvojem infrastruktury, hlavně inženýrských sítí, ať už v rozvíjených územích nebo v současné zástavbě. Komunikace, ponechané v dnešní podobě je nutné v průběhu času rekonstruovat do standardních parametrů, odpovídajícím dopravním nárokům jednotlivých komunikací.

### **Územní plán navrhuje tyto dopravní stavby:**

#### **1) Přeložka silnice II/186 nad Strážovicemi směrem na Žďár**

Přeložka komunikace II/186 je navržena v koridoru 30 m. Přesné vedení trasy přeložky bude řešeno studií.

#### **2) Zpevnění a rozšíření stávající polní cesty z obce Týřovice směrem k lesům u obce Břežany**

#### **3) Koridor 200 m pro modernizaci tratě Pačejov**

### ***Železniční doprava***

Řešeným katastrálním územím je vedena dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať čí. 190 Plzeň – Horažďovice předměstí – České Budějovice.

Z hlediska výhledových záměrů železniční dopravy je připravována modernizace tratě, na kterou je firmou SUDOP Praha a.s. zpracována územně technická studie „Modernizace traťového úseku České Budějovice - Plzeň,,.

Dle ZÚR Plzeňského kraje se předpokládá modernizace trati s retifikací oblouků pro zvýšení traťové rychlosti do 160 km/h s úplným zdvoukolejněním trati. Tento výhled je do ÚP zapracován jako koridor o šířce 200m.

### ***Cyklistická doprava***

Územím prochází tyto cyklistické trasy:

Č.2046 - Olšany- Pačejov nádraží- Pačejov – Třebomyslice

Č.2075 – Velešice – Břežany – Smrkovec – Hradešice – Černíč – Vlkonice - Budětice

Č.2083 – Pačejov nádraží – Strážovice – Žďár – Zborovy

Č.2199 – Strážovice – Loužná – Nehodiv – Štipoklasy – Pohoří



Nové cyklistické trasy nejsou navrhovány.

### **Pěší doprava**

Jsou vyznačeny 3 turistické stezky pro pěší vedoucí ze železniční zastávky Pačejov. Nové ÚP nenavrhuje.

### **Doprava v klidu**

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně, při výstavbě nebo rekonstrukci objektů tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb.

### **Technická infrastruktura**

#### **Vodovod**

Obec Pačejov je zásobena ze dvou samostatných vodovodů pro veřejnou potřebu místní části Velešice, Týřovice a Strážovice jsou zásobeny vodou z vlastních studní. Zásobování vodou bude ponecháno stávajícím způsobem.

#### **Kanalizace**

V současné době je v obci Pačejov splašková kanalizace pouze pro 22% obyvatel a obce Velešice, Týřovice a Strážovice mají pouze kanalizaci dešťovou.

V místních částech Pačejov a Pačejov nádraží je uvažováno s výstavbou nové kanalizace pro veřejnou potřebu.

#### **Zásobování el. energií**

Pro zajištění zásobování el. energií v uvedených lokalitách je nutné provést úpravy zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem může být ve smyslu energetického zákona č. 458/2000Sb., pouze distribuční společnost ČEZ a.s. Řešení a návrh konkrétních trafostanic je předmětem následné dokumentace.

V rámci stávajících trafostanic bude nutné pro nové lokality do stupně územní studie nebo územního rozhodnutí požádat o vydání obchodně technických podmínek připojení. Předpokládané řešení je výměna blokových trafostanic a jejich zpruhování pro zajištění rovnoměrného odběru ze sítě.

#### **Plynovod**

Obec není plynofikována.

Územím prochází vnitrostátní plynovod VVTL . Ve výstavbě je třeba respektovat ochranné pásmo tohoto VVTL plynu. Obec nemá žádné vlastní připojení na plyn.

Dle ZUR Plzeňského kraje vyplívají na plynové síti tyto stavby:

- 1) P16 – regulační stanice plynu u Strážovic
- 2) P03 – VTL přípojka u Strážovic

V rámci zastavitelné plochy Z6 je umístění staveb v bezpečnostním pásmu dotčených sítí dle §69 zákona č. 458/2000 Sb. Energetického zákona, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Ochranné pásmo činí 4m a 100m.

#### **Nakládání s odpady**

V obci je organizovaný svoz odpadů, který provádí oprávněná osoba jedenkrát týdně a u velkoobjemových kontejnerů obec vlastními prostředky podle potřeby. Odpady se odváží na

řízenou skládku. Maloobjemové nádoby (popelnice) jsou umístěny u jednotlivých rodinných domů.

Vzhledem k velikosti obce nepředpokládáme v návrhovém období, změnu současného způsobu likvidace odpadů.

### **Veřejná prostranství**

Nová veřejná prostranství nejsou územním plánem navrhována v rámci stávajících zastavěných území. V navržených zastavitelných územích budou plochy veřejných prostranství součástí navrhované zástavby.

### **Občanská vybavenost**

Samostatné plochy občanské vybavenosti navrhovány nejsou, drobnou občanskou vybavenost je možno provozovat na pozemcích bydlení.

- e) Koncepti uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **Koncepce uspořádání krajiny**

V uspořádání krajiny nedojde na celém řešeném území k žádným výrazným změnám. Krajina kolem obce Pačejov je stabilizovaná, rovněž tak její funkční využití jako půda převážně zemědělská s hospodářskými lesy a drobnou vodotečí a vodní plochou rybníka. Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- Zachovává stávající krajinný ráz
- Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně
- Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i v urbanizovaném území
- Chráněné jsou izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích

### **Územní systém ekologické stability**

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) byly v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém či stanovištním) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail).

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (2008; dále ZÚR PK). Nadregionální úroveň do řešeného území nezasahuje. Regionální hierarchie byla ze ZÚR PK převzata a v detailech upřesněna, především pak při provázání s lokálními systémy.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Pačejov je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Pačejov jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb a umístění drobných technických objektů. Zmíněné drobné technické objekty musí být v takovém případě ve veřejném zájmu.

### Nadregionální úroveň ÚSES

Tato nejvyšší hierarchická úroveň ÚSES se v blízkosti řešeného území obce Pačejov nevyskytuje. Na území nezasahují ani žádné ochranné zóny NRBK.

### Regionální úroveň ÚSES

Tato hierarchická úroveň zasahuje na území obce Pačejov pouze okrajově při severozápadní hranici na k.ú. Strážovice u Pačejova v plochých údolnicích bezejmenného potoka na lokalitě „V Morávkách“ a Myslívského potoka.

Jedná se o biokoridor regionálního významu (RBK) č. **RK 2051 Kovčinský rybník-Mechovky**, a to v úseku mezi regionálními biocentry (RBC) č. **865 Kovčinský rybník** a č. **3031 Mechovky** (aktuálně převažující vegetační typy „P, A, B, V, M“; cílové typy N, V). Na zájmové území okrajově zasahuje pouze západní část tohoto biokoridoru. Biokoridor je vodního a nivního typu (**V, N**).

Zasahující část regionálního biokoridoru je na řešeném území převážně částečně funkční (zkulturněné louky, chovné rybníky), místy však až plně (optimálně) funkční (přírodní mokřadní a slatinné biotopy). Krátký úsek RBK Myslívského potoka pod Strážovicemi je nefunkční (regulace vodních toků, orná půda).

### Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES, a to jak hygroliní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně jsou vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správní území obce Pačejov; hlavní systémy ES jsou podtrženy.

*Přehled vymezených hygroliních až hydrofilních systémů ES:*

- 1) (RBK 2051 nad Myslívským rybníkem) – **Myslívský potok** – **sedlo SV od elevace Háj, 562m** – **„Neprochovský“ potok** – (RK 2052, Mlýnský potok);
- 2) **Myslívský potok** – **sedlo J od kóty Plesník, 605m** – **Březový potok** – (NRBK Otavy nad Katovicemi); s 1 doplňkovým propojením:
  - a) **Velký rybník na Březovém potoce** – **sedlo v Lindovém lese** – **„Neprochovský“ potok**;
- 3) **„Neprochovský“ potok** – **sedlo SZ od Velešic** – **Pačejovský potok** – (Březový potok nad Babínem); se 3 doplňkovými propojeními:
  - a) **Velešický rybník** – **sedlo V od Pačejova** – **Březový potok nad Jetenicemi**;
  - b) **Pačejovský potok nad Třebomyslicemi** – **sedlo na sz. okraji Boubínského lesa** – **Velkoborský potok** – (Březový potok pod Velkým Borem);
  - c) (Pačejovský potok nad Třebomyslicemi) – **sedlo S od kóty Radina, 534m** – („Břežanský“ potok – RBK Mlýnského potoka nad Malým Borem).

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou na plochých a zamokřovaných údolnicích a v údolních nivách aktuálně převážně částečně funkční (regulované vodoteče, zkulturněné louky, chovné rybníky) a místy až plně (optimálně) funkční (mokřady, litorály rybníků, fragmenty lužních lesů). Nefunkční jsou především úseky na horním toku Myslívského potoka s propojením do „Neprochovského“ potoka, dále propojení mezi Myslívským a Březovým potokem J od kóty Plesník, pramenná mísa „Neprochovského“ potoka, Pačejovský potok v zástavbě Velešic, velká část propojení mezi Pačejovským a Březovým potokem přes sedlo V od Pačejova, část propojení mezi Pačejovským a Březovým potokem přes sedlo na sz. okraji Boubínského lesa a v sedle S od kóty Radina. Tyto úseky bude

nutně vhodnými způsoby revitalizovat (přírodě blízká potoční koryta, zadržování vody v krajině, doplnění přehovůch doprovodů).

4) (RBC 3031 Mechovky – plošina „Na Morávkách“) – **elevace Háj, 562m – údolí „Neprochovského“ potoka – kóta Slavník, 627m – plošina SZ od kóty Radina** – (údolí Pačejovského potoka nad Třebomyšlicemi – Boubínský les); kontrastně-modální biokoridor; s 1 odbočkou:

a) **elevace Háj, 562m** – (RBK Hájeckého potoka u Těchonic);

5) (NRBK K109 u Myslíva, kóta Vráž, 616m) – **elevace Plesník, 605m – Lindový les – kóta Slavník, 627m** – (RBK v údolí Mlýnského potoka u Smrkovce); modální až kontrastně-modální biokoridor; s 1 odbočkou:

a) **Lindový les – údolí Březového potoka pod Pačejovem-nádražím – elevace Prasecký les** – (kóta Soudná, 569m u Maňovic).

Na křížení hygrofilních a mezofilních systémů ES byla podle nejnovějších metodických požadavků posunuta nebo vložena biocentra.

Tyto vymezené systémy ES jsou v lesních porostech převážně částečně funkční (kulturní lesy) a místy až plně (optimálně) funkční (přírodní lesní biotopy doubrav a bučin). Četné krátké i delší úseky na pastvinách či loukách nebo na orné půdě jsou nefunkční (vymezit v rámci KPÚ, nutno založit jako dřevinné porosty).

### **Podpůrná síť lokálního ÚSES**

Lokální síť ES byla na správním území obce Pačejov doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP nově navržené). Důvodem je především dochování posledních zbytků krajinné zeleně v intenzivně obhospodařované zemědělské krajině.

### **Prostupnost krajiny**

Nejsou navrženy nové cesty v krajině. Je třeba zachovat volnou průchodnost krajinou. Cesty v krajině je přístupné realizovat v rámci přístupu pro zemědělství.

### **Protierozní opatření**

Sesuvná území nejsou na území evidována.

### **Opatření proti povodním**

Nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření.

### **Dobývání nerostů**

V řešeném území nejsou navrhovány nové plochy pro dobývání nerostů.

- 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( například**

**výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### **Základní členění ploch s rozdílným využitím**

#### **Charakteristika ploch (návrhové i stávající plochy)**

##### **BI – bydlení individuální**

###### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky pro bydlení v rodinných domech (více jak polovina plochy místností a prostorů je určena k bydlení, max. 3 samostatné byty v objektu), rodinné domy s užitkovými nebo okrasnými zahradami, samostatně stojící rodinné domy objemově respektující okolní zástavbu, charakter obce a charakteristické pohledy na obec, garáže spojené s hlavní stavbou rodinného domu tvořící jeden architektonický a hmotový celek

###### **Přípustné využití plochy**

- Stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva malého rozsahu, takovéto stavby a zařízení jsou definovány coby objekty, které svým umístěním, provozem a chovem drobného hospodářského zvířectva neruší pobyt na okolních parcelách, a to jak hlukem, tak zápachem, tomu se musí přizpůsobit počet kusů chovaného zvířectva, jejich způsob chovu a provoz.
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup>
- Provozovny drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí (zámečnictví apod.)
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (do 10 lůžek – penziony, malé ubytovny)
- Maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení a služby bez vlivu na okolí, sloužící jak okolní zástavbě, tak širšímu spádovému obvodu než je funkční území – jmenované provozy umisťovat především do parterů bytových a rodinných domů, stavby musí respektovat charakter zástavby obce s cílem zamezit typovým objektům bez architektonických a urbanistických vazeb
- Zařízení pro veterinární péči (ordinace apod.)
- Stavby a zařízení pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny)
- Doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové cesty pokud nejsou samostatnou funkční plochou, cyklistické stezky, parkovací plochy osobních automobilů, samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým RD
- Vodní plochy umělé malé, drobné vodní toky (rybníčky, nádrže technického charakteru, koupaliště apod.)
- Zahradnictví
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Účelové komunikace

### **Nepřípustné využití plochy**

- Umístování bytových domů
- Umístování zařízení výroby
- Umístování výrobních provozoven se službami
- Dále všechny činnosti snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v rodinných domech
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

### **Regulativy plochy BI:**

- V řešené ploše v rámci vymezené zastavitelné plochy Z30 nesmí být umístovány veškeré novostavby ve vzdálenosti do 30m od pozemku určeného k plnění funkce lesa, s výjimkou liniových staveb. Ke stavbám umístěným do vzdálenosti 50m od pozemku určeného k plnění funkce lesa se správní orgán bude vyjadřovat na základě žádosti o závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona ke konkrétnímu plánovanému záměru.
- V rámci zastavitelné plochy Z6 je umístění staveb v bezpečnostním pásmu dotčených sítí dle §69 zákona č. 458/2000 Sb. Energetického zákona, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.
- Podél SZ okraje zastavitelné plochy Z14 se na pozemku p.č. 498/2, k.ú. Týřovice nachází HOZ s názvem Pačejov – HOZ-H, ID 2180000361-11201000. Podél tohoto zařízení je potřeba udržovat manipulační pruh 3 m od břehové hrany. Podmínky budoucí výstavby budou upřesněny ze strany správce HOZ v průběhu územního a stavebního řízení jednotlivých staveb.
- Na pozemku p.č. 32/5, k.ú. Týřovice se nachází objekt, která je obklopen pozemkem p.č. 32/1, k.ú. Týřovice. Tento stávající objekt nesmí svou stávající zastavěnou plochu skrze stavební úpravy zvýšit o více jak 30m<sup>2</sup>.

### **OV – plochy občanského vybavení**

#### **Hlavní využití plochy**

- Území je určeno pro konkrétní funkci (škola, obchodní zařízení, hasičská zbrojnice apod.)

#### **Přípustné využití plochy**

- Ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- Drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)
- Maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území
- Zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- Pošty a administrativní provozy všeho druhu
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícímu potřebám rekreace ve vymezené ploše

- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, fontány apod.)
- Obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny
- Zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)
- Administrativní objekty
- Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- Cyklistické stezky – v koridorech dopravní infrastruktury
- Místní obslužné komunikace motoristické
- Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- Odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- Zařízení pro obchodní účely specializovaná s vazbou na dominantní funkci
- Stavby a zařízení pro správcu a provozu
- Účelové komunikace

### **Nepřípustné využití plochy**

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

### **OB – plochy smíšeného občanského vybavení a bydlení**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a současně bydlení

#### **Přípustné využití plochy**

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Ubytovací zařízení (do 40 lůžek – penziony, hotely)
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše

#### **Regulaiv plochy OB:**

- U rozvojové lokality Z24, jež je určena jako plocha pro bydlení smíšené a občanskou vybavenost, je stanovena podmínka, že při výstavbě na těchto plochách bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech z důvodu existence ochranného pásma dráhy. Tato skutečnost bude zakotvena v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, tak aby byly dodrženy hygienické limity hluku podle ustanovení § 30 odst. 3 v zákoně č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.

### **OS – plochy pro tělovýchovu a sport**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky samostatných sportovišť, sportovní areály a plochy zahrnující pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu, zpevněná hřiště, bazény, sportovní haly a jiná zařízení pro sport

### **Přípustné využití plochy**

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související se sportovní činností v takto vymezené ploše
- Hromadné ubytování
- Služební byty
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

### **Nepřípustné využití plochy**

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše

### **Regulativy plochy:**

- Ve vymezené ploše lze umisťovat parkovací stání tak, aby bylo zajištěna dostatečná obsluha umístěných sportovišť a areálů. V nezbytně nutných případech lze v návaznosti na příjezdovou komunikaci umístit parkovací stání oboustranně podél komunikace.

## **OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby**

### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky vymezené pro pohřbení lidských ostatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků, plochy hřbitovů včetně technického zázemí (márnice, krematoria, smuteční síně)

### **Přípustné využití plochy**

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícím potřebám provozovaných pohřebních služeb ve vymezené ploše

### **Nepřípustné využití plochy**

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby

## **RI- plochy rekreace – rekreace individuální**

### **Hlavní využití plochy**



- Zahrady okrasné nebo užitkové, rekreační chatky, kolny na skladování nářadí

### **Přípustné využití plochy**

- Dopravní a technická infrastruktura související s činností v takto vymezené ploše
- Parkovací ploch osobních automobilů
- Liniové plošné sadovnické porosty
- Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašna apod.)
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičská zbrojnice)
- Účelové komunikace

### **Nepřípustné využití plochy**

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

## **PV – plochy veřejných prostranství**

### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují zpevněné plochy (ulice, náměstí, náves), stezky pro pěší a cyklisty, parkově upravená zeleň

### **Přípustné využití plochy**

- Dopravní a technická infrastruktura
- Chodníky, cyklostezky
- Odstavná stání pro automobily, parkoviště
- Zeleň, oddechové plochy, dětská hřiště
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy
- Pomník, památník, plastika

### **Nepřípustné využití plochy**

- Vše co může být v rozporu s hlavním funkčním využitím plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby, skladování a manipulace
- Objekty rekreace

## **DS– plochy dopravní infrastruktury**

### **Hlavní využití plochy**

- Dopravní objekty a stavby, místní komunikace, silnice II. a III. třídy – násypy, opěrné zdi, garáže, mosty, parkoviště apod.

### **Přípustné využití plochy**

- Plochy pro služby související s dopravou
- Stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)

- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplňkové služby
- Doplňková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- Komunikace pěší
- Cyklistické stezky
- Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice)

### **Nepřípustné využití plochy**

- Plochy výroby
- Plochy bydlení
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

### **DZ– plochy železniční**

#### **Hlavní využití plochy**

- Umisťování staveb, zařízení a vybavení železniční dopravy

#### **Přípustné využití plochy**

- Objekty a zařízení železničních staveb (včetně násypů) a těles trati
- Ochranná zeleň
- Nezbytná technická zařízení
- Nezbytná zařízení pro údržbu železničních staveb

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití

### **TI – plochy technické infrastruktury**

#### **Hlavní využití plochy**

- Technická infrastruktura, stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (retenční nádrže, ČOV apod.), stavby a zařízení pro zásobování vodou, stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace

#### **Přípustné využití plochy**

- Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod
- Stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovou
- Pozemky související dopravní infrastruktury
- Stavby a zařízení pro zásobování plynem
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřící stanice apod.)
- Komunikace pěší
- Účelové komunikace
- Stavby a zařízení pro stavby a provoz
- Oplocení

#### **Nepřípustné využití plochy**

- veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití

### **Regulativy plochy TI:**

- oplocení ČOV je nutné minimalizovat v rámci provozu a obsluhy stavby, oplocení bude řešeno takové, které umožní možnou migrační cestu pro živočichy
- V rámci zastavitelné plochy Z8 a Z15 je umístění staveb v bezpečnostním pásmu dotčených sítí dle §69 zákona č. 458/2000 Sb. Energetického zákona, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

### **VL – plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl**

#### **Hlavní využití plochy**

- Území pro výrobu, skladování a manipulaci, stavby, objekty a zařízení určené pro lehkou průmyslovou výrobu s omezením zastavěných ploch a zpevněných ploch – s podílem zeleně 30 % celkové plochy řešeného prostoru/plochy,

#### **Přípustné využití plochy**

- Garáže případně odstavná stání pro osobní, nákladní automobily a techniku související s funkčním využitím
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnkové služby k hlavnímu využití
- Přístupové cesty a chodníky
- Doplnková zeleň
- Stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu tohoto území (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Objekty pro správce v podobě bytové jednotky jakožto součásti objektu pro výrobu a skladování – zemědělská výroba, plocha bytové jednotky max. 20% z celkové plochy objektu
- Objekty opravy a výroby využitelné pro daný provoz

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty rekreace
- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití

### **Regulativy plochy VL:**

- V řešené ploše v rámci vymezené zastavitelné plochy Z5 nesmí být umístovány veškeré novostavby ve vzdálenosti do 30 m od pozemku určeného k plnění funkce lesa, s výjimkou liniových staveb. Ke stavbám umístěným do vzdálenosti 50m od pozemku určeného k plnění funkce lesa se správní orgán bude vyjadřovat na základě žádosti o závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona ke konkrétnímu plánovanému záměru.
- V rámci zastavitelné plochy Z7 je umístění staveb v bezpečnostním pásmu dotčených sítí dle §69 zákona č. 458/2000 Sb. Energetického zákona, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.
- V rámci zastavitelné plochy Z23 bude dopravní obslužnost realizována v souladu s definicí využití plochy NO a to účelovou komunikací v rámci nezbytné související dopravní obslužnosti.

### **VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky staveb pro zemědělství (Stavby, doprovodné stavby a zařízení pro hospodářská zvířata, pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné

výroby), stavby, objekty a zařízení určené pro zemědělskou výrobu s omezením zastavěných ploch a zpevněných ploch – s podílem zeleně 30 % celkové plochy řešeného prostoru/plochy, dále stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat, stavby pro mechanizační prostředky, stavby pro úpravu a skladování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků

### **Přípustné využití plochy**

- Stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- Skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnkové služby k hlavnímu využití
- Přístupové cesty a chodníky
- Doplnková zeleň
- Administrativní, obchodní a výzkumné objekty sloužící zemědělské výrobě v potřebném rozsahu
- Stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu tohoto území (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
- Objekty pro správců v podobě bytové jednotky jakožto součásti objektu pro výrobu a skladování – zemědělská výroba, plocha bytové jednotky max. 20% z celkové plochy objektu
- Objekty opravy a výroby využitelné pro daný provoz

### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré plochy a stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy

## **W – plochy vodní a vodohospodářské**

### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky vodních ploch a toků, koryt a doprovodné prostory

### **Přípustné využití plochy**

- Vodohospodářské stavby
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Pozemky veřejných prostranství
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty
- Zeleň, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

### **Nepřípustné využití plochy**

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty rekreace
- Veškeré plochy a stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy

## **Regulativ plochy W**

- Plocha kolem vodních toků, u kterých není stanoveno záplavové území, nesmí být zastavena v šíři 3 m na každou stranu od vodního toku, s výjimkou staveb uvedených v ust. § 67 vodního zákona, ustanovení § 17 a § 104 odst. 9 vodního zákona tím není dotčeno.
- Je nutné plně respektovat ochranná pásma vodních zdrojů
- V rámci dotčeného území se nachází drobný vodní tok Březový potok, u něhož je vyhlášeno záplavové území. Toto území spolu s vyhlášenou aktivní zónou musí být respektováno.

### **NO –orná půda**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky zemědělsky využívané půdy (plochy zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav)

#### **Přípustné využití plochy**

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obsluhu
- Protierozní opatření
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- Cyklostezky a stezky pro pěší
- Lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.
- Zalesnění a zatravnění pozemků
- Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Stavby a opatření pro zemědělství je nutné rozdělit na zemědělské stavby a zemědělská opatření. Mezi zemědělské stavby se považují stavby jako kravíny, objekty pro ustájení dobytka, seníky a jiné hmotové stavby, které svojí hmotou a umístěním ovlivňují podobu místa. Mezi zemědělská opatření patří taková opatření, která zlepšují kvalitu a funkčnost zemědělské činnosti, jako meliorace, koryta, žlaby aj.

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby,...)
- Oplocení

#### **Regulativy plochy NO:**

- V řešené ploše lze umístit dočasná parkovací stání tak, aby bylo zajištěna dostatečná obsluha navazujících ploch sloužících pro shromažďování v rámci společenských a sportovních aktivit obce, a to vždy v nezbytně nutných případech v návaznosti na příjezdovou komunikaci. Plocha takto využitých ploch musí být

řešena ve formě reversibilního povrchu a velikost takové plochy nesmí přesáhnout 600 m<sup>2</sup>. Přednostně se musí využít plochy podél komunikací před plochami umisťovanými ve volné krajině.

### **NL – plochy lesní**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky lesních ploch (pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL), plošné keřové a lesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny

#### **Přípustné využití plochy**

- Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- Pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší
- Travní porosty (extenzivní pro ekologickou stabilizaci krajiny)
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty

#### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů
- Ekologická a informační centra
- Oplocení

### **NT – trvalý travní porost**

#### **Hlavní využití plochy**

- Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň. V rámci funkčních prvků územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.

#### **Přípustné využití plochy**

- Plochy pro prvky ÚSES
- Plochy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, Infopanely, altány apod.)
- Drobné vodní toky s břehovými porosty (přirozené, upravené i umělé)
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- Stavby pro volný chov, skleníky – do 70m<sup>2</sup>
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu

- Ekologická a informační centra
- Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty
- Oplocení (např. elektrické ohradníky) - možno zřídit na zemědělských pozemcích, které jsou určeny k pastvě skotu.
- Stavby pro volný chov
- Umístění ČOV
- Oplocení ČOV tak, že splňuje požadavky ÚSES
- Dopravní cesta vedoucí k ČOV sloužící k její obsluze

### **Nepřípustné využití plochy**

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Oplocení takového charakteru, který by fyzicky narušoval prostupnost ve volné krajině a zároveň nesmí působit rušivě vizuálně, resp. narušovat krajinný ráz.

### **Regulativy plochy NT:**

- V řešené ploše lze umisťovat dočasná parkovací stání tak, aby bylo zajištěna dostatečná obsluha navazujících ploch sloužících pro shromažďování v rámci společenských a sportovních aktivit obce, a to vždy v nezbytně nutných případech v návaznosti na příjezdovou komunikaci. Plocha takto využitých ploch musí být řešena ve formě reversibilního povrchu a velikost takové plochy nesmí přesáhnout 600 m<sup>2</sup>. Přednostně se musí využít plochy podél komunikací před plochami umisťovanými ve volné krajině. Regulativ se výslovně nevztahuje na lesní pozemky, kde takováto úprava je nepřípustná.

### **ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY**

Základní graficky vyjádřitelné regulativy jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace. Jedná se zejména o stanovení funkčních ploch.

### **Regulační prvky navrhované zástavby:**

#### ***Plošná velikost zástavby***

objekty rodinných domů	zastavěná plocha	do 250 m <sup>2</sup>
objekty rodinných domů s živnostenským provozem	celková zastavěná plocha	do 250 m <sup>2</sup>

zástavba pozemků pro lehkou výrobu – omezení zástavby s podílem zeleně min. 25 % v ploše areálu ( bez započítání ploch veřejné zeleně ).

Lehkou výrobou se rozumí taková, která obvykle vyžaduje menší množství kapitálu, než je tomu u těžké výroby. Je orientována na spotřebitele (tzn. většina výrobků lehkého průmyslu je vyráběna pro koncové spotřebitele než na meziprodukty k dalšímu zpracování). Zařízení, která jsou používána v lehké výrobě mají menší ekologické dopady, než zařízení v těžké výrobě, z toho vyplývá, že se závody lehké výroby mohou vyskytovat v blízkosti obydlených oblastí. Lehká výroba vyrábí především malé spotřební zboží.

Ekonomická definice popisuje lehkou výrobu jako výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou hodnotou

na jednotku zboží. Příkladem lehké výroby je výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky a domácích spotřebičů.

Zástavba pozemků pro zemědělskou výrobu – omezení zástavby s podílem zeleně min. 30% v ploše areálu (bez započítání ploch veřejné zeleně)

Zemědělská výroba je termín popisující produkci (vlastní činnost, věda o ní, řemeslo i umění) potravin a krmiv a nebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu domestikovaných zvířat (hospodářských zvířat). Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.

### ***Výška zástavby***

Je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu nevyčnívaly.

### ***Parkování***

Parkovací plochy je třeba navrhovat v minimálním poměru 1 bytová jednotka = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku).

Samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým rodinným domům.

Nejsou povoleny garážové areály, samostatně stojící garáže pro více než 2 vozidla.

Podél komunikací, která vedou k plochám ze své podstaty shromažďovacím (plocha sportovní, občanská vybavenost apod) lze umisťovat plochy pro parkování reversibilním způsobem, tedy tak, aby bylo možné jejich bezproblémové a rychlé navrácení do původní podoby a to vyjma lesních pozemků.

### **Objekty ploch výroby a skladování**

#### **Zástavba pozemků pro lehkou výrobu**

- podíl zeleně 30 % z celkové plochy řešeného prostoru / plochy (bez započítání ploch veřejné zeleně)
- struktura zástavby není stanovena
- maximální výška zástavby je stanovena 8 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

**Zemědělská výroba** je termín popisující produkci potravin a krmiv anebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu domestikovaných (hospodářských) zvířat. Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Stavby a opatření pro zemědělství je nutné rozdělit na zemědělské stavby a zemědělská opatření. Mezi zemědělské stavby se považují stavby jako kravíny, objekty pro ustájení dobytka, seníky a jiné hmotové stavby, které svojí hmotou a umístěním ovlivňují podobu místa. Mezi zemědělská opatření patří taková opatření, která zlepšují kvalitu a funkčnost zemědělské činnosti, jako meliorace, koryta, žlaby aj.

### **Základní podmínky ochrany ÚSES**



## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1

Pokud některá z ploch s rozdílným způsobem využití zasahuje do ploch přírodní (funkční) plochy ÚSES, lze zde umístit v rámci biokoridorů drobné liniové stavby v případě, že se jedná o stavby ve veřejném zájmu.

Pokud je dále v řešené ploše vymezen ÚSES, musí být pro tuto plochu použit vždy přísnější regulativ.

### **Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedochází k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Jsou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

### **Umístování staveb v nezastavěném území**

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně jejich oplocení.

### **Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedochází k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Jsou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

#### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření**

##### **Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny tyto nově veřejně prospěšné stavby:

<b>OBJEKTY, PLOCHY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>			
<b>Druh veřejně prospěšné stavby</b>	<b>Označení</b>	<b>Kat.území</b>	<b>Kat.č.</b>
Přeložka silnice II. Třídy - koridor	WD1	Strážovice (717312)	397/1, 2487/1, 189, 2592, 367, 341, 257
Komunikace	WD2	Týřovice (717304)	41/1, 59/1, 7/1
Zařízení pro čištění odpadních vod ČOV	WT01	Pačejev (717304)	1143/10
Zařízení pro čištění odpadních vod ČOV	WT02	Pačejev (717304)	92/53, 93/6, 898, 899
Zařízení pro čištění odpadních vod	WT03	Strážovice (717312)	397/2

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

ČOV			
Přípojka VTL	WT04-P03	Strážovice (717312)	-----
Regulační stanice plynu	WT05-P16	Strážovice (717312)	-----
Koridor pro železniční dopravu	WD3	Pačejov (717304)	-----

### Veřejně prospěšná opatření

Do veřejně prospěšných opatření patří regionální biokoridor K50. Tento biokoridor bude zařazen jako veřejně prospěšné opatření – WU1.

### Asanace

Nejsou žádné požadavky na nutné asanační úpravy.

- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství , pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona**

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

- i) Vymezení ploch ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Seznam ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci:

- Zastavitelná plocha Z4
- Zastavitelná plocha Z6
- Zastavitelná plocha Z9
- Zastavitelná plocha Z10
- Zastavitelná plocha Z16

- j) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6. Stavebního zákona**

Na základě předloženého návrhu zadání územního plánu nepožaduje Krajský úřad Plzeňského kraje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Pačejov z hlediska vlivů na životní prostředí. Proto není potřeba stanovit žádná kompenzační opatření.

- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

textová část návrhu územního plánu – počet listů 28 ( A-4 )

grafická část – návrhu územního plánu – počet listů 3

textová část návrhu územního plánu odůvodnění – počet listů včetně příloh 24 ( A-4 )

grafická část – návrhu územního plánu odůvodnění – počet listů 3

## **ODŮVODNĚNÍ**

### **TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:**

- a) **Postup pořízení územního plánu Pačejev**
- b) **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**
- c) **Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu**
- d) **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,**
- e) **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**
- f) **Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4**
- g) **Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**
- h) **Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5**
- i) **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**
- j) **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**
- k) **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**
- l) **Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**
- m) **Vyhodnocení připomínek**
- n) **Poučení**

### **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:**

- 4/ **Koordinační výkres**
- 5/ **Výkres širších vztahů**
- 6/ **Výkres předpokládaných záborů půdního fondu**

### a) Postup pořízení územního plánu Pačejov

Zastupitelstvo obce Pačejov rozhodlo usnesením č. 6 ze dne 26.06.2015 o pořízení změny č. 1 územního plánu Pačejov (dále jen „ÚP“).

Zastupitelstvo obce Pačejov usnesením č. 7 ze dne 07.09.2015, usnesením č. 8 ze dne 05.11.2015, usnesením č. 9 ze dne 16.12.2015, usnesením č. 12 ze dne 22.04.2016, usnesením č. 13 ze dne 29.06.2016, usnesením č. 14 ze dne 28.09.2016, usnesením č. 19 ze dne 15.12.2017, usnesením č. 20 ze dne 22.03.2018 postupně schválilo další požadavky vložené do návrhu změny č. 1 ÚP Pačejov a stanovilo určeného člena zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) pro projednávání změny č. 1 ÚP Pačejov.

Obec Pačejov požádala Městský úřad Horažďovice, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“) o pořízení změny č. 1 územního plánu dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Obec Pačejov uzavřela smlouvu o dílo s projektovou kanceláří MASTNÝ - architektonická projektová kancelář, nám. T. G. Masaryka 9, 301 38 Plzeň, pro kterou zpracoval změnu č. 1 ÚP Ing.arch. Petr Šneberk. Projektant dne 01/2017 předal pořizovateli zpracovaný návrh zadání změny č. 1 ÚP, který ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona zpracoval, čímž byl zahájen proces pořízení ÚP.

Pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 31.01.2017 č.j. MH/01571/2017 v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona oznámil zahájení projednávání návrhu zadání změny č. 1 ÚP, která byla ve lhůtě od 02.02.2017 do 06.03.2017 zveřejněna a vystavena k nahlédnutí u pořizovatele a obce Pačejov a na webových stránkách města Horažďovice a obce Pačejov. V této lhůtě mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu zadání změny č. 1 ÚP. Ve lhůtě do 30 dnů od obdržení návrhu zadání změny č. 1 ÚP mohly uplatnit dotčené orgány a Krajský úřad Plzeňského kraje vyjádření a sousední obce podněty.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona vyhodnotil projednání návrhu zadání změny č. 1 ÚP dle všech předložených stanovisek, vyjádření a připomínek, na základě nichž návrh zadání změny č. 1 ÚP projektant upravil a předložil ke schválení Zastupitelstvu obce Pačejov. Obec Pačejov dne 03.03.2017 sdělila, že Rada obce Pačejov rozhodla o pozdržení postupu prací na změně č. 1 ÚP Pačejov z důvodu obecního zájmu (projektování kanalizace a ČOV v obci). Zastupitelstvo obce Pačejov usnesením č. 21 ze dne 21.06.2018 schválilo zadání změny č. 1 ÚP. Na základě schváleného zadání změny č. 1 ÚP byl v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracován projektantem Ing. arch. Petrem Šneberkem návrh změny č. 1 ÚP.

Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona oznámil opatřením ze dne 05.06.2019 č.j. MH/07818/2021 konání společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP dne 27.06.2019 s dotčenými orgány, Krajským úřadem Plzeňského kraje a sousedními obcemi, současně upozornil na lhůtu 30 dnů ode dne jednání pro uplatnění stanovisek a připomínek. Z jednání byl pořízen protokol. Dále pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 05.06.2019 v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona oznámil, že ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky, v termínu od 07.06.2019 do 29.07.2019 byl návrh změny č. 1 ÚP zveřejněn a vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a obce Pačejov a na webových stránkách města Horažďovice a obce Pačejov.

Pořizovatel předložil návrh změny č. 1 ÚP k posouzení Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje přípisem ze dne 09.09.2019 č.j. MH/12493/2019. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal nesouhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP dne 07.10.2019 pod č.j. PK-RR/3618/19 s podněty k doplnění návrhu změny č. 1 ÚP. Po doplnění pořizovatelem vydal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje souhlas k návrhu změny č. 1 ÚP dne 26.11.2019 pod č.j. PK-RR/4618/19.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny č. 1 ÚP, posoudil doručená stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti k návrhu změny č. 1 ÚP. Záznam vyhodnocení ze dne 10.12.2019 s požadavky na

úpravu návrhu změny č. 1 ÚP byly předány projektantovi Ing. arch. Šneberkovi ke zpracování.

Posouzení souladu návrhu změny č. 1 ÚP se stanovisky dotčených orgánů je uveden v kapitole b4) odůvodnění změny č. 1 ÚP, vyhodnocení uplatněných připomínek je uvedeno v kapitole m) odůvodnění ÚP.

Pořizovatel předložil upravený návrh změny č. 1 ÚP k posouzení Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí přípisem ze dne 10.06.2020 č.j. MH/07631/2020 a přípisem ze dne 10.12.2020. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vydal nesouhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP dne 10.07.2020 pod č.j. PK-ŽP/14135/20 a stanovisko dne 22.01.2021 pod č.j. PK-ŽP/131058/20 s podněty k úpravě návrhu změny č. 1 ÚP. Dne 13.08.2020 proběhlo jednání ohledně úpravy návrhu změny č. 1 ÚP s Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem životního prostředí, s obcí Pačejov, pořizovatelem a zpracovatelem ÚP. Projektant Ing. arch. Šneberk doručil upravený návrh změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání, na základě čehož pořizovatel veřejnou vyhláškou ze dne 28.06.2021 v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP, které se konalo dne 11.08.2021. Z jednání byl pořízen protokol. Nejpozději do 7 dnů od veřejného jednání mohl každý uplatnit připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky a dotčené orgány a Krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu ÚP, s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle §53 odst. 1 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP, vyzval opatřením ze dne 14.10.2021 dotčené orgány a Krajský úřad Plzeňského kraje jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení. V této lhůtě uplatnily stanoviska dotčené orgány uvedené v kapitole b4) odůvodnění ÚP. Rozhodnutí o uplatněných námitkách s jejich odůvodněním je uvedeno v kapitole l) odůvodnění ÚP, vyhodnocení uplatněných připomínek je uvedeno v kapitole m) odůvodnění ÚP, vyhodnocení souladu návrhu ÚP s doručenými stanovisky dotčených orgánů je uvedeno v kapitole m) odůvodnění ÚP. Vyhodnocení veřejného projednání návrhu ÚP a projednání návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona s požadavky na úpravu návrhu ÚP bylo předáno projektantovi Ing. arch. Šneberkovi, který návrh změny č. 1 ÚP upravil pro jeho vydání.

Následně pořizovatel v souladu s 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Zastupitelstvu obce Pačejov návrh na vydání změny č. 1 územního plánu Pačejov s jeho odůvodněním.

### **b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Graficky jsou širší vztahy dokumentovány výřezem ze ZÚR Plzeňského kraje v měřítku 1:100 000– Výkres 6 – Širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je řešené území obce Pačejov součástí České republiky, Plzeňského kraje, okresu Klatovy, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Horažďovice .

Z hlediska širších dopravních vztahů je obec Pačejov připojena

3) na silniční síť silnic II/186

4) na železniční síť tratí čís. 190 Plzeň – Horažďovice předměstí – České Budějovice.

Řešeného území obce Pačejov se týkají zájmy pozemní motorové dopravy ve formě silnic II. a III. třídy, železnice, místních komunikací a dále dopravy cyklistické a pěší. Území leží mimo zájmy dopravy vodní, letecké a mimo zájmy výstavby dálnic.

Správní území obce Pačejov tvoří pět sídelních jednotek a z toho čtyři katastrální území – Pačejov ( rozdělen na sídelní jednotky Pačejov nádraží a Pačejov), Velešice, Týřovice a

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1

Strážovice . Obec sousedí s k.ú – Olšany, Maňovice, Velký Bor, Horažďovice, Břežany, Nalžovské Hory a Myslív.

Změna č. 1 navrhuje úpravy ÚP, jedná se o následující změny:

- Zmenšení navržené plochy Z16 RI (rekreace individuální) v k.ú. Pačejov a navazující plochy NT (trvalý travní porost) a jejich navrácení do plochy NO (orná půda). Plocha Z16 byla v rámci změny č.1 upravena také z důvodu aktualizace současné zastavěnosti a plocha byla zmenšena o část, kde se dnes nachází zástavba rekreačních objektů.
- Zahnutí pozemku p.č. 864/25 v k.ú. Pačejov do nově navržené Z 30, čímž se naváže na stávající plochu BI
- Část stávající OV změnit na plochu BI v k.ú. Pačejov nádraží
- Rozšíření o novou zastavitelnou plochu BI Z22 na pozemcích p.č. 614/1, 614/8, 614/9 v k.ú. Pačejov
- Navrženou zastavitelnou plochu Z17 BI zahrnout do zastavěného území obce - stávající plocha BI
- Zastavitelná plocha Z5 VL změnit na zastavitelnou plochu OV v k.ú. Pačejov nádraží (p.č. 1141/5, 1141/3, 1141/2), zbytek zastavitelné plochy ponechat VL
- Vytvoření zastavitelné plochy Z29 v k.ú. Týčovice – změnit stávající plochu BI na pozemcích p.č. 32/5, 32/1 na plochu RI
- Část plochy PV a DS změnit na plochu VV v k.ú. Strážovice
- Změna funkčního využití ploch v nově řešené zastavitelné ploše Z24, Z25, k.ú. Pačejov, p.č. 1147/2, 1147/2, 1159/1, 1147/5
- Umístění nové zastavitelné plochy Z23 v k.ú. Pačejov p.č. 620/2, 620/14, 620/19 a v k.ú. Velešice p.č. 819
- Změna využití stávajících ploch v k.ú. Pačejov, st. p.č. 74/3 v rámci nové zastavitelné plochy Z26
- Změna funkčního využití pro umístění ploch sběrného dvora v rámci nově řešené zastavitelné plochy Z28, k.ú. Velešice, p.č. 898, 899, bude využita část plochy stávající Z 11
- Změna polohy Z 18 – umístění vodojemu

### **c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu**

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky obsaženými v zadání schváleném zastupitelstvem obce Pačejov, v zadání nebyla stanovena nutnost zpracování konceptu.

### **d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,**

Územní plán obce Pačejov nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou uvedeny v ZUR Plzeňského kraje.

### **e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu obce Pačejov je zpracováno na základě zákona č. 334/992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů s využitím ustanovení vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a metodického pokynu MŽP ze dne 2.6.1996, č.j. 00LP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č.

334/1992 Sb., o ochraně ZPF. V potřebném rozsahu bylo využito společné metodické doporučení odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011. Výchozím podkladem pro zpracování zemědělské přílohy byl výkres grafické části vlastního ÚP - Hlavní výkres M 1:5000 .

Výkresy obsahující vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond uvádí vymezení a zákres hranice ZÚ ke dni zpracování návrhu územního plánu v rozsahu dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Hranice ZÚ byla převzata z předaných ÚAP obce Pačejov poskytnutých pro potřeby zpracování ÚP pořizovatelem, kterým je MěÚ Horažďovice obce s rozšířenou působností odborem územního plánování.

Výměry, druhy pozemků a údaje o vlastnicích pozemků byly převzaty z jednotné evidence DKM a katastru nemovitostí a z údajů poskytnutých obcí. Řešené území se nachází na katastrálním území obce Pačejov a jejích částí to je Pačejov – nádraží, Strážovice, Týřovice, Velešice. .

Obec má vymezen územní systém ekologické stability místního významu, který navazuje na navržený regionální a nadregionální územní systém ekologické stability.

### **Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**

#### **Současný stav životního prostředí**

Současný stav životního prostředí řešeného území je odrazem přírodních podmínek (geologické poměry, geomorfologické poměry, pedologické poměry, biogeografické poměry, geobotanické poměry, hydrologické podmínky, klimatické podmínky, ekologická stabilita) a stavu ekosystémů řešeného krajinného celku, který je vymezen katastrálními územími dotčených částí obce Pačejov. Řešené území je významně ovlivněno historickým vývojem kulturní krajiny se všemi atributy ovlivňujícími přírodní prostředí a přírodní společenstva. V řešeném území se výrazně odráží vliv abiotických činitelů. Přírodní podmínky, podmínky ovlivňující krajinu a další jsou stručně komentovány na příslušných místech textové části návrhu územního plánu, případně vyplývají z územně analytických podkladů, které mají bezprostřední návaznost na vykazání současného stavu životního prostředí řešeného území. Zájmové území vyniká mozaikovitostí krajiny s významným podílem krajinných prvků a struktur. Mozaiku tvoří větší či menší lesní porosty dělené od sebe mělkými úvalovitými údolími a plochými kotlinami s vodními plochami přecházejícími do pánevních jihočeských oblastí. Horažďovická pahorkatina do které spadá celé řešené území je typickým úkazem rozsáhlých plošin poloroviny s nepatrnou výškovou členitostí.

Foto – struktura krajiny řešeného území



Odtokové a hydrogeologické poměry území jsou odvislé především od reliéfu krajiny a od geologické stavby řešeného území. Většinu zájmového území odvodňují potoky směrem k jihu, jen malá část území je odvodňována směrem k severu. Řešené území náleží z hlediska hydrogeologické rajonizace převážně k regionu 6222 – krystalinikum a proterozoikum v povodí Úslavy a dolního toku Otavy.

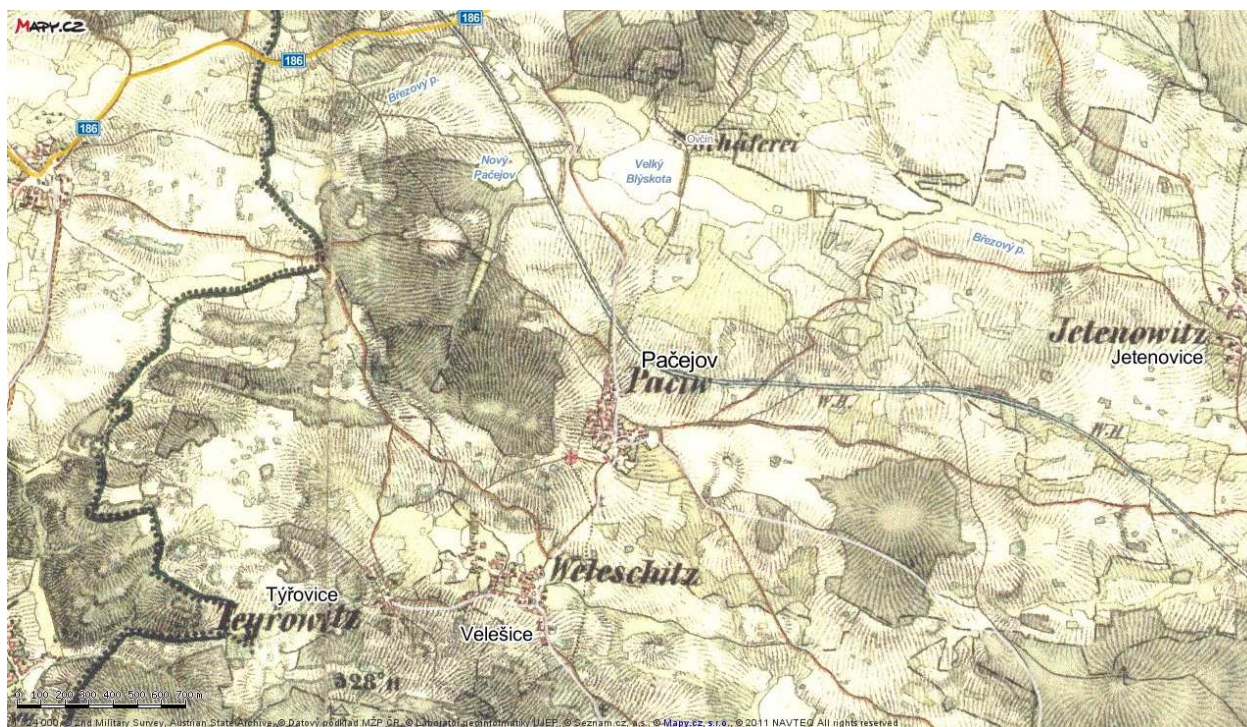
Z hlediska půdních poměrů je řešené území uváděno jako mozaika různých typů a druhů půd. Převažují hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a hnědé půdy oglejené, lokálně zejména v jihovýchodní části území a podél toků jsou to glejové půdy a půdy oglejené, často zbažinatělé a zrašilanité. Většina půd je středně těžká, šterkovitá až kamenitá.

Z hlediska charakteristiky klimatických regionů ČR lze území přiřadit ke klimatickému regionu MT 4 – mírně teplý, vlhký s průměrnou roční teplotou 6 – 7o C, průměrným úhrnem ročních srážek 650 – 750 mm, pravděpodobností vegetačních období 5 – 15, vláhovou jistotou 10, převažující větrné proudění západní.

Zemědělské hospodaření v krajině má hluboké historické kořeny. V hospodaření s půdou převládaly statkáři, ti vlastnili jak zemědělskou půdu, tak půdu lesní. Část půdy byla ve vlastnictví domkářů. Zemědělství, lesnictví a rybaření byly po staletí prvotním činitelem, obyvatelstvo bylo převážně zaměstnáváno v těchto oblastech hospodaření.

Foto - Historické uspořádání krajiny – III.vojenské mapování





Fytogeograficky náleží území k hercynské podprovincii, regionálně fytogeografické členění přiřazuje území k Českomoravskému mezofytiku, biogeografické členění ČR (Culek a kol. 1966) přiřazuje území k Plzeňskému bioregionu s 2 – 3 vegetačním stupněm – dubobukový v jehličnaté variantě. Potenciální přirozená vegetace přiřazuje území k areálům acidofilních bikových, jedlových, březových a borových doubrav. Z hlediska ekologické stability území, náleží oblast k méně příznivým oblastem 2. typu, z hlediska krajinářského hodnocení náleží oblast podmíněně k územím s průměrnou až mírně nadprůměrnou estetickou hodnotou historicky podmíněnou, krajina kulturní. Většina obhospodařovaných zemědělských ploch je meliorována a převážná část melioračních systémů funguje do současné doby.

### **Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu**

Pro zábery zemědělského půdního fondu bylo navrženo takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější. Uspořádání je řešeno tak, aby nedošlo k nevratnému narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a nedošlo k narušení organizace cestní sítě včetně cestní sítě zemědělských účelových komunikací.

Pro kvalitu zemědělské půdy je základem klasifikační soustava BPEJ. V katastrálním území obce Pačejov a katastrálních území jejích částí dochází k vyrovnání mezi rostlinnou a živočišnou výrobou. Některé z ploch původně využívaných jako orná půda byly přeměněny na pastviny. Významné postavení mají v řešeném území vodní plochy, převážně využívané hospodářsky.

### **Skupiny půd hlavních půdních jednotek**

HPJ 30 – hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na permokarbonských horninách a pískovcích, lehčí až středně těžké, většinou s dobrými vláhovými poměry

HPJ 32 – hnědé půdy, hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách, bez štěrku až středně štěrkovité, vláhové poměry nepříznivé, velmi závislé na vodních srážkách

HPJ 37 - mělké hnědé půdy na všech horninách, lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina, výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí)

HPJ 50 - hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách s výjimkou břidlic, lupků a siltovců, zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, dočasně zamokřené

HPJ 67 - glejové půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích, středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné převážně pro louky

HPJ 68 – glejové půdy zrašelinělé a glejové půdy úzkých údolí, včetně svahů, obvykle lemující malé vodní toky, středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné pouze pro louky

HPJ 72 – glejové půdy zrašelinělé a rašelinistní půdy nivních poloh s hladinou podzemní vody trvale blízko povrchu – výrazně zamokřené

HPJ 73 – oglejené půdy zbažinatělé a glejové půdy svahových poloh, středně těžké až velmi těžké, zamokřené a s výskytem svahových pramenišť, i po odvodnění vhodné jen pro louky

### **Vliv změn navrhovaných územním plánem obce na stav životního prostředí**

Vlivy na zemědělský půdní fond budou mít především navrhované zábery pozemků určených pro zástavbu.

Ve struktuře odjímané zemědělské půdy dle tříd ochrany je zábor ZPF situovaný většinou na nekvalitní zemědělskou půdu IV. a V. třídy ochrany.

Navrhované změny v rozsahu zemědělské půdy sebou neponesou žádné významné ovlivnění ve vztahu ke stavu životního prostředí.

Navržené zábery zemědělské půdy nezpůsobí v řešeném území výrazně nevratnou změnu krajiny zejména za předpokladu, bude-li realizován návrh územního systému ekologické stability území.

### **Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.**

Navržené zábery řeší pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu, druhově převládá zábor pozemků vedených dle KN jako trvalý travní porost. V nepatrném rozsahu je to orná půda, která ale převážně je využívána jako travní porosty.

Veškeré plochy týkající se záboru zemědělské půdy navazují na sídla, na hranice zastavěného území. Zábery uvedené v návrhu územního plánu vychází z potřeby rozvoje obce. Zábery zemědělské půdy se omezují především na zábery pro individuální zástavbu pro čisté bydlení, dále pro ČOV, lehkou výrobu a sportoviště. Stávající organizaci zemědělského půdního fondu plánované zábery významně neovlivní.

### **Údaje o rozsahu ploch k dosažení cílů stanovených územním plánem obce Pačejov.**

Údaje o celkovém rozsahu ploch dotčených územním plánem a údaje o podílu půdy zařazené do zemědělského půdního fondu včetně dalších údajů (druhy pozemků, zařazení pozemků do bonitovaných půdně ekologických jednotek, určení stupňů ochrany) jsou uvedeny v tabulkové příloze textové zprávy: "Zábor ploch při naplnění cílů územního plánu obce".

Zábery dle zájmových ploch

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

Označení plochy	Účel zaboru	Kat. území	Zemědělská půda (ha)			
			orná	TTP	zahrady	sady
Z1	Lehká výroba	Pačejov nádraží	-	-	0,3638	-
Z3	ČOV	Pačejov nádraží	-	0,24	-	-
Z4	Plochy pro bydlení	Pačejov nádraží	0,4706	1,011	0,2111	0,4305
Z5	Lehká výroba/OV	Pačejov nádraží	0,8867	0,5454	-	-
Z6	Plochy pro bydlení	Pačejov nádraží	1,7389	-	-	-
Z7	Lehká výroba	Pačejov nádraží	-	0,5690	-	-
Z8	ČOV	Pačejov nádraží	0,4473	0,2960	-	-
Z9	Plochy pro bydlení	Pačejov	1,2908	-	0,1892	-
Z10	Plochy pro bydlení/NT	Pačejov	3,42	-	-	-
Z11	ČOV	Pačejov	0,36	-	-	-
Z13	Plochy pro bydlení	Velešice	-	1,2523	-	-
-	-	-	-	-	-	-
Z16	Plocha pro rekreaci	Pačejov	0,2500	0,8866	0,1950	-
Z20	Plocha pro bydlení	Pačejov	0,3750	-	-	-
Z21	Plocha pro bydlení	Pačejov	-	0,3203	-	-
Z22	Plocha pro bydlení	Pačejov	0,64	-	-	-
Z23	Lehká výroba	Pačejov	1,54	0,06	-	-
Z24	Občanské vybavení	Pačejov	-	0,84	-	-
Z25	Veřejné prostranství	Pačejov	-	0,35	-	-
-	-	-	-	0-	-	-
Z28	ČOV	Velešice	0,58	-	-	-
Z30	Plocha pro bydlení	Pačejov	0,08	-	-	-
	<b>celkem</b>		12,0793	6,3706	0,9591	0,4305

### Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha)

Přehled zahrnuje katastrální území obce Pačejov a její části – Pačejov nádraží, Strážovice, Týřovice, Velešice (přehled zahrnuje údaje z roku 2011)

#### Text

Celková výměra 1 662,83

#### Z toho

Zemědělská půda 1 037,25

Lesní půda 422,54

#### Zemědělská půda:

Orná půda 656,61

Zahrady 36,51

Sady 5,69

Louky 338,44

#### Další:

Vodní plochy 35,39

Zastavěné plochy 21,94

Ostatní plochy

145,72

**Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor zemědělské půdy v rozsahu: 19,034 ha plochy zemědělské půdy**

**Z toho:**

<b>Orná půda</b>	<b>12,0793 ha</b>
<b>TTP</b>	<b>6,3706 ha</b>
<b>Zahrady</b>	<b>0,9591 ha</b>
<b>Sady</b>	<b>0,4305 ha</b>

### **Údaje o uskutečněných investicích do půdy a jejich eventuálním porušení**

Významné investiční záměry vložené do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti nebyly v řešeném katastru v posledních letech hospodařícími subjekty prováděny. V sedmdesátých letech minulého století bylo provedeno tak, jako na celém území ČR rozsáhlé meliorační zásahy. Plánované zábory zemědělské půdy nejsou ve střetu s melioračními zásahy. Jiné investice do půdy nebyly vkládány a není s nimi počítáno ani v budoucnosti.

### **Údaje o objektech zemědělské prvovýroby**

Demografické ukazatele zdůrazňují ekonomické aktivity trvale bydlících obyvatel. Historicky bylo v oblasti dominantní zemědělství. V současné době nejsou ekonomické aktivity obyvatelstva ve vztahu k zemědělství v dominantním postavení. Významná část obyvatelstva dojíždí za prací mimo své bydliště. Území je do značné míry využíváno pro rekreaci, chalupaření.

Zemědělská půda katastru obce Pačejov je v držbě soukromých vlastníků a to jak samostatně hospodařících tak sdružených v družstva vlastníků. Navržené zábory je nutné z hlediska zpřístupnění informací v souladu se zásadami rovného zacházení § 2 odst. 4 SŘ projednat s vlastníky.

### **Uspořádání ZPF, ekologická stabilita, pozemkové úpravy**

Z prostorového hlediska je zemědělská půda situována zejména severně, východně a jižně od řešené obce. Zemědělská půda je obhospodařována převážně v druhu orná půda, v menším rozsahu v druhu trvalý travní porost, zahrady zasahují především zastavěná území. Větší hony orné půdy a luk jsou rozčleněny rozptýlenou zelení a drobnými lesíky. Zemědělské pozemky jsou přístupné po polních cestách a komunikacích místního charakteru. Cestní síť zajišťující přístupnost zemědělských pozemků je řešena v dostatečném rozsahu.

Obec Pačejov a její části jsou řešeny v generelu lokálního ÚSES, který byl aktualizován v souladu s přípravou návrhu územního plánu. Biokoridory lokálního významu jsou vedeny zejména vodou, to jsou nivy vodních toků. Vodní síť řešeného území skýtá dostatek možností pro propojení jednotlivých prvků ÚSES. Navržené zábory by neměly významně narušit strukturu územního systému ekologické stability.

Konkrétní stanovení záborů pro realizaci plánu ÚSES je uvedeno v příslušné části textové i grafické územního plánu.

Ukončené pozemkové úpravy jsou pouze v obci Velešice. Obec Pačejov

### **Současná a navrhovaná skladba zemědělské půdy (v ha)**

k.ú. Pačejov, Strážovice, Týřovice, Velešice

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

kultura (ha)	(ha)	současný stav (ha)	návrh záboru	cílový stav ÚP celkem
orná půda		656,61	12,55	644,06
zahrady		36,51	1,51	35,00
sady		5,69	0,43	5,26
TTP		338,44	8,54	329,9
zemědělská půda celkem		1 037,25	23,03	1014,22

Navrhovaný zábor orné půdy činí 12,55 ha, to je ze současného stavu 1,91 %

Navrhovaný zábor zahrad činí 1,51 ha, to je ze současného stavu 4,13%

Navrhovaný zábor sadů činí 0,43 ha, to je ze současného stavu 7,56 %

Navrhovaný zábor travních porostů činí 8,54 ha, to je ze současného stavu 2,52 %

Celkově zábory zemědělské půdy na k.ú. Pačejev činí 19,35 ha to je 1,87 % ze stávajícího rozsahu zemědělské půdy.

Veškeré zábory zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu jsou klasifikovány ve III., IV a V.třídě ochrany.

### **Zdůvodnění navrhovaného řešení**

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu. Zábory zemědělské půdy jsou omezeny na plochy těsně přiléhající k sídlu. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné svou rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům kladeným zastupitelstvem na rozvoj sídla.

Zatřídění je provedeno v souladu s vyhláškou MŽP č. 48/2011 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Převážná část záborů zasahuje půdy s III, IV. a V. třídou ochrany, to je půdy s průměrnou a podprůměrnou funkcí produkční a s průměrnými a podprůměrnými charakteristikami pro ochranu vod. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou uváděny z map BPEJ aktualizovaných (zdroj: pozemkový úřad ).

### **Hranice současně zastavěného území sídla, pozemkové držby a trasy zemědělských účelových komunikací**

Hranice současného zastavěného území obce je znázorněna v hlavním výkresu. V rámci změny ÚP došlo k úpravě hranice zastavěného území. Tato úprava vzešla na základě zastaralé podoby vedení hranice zastavěného území, jež byla vedena přes současné plochy orné půdy. Proto bylo přistoupeno ke změně hranice zastavěného území, a to na základě definice SZ, § 58:

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

---

(1) Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

a) zastavěné stavební pozemky,

b) stavební proluky,

c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,

d) ostatní veřejná prostranství,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

(3) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Hranice držby jednotlivých pozemků jsou součástí všech výkresů. Za podklad byla zvolena mapa evidence nemovitostí. V návrhu územního plánu jsou u vybraných ploch zařazených do záborových ploch u pozemků čísla bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Systém polních i lesních cest je návrhem územního plánu v podstatě ponecháván tak, jak odpovídá současnosti. Tento systém je vyhovující pro obsluhu zemědělsky využívaných pozemků i lesů. Při realizaci zástavby ploch určených záborovým elaborátem bude nutné zajistit přístupnost na pozemky zemědělsky a lesnický obhospodařované.

**ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1**

**Tabulková část „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“.**

Způsob využití plochy Kat.území	Parc.č.	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.
Z1 Plochy pro lehkou výrobu Pačejov- nádraží	1163/1 1147/2	0,1723 0,1915	-	-	0,3638	-	-	-	-	-	0,1723 0,1915
<b>celkem</b>		<b>0,3638</b>			<b>0,3638</b>						<b>0,3638</b>
Z3 Technická infrastruktura Pačejov- nádraží	1143/22	0,2361	-	0,2361	-	-	-	-	-	-	0,2361
<b>celkem</b>		<b>0,2361</b>		<b>0,2361</b>							<b>0,2361</b>
Z4 Plochy pro bydlení Pačejov- nádraží	1143/8 1143/9 1143/11 1143/13 1143/15 1143/16 1152/6 1152/5 1152/4 1152/3 1152/13 1152/68 1143/4 1152/14 1152/17	0,1211 0,2400 0,1814 0,1162 0,0695 0,0196 0,2100 0,1176 0,2111 0,2556 0,0783 0,1749 0,0872 0,1765 0,0058	- - - - - - 0,2100 - - - 0,0783 - - 0,1765 0,0058	0,1211 0,2400 0,1814 0,1162 0,0695 0,0196 - 0,1176 - - - - 0,0872 - -	- - - - - - - - 0,2111 - - - - - -	- - - - - - - - - 0,2556 - - - - -	- - - - - - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - 0,1880 - 0,1150 - 0,2033 - 0,2556 - 0,0783 - 0,1749 - 0,0789 - 0,1722 -	- - - - - - - - - - - - - - -	0,1211 0,2400 0,1814 0,1162 0,0695 0,0196 0,0220 0,0026 0,0078 - - - 0,0083 0,0043 -	
<b>celkem</b>		<b>2,0648</b>	<b>0,4706</b>	<b>0,9526</b>	<b>0,2111</b>	<b>0,4305</b>			<b>1,2720</b>		<b>0,7928</b>

**ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1**

Způsob využití Plochy Kat.území	Parc. č.	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná	TTP	zah rady	ovoc né sady	I .	II.	III.	IV .	V.
Z5 Lehká výroba, občanská vybavenost Pačejev- nádraží	1141/7	0,0033	-	0,0033	-	-	-	-	-	-	0,0033
	1141/5	0,3821	-	0,3821	-	-	-	-	0,0002	-	0,3819
	1141/3	0,1600	-	0,1600	-	-	-	-	0,0240	-	0,1360
	1107/4	0,7277	0,7277	-	-	-	-	-	0,7277	-	-
	1107/3	0,1590	0,1590	-	-	-	-	-	0,1590	-	-
<b>celkem</b>		<b>1,4321</b>	<b>0,8867</b>	<b>0,5454</b>					<b>0,9109</b>		<b>0,5212</b>
Z6 Plochy pro bydlení Pačejev- nádraží	841/12	0,5993	0,5993	-	-	-	-	-	0,0046	-	0,5947
	841/16	0,5687	0,5687	-	-	-	-	-	0,1962	-	0,3725
	841/17	0,4580	0,4580	-	-	-	-	-	0,4580	-	
	841/21	0,0760	0,0760						0,0760		
	841/22	0,0122	0,0122						0,0122		
<b>celkem</b>		<b>1,7389</b>	<b>1,7389</b>						<b>0,6588</b>		<b>1,0801</b>
Z7 Lehká výroba Pačejev nádraží	889/3	0,1068	-	0,1068	-	-	-	-	-	-	0,1068
	889/2	0,1029	-	0,1029	-	-	-	-	0,0020	-	0,1009
	889/4	0,1771	-	0,1771	-	-	-	-	0,0180	-	0,1591
	889/1	0,0468	-	0,0468	-	-	-	-	0,0468	-	-
	891/2	0,0827	-	0,0827	-	-	-	-	0,0827	-	-
	891/1	0,0060	-	0,0060	-	-	-	-	0,0060	-	-
	890/1	0,0468		0,0468					0,0468		
<b>Celkem</b>		<b>0,5690</b>		<b>0,5690</b>					<b>0,2002</b>		<b>0,3668</b>
Z8 ČOV Pačejev- nádraží	923/1	0,0909	0,0909	-	-	-	-	-	0,0900	-	0,0009
	923/2	0,1446	0,1446	-	-	-	-	-	0,1446	-	-
	923/5	0,1075	0,1075	-	-	-	-	-	0,1074	-	0,0001
	923/7	0,1043	0,1043	-	-	-	-	-	0,1003	-	0,0040
	888/10	0,0887	-	0,0887	-	-	-	-	-	-	0,0887
	888/11	0,0680	-	0,0680	-	-	-	-	-	-	0,0680
	888/12	0,0783	-	0,0783	-	-	-	-	-	-	0,0783
	888/13	0,0610	-	0,0610	-	-	-	-	0,0093	-	0,0517
<b>Celkem</b>		<b>0,7433</b>	<b>0,4473</b>	<b>0,2960</b>					<b>0,4516</b>		<b>0,2917</b>



**ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1**

Způsob využití plochy Kat.území	Parc.č.	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					
			orná	TTP	zahrad y	sad y	I	II	III	IV	V	
Z9 Plochy pro bydlení Pačejev	573/2	0,1243	-	-	0,1243	-	-	-	-	-	-	0,1243
	587	0,1446	0,1446	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1446
	586	0,3987	0,3987	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3987
	573/12	0,0168	0,0168	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0168
	573/7	0,0460	0,0460	-	-	-	-	-	-	0,0460	-	-
	573/8	0,0149	0,0149	-	-	-	-	-	-	0,0149	-	-
	573/1	0,6698	0,6698	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6698
576/3	0,1649				0,1649							0,1649
<b>Celkem</b>		<b>1,5700</b>	<b>1,2908</b>		<b>0,1892</b>							<b>0,9213</b>
Z10 Plochy pro bydlení Pačejev	520/84	1,0464	1,0464	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0464
	520/82	0,3892	0,3892	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3892
	520/85	0,4062	0,4062	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3748
	520/87	0,3105	0,3105	-	-	-	-	-	0,0314	-	-	0,2120
	520/77	0,2037	0,2037	-	-	-	-	-	0,0985	-	-	0,1425
	520/90	0,1691	0,1691	-	-	-	-	-	0,0612	-	-	0,0138
	520/89	0,4380	0,4380	-	-	-	-	-	0,1553	-	-	-
	520/83	0,4529	0,4529	-	-	-	-	-	0,4380	-	-	-
	520/81	0,3870	0,3870	-	-	-	-	-	0,4529	-	-	-
	520/75	0,0256	0,0256	-	-	-	-	-	0,3870	-	-	-
	520/69	0,0595	0,0595	-	-	-	-	-	0,0256	-	-	-
									0,0595	-	-	-
<b>celkem</b>		<b>3,8882</b>	<b>3,8882</b>					<b>1,7094</b>			<b>2,1787</b>	
<b>Z11</b> ČOV Velešice	92/53	0,3653	0,3653		-	-	-	-	0,3653	-	-	-
<b>celkem</b>		<b>0,3653</b>	<b>0,3653</b>					<b>0,3653</b>			<b>0</b>	
Z13 Plochy pro bydlení Velešice	823/1	1,0074	-	1,0074	-	-	-	-	-	-	-	-
	822	0,2449	-	0,2449	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>celkem</b>		<b>1,2523</b>		<b>1,2523</b>								

Způsob Využití plochy Kat.území	Parc.č.	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná	TTP	zahra dy	sad y	I	II	III	IV	V

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

Z16	577	0,2500	0,2500	-	-	-	-	-	-	-	0,2500
Plocha	575	0,8866	-	0,8866	-	-	-	-	-	-	0,8866
pro	576/2	0,1650	-	-	0,1650	-	-	-	-	0,1650	-
rekreaci	576/3	0,0300	-	-	0,0300	-	-	-	-	0,0300	-
Pačejov											
<b>celkem</b>		<b>1,3316</b>	<b>0,250</b>	<b>0,8866</b>	<b>0,1950</b>					<b>0,195</b>	<b>1,1366</b>
Z20	74/1	0,3750	0,3750	-	-	-	-	-	-	-	0,3750
Plocha											
bydlení											
Pačejov											
<b>Celkem</b>		<b>0,3750</b>	<b>0,3750</b>								<b>0,3750</b>
Z21	604/9	0,1404	-	0,1404	-	-	-	-	-	-	0,1404
Plocha	605	0,1799	-	0,1799	-	-	-	-	-	-	0,1799
bydlení											
Pačejov											
<b>Celkem</b>		<b>0,3203</b>	-	<b>0,3203</b>	-	-	-	-	-	-	<b>0,3203</b>
Z22	614/1	0,3429	0,3429								0,3429
Plocha	614/8	0,2774	0,2774								0,2774
bydlení	614/9	0,0139	0,0139								0,0139
Pačejov											
		<b>0,6342</b>	<b>0,6342</b>								<b>0,6342</b>
Z23	620/2	0,9878	0,9878	-							0,9878
Lehká	620/14	0,5030	0,5030	-							0,5030
výroba	819	0,0619	-	0,0619							-
Pačejov	620/19	0,0537	0,0537								0,0537
		<b>1,6064</b>	<b>1,5445</b>	<b>0,0619</b>							<b>1,5445</b>
Z24	1147/2	0,84		0,84							
Občans											
ká											
vybave											
nost											
Pačejov											
		<b>0,84</b>		<b>0,84</b>							
Z25	1159/1	0,35		0,35							
Veřejné											
prostran											
ství											
Pačejov											
		<b>0,35</b>		<b>0,35</b>							
Z28	899	0,5881	0,5881				0,5410				0,0471
ČOV											
Velešic											
e											

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

		0,5881	0,5881					0,5410			0,0471
Z30 Plocha bydlení Pačejov	864/25	0,08	0,08								0,08
		0,08	0,08								0,08

### **Vyhodnocení záboru lesních pozemků**

Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha)

Celková výměra katastru 1 662,83

Z toho:

Lesní půda 422,54

Plánovaný zábor: 0,36

Plochy lesů tvoří z celkové rozlohy katastrálního území obce Pačejov a jejích částí 25,41 %. Lesní pozemky tvoří především lesy hospodářské bez vymezených území zvláštního určení.

Navrhovaná řešení územního plánu Pačejov vykazují vliv na lesní půdní fond. Pro zřízení plochy pro technickou infrastrukturu – výstavbu vodojemu je plánován zábor pozemku plnicího funkci lesa v rozsahu 0,3600 ha to je z celkového rozsahu 0,09 %.

V rámci změny polohy Z18 – umístění vodojemu byl tento přesunut na pozemek p.č. 2336 v k.ú. Strážovice u Pačejova.

Způsob využití plochy kat.území	Parcela č.	Zábor pozemku (v ha)	Poznámka Zábor v procentech
Z18 Plocha pro technickou infrastrukturu – vodojem Pačejov-nádraží	2336	0,3600	0,09
<b>celkem</b>		0,3600	0,09

### **f) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4**

#### **f.1) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Návrh změny č. 1 ÚP Pačejov není v konfliktu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1. aktualizace<sup>1</sup> (dále též jen „APÚR“). Správního území obce Pačejov se nedotýká žádný z konkrétně vymezených záměrů republikového významu dle aktuální politiky.

Pokud jde o obecně platné krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) aktualizované podoby ZÚR Plzeňského kraje (dále jen „AZÚR“),

můžeme konstatovat, že změna č. 1 ÚP Pačejov plně a výslovně respektuje zejména hlavní priority.

Změna č. 1 ÚP Pačejov plně respektuje stanovené cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, respektuje stanovené obecné priority územního plánování pro ČR dle APÚR a stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle AZÚR JČK.

Změna ÚP Pačejov plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Politika územního rozvoje ČR schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 nemá na zpracování územního plánu obce Pačejov žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Pačejov a celé její správní území leží mimo rozvojové oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje; není vymezenou specifickou oblastí.

Ze schválené nadřazené územně plánovací dokumentace – „Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje“, které vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje usnesením č. 834/08 dne 2. 9. 2008 nevyplývají pro řešení územního plánu žádné specifické požadavky.

V rámci změny č.1 územního plánu Pačejov bylo řešení této nové krajské územně plánovací dokumentace zohledněno v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje.

Změna č.1 ÚP Pačejov je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Při zpracování změny č.1 ÚP Pačejov byly zohledněny širší vztahy v území.

### **f.2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného**

Pokud jde o stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, je dle požadavků § 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb., respektováno rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu.

Změna č.1 ÚP Pačejov je zpracována přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je převzato dle §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., s využitím možnosti dále podrobně členit jednotlivé typy funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Snahou Změny č.1 ÚP Pačejov je, aby veškeré změny v území byly řešeny soustavně a komplexně k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v řešeném území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Současně vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č.1 ÚP Pačejov byla zpracována v souladu s cíly územního plánování dle § 18 a úkoly územního plánování dle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť v řešeném území vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území těmito aspekty:

- koordinací využívání území,
- zachováním a rozvíjením kulturních a přírodních hodnot území,

- udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé prostředí (ochrana krajiny, vymezení ÚSES, omezení zástavby ve volné krajině), podmínek pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel,
- vytvářením podmínek pro zabezpečení rozvoje dopravní infrastruktury (účelové komunikace) a technické infrastruktury,
- snižováním nebezpečí přírodních katastrof a jejich důsledků v zastavěném území a v krajině (úpravy na vodních tocích, atd.)
- a obecně vytvářením podmínek pro výstavbu.

### **b.3) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č.1 ÚP Pačejov byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území  
Územní plán výroková část a odůvodnění územního plánu svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídají §13 příloze č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Změna ÚP Pačejov respektuje požadavky

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny č. 1 ÚP Pačejov je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 55b odkazujícího na ust. § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námítky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku o jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny odkazuje na náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky ve vydaném územním plánu a nijak je nemění,
- dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů)

### **b.4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Stanoviska dotčených orgánů uplatněna k návrhu změny č. 1 ÚP pro společné jednání:

#### Souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez požadavků:

1. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského č.j. SBS 20254/2019/OBÚ-06 ze dne 25.06.2019 – souhlasné stanovisko bez námitek

2. Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni č.j. KHSPL/14492/21/2019 ze dne 16.07.2019 - souhlasné stanovisko bez námitek

3. Ministerstvo životního prostředí č.j. MZP/2019/520/569 ze dne 02.07.2019 - bez námitek a požadavků

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_změna č.1

---

4. Ministerstvo průmyslu a obchodu č.j. MPO 44920/2019 ze dne 12.06.2019 – souhlasné stanovisko bez námitek
5. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu č.j. PK-KPP/2415/19 ze dne 12.06.2019 – k vydání stanoviska není příslušný
6. Ministerstvo vnitra ČR č.j. MV-16467-6/OSM-2017 ze dne 17.07.2019 – nenachází se území vymezené MV ČR dle ust. § 175 odst. 1 stavebního zákona
7. Městský úřad Horažďovice, odbor životního prostředí, orgán státní správy lesů č.j. MH/06943/2020 ze dne 28.05.2020 – souhlasné stanovisko bez podmínek
8. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí č.j. PK-ŽP/31058/20 ze dne 22.01.2021 – bez připomínek

### Stanoviska dotčených orgánů s požadavky:

1. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha č.j. 109246/2019-1150-OUZ-LIT ze dne 01.07.2019 – souhlasné stanovisko s požadavkem
  - jev 082a – koridor RR spoje (vymezené území MO pro nadzemní stavby) – nutno respektovat uvedené vymezené území podle ust. § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.
  - doplnit v textové části Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany Pořizovatel – RESPEKTOVÁNO - do Koordinačního výkresu i do Hlavního výkresu bude doplněno, že „do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: jev 082a – koridor RR spoje (vymezené území MO pro nadzemní stavby)“. Text bude uveden nad rozpiskou uvedených výkresů.
2. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Klatovy č.j. SPU 289883/2019 ze dne 25.07.2019 – souhlasné stanovisko za podmínek
  - respektovat příslušný Plán společných zařízení komplexní pozemkové úpravy Velešice u Pačejova
  - respektovat stavbu vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení ID 2180000361-11201000 na pozemku p.č. 498/2 v katastrálním území Týřovice u PačejovaPořizovatel – RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO
3. Městský úřad Horažďovice, odbor životního prostředí č.j. MH/08306/2019 ze dne 10.07.2019
  - do územního plánu zapracovat požadavky dle stanoviskaOrgán státní správy ochrany přírody
  - požadavky 1. - 4. - RESPEKTOVÁNO A UPRAVENOOrgán státní správy lesů
  - požadavky 1. - 3. - RESPEKTOVÁNO A UPRAVENOVodoprávní úřad
  - požadavky 1. - 3. - RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO
4. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí č.j. PK-ŽP/8448/19 ze dne 26.07.2019 – stanovisko s požadavky
  - vyřešit plošnou kompenzaci stávajících a nově navrhovaných zastavitelných ploch tak, aby nebyla navýšena výsledná bilance záboru zemědělské půdy
  - respektovat půdy I. a II. třídy ochrany
  - nesouhlas s vymezením ploch záměrů Z24 a Z25
  - do územního plánu zapracovat požadavky dle stanoviskaPořizovatel – RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO

5. Správa železniční dopravní cesty č.j. 34052/2019-SŽDC-GŘ-O26 ze dne 11.06.2019 – požadavky

- územím vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 190 Plzeň-Horažďovice předměstí-České

Budějovice - respektovat ochranné pásmo dráhy

- v nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách (např. lokalita Z24) v ochranném pásmu

dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití

podmínečně přípustného

- podmínka - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné

hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

- zachovat a respektovat koridor dle ZÚR PK pro modernizaci železniční tratě včetně veřejně prospěšné

stavby WD3

- připravuje se stavba „Modernizace tratě Horažďovice předměstí-Plzeň Koterov“

Pořizovatel – RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO

### Stanoviska dotčených orgánů s nesouhlasem:

1. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí č.j. PK-ŽP/14135/20 ze dne 10.07.2020

– nesouhlas ze ZPF

- návrh územního plánu nerespektuje stanovisko orgánu ZPF č.j. PK-ŽP/8448/19 ze dne 26.07.2019 a stále výraznou měrou navyšuje zábor zemědělské půdy nad rámec stávajících zastavitelných ploch

- bez řádného zdůvodnění nelze zábor ZPF rozšiřovat

Pořizovatel - RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO

### Posouzení krajským úřadem:

1. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje č.j. PK-RR/3618/19 ze dne 07.10.2019 – nesouhlas z důvodu nekompletní předložené dokumentace k posouzení

Pořizovatel - RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO

2. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje č.j. PK-RR/4618/19 ze dne 26.11.2019 – souhlasné stanovisko – nedostatky byly odstraněny

- návrh změny č. 1 územního plánu respektuje požadavky na koordinaci rozvoje v rámci širšího území s ohledem na vazby a souvislosti s bezprostředně navazujícím okolím sousedních obcí

- návrh změny č. 1 územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

- návrh změny č. 1 územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

(ZÚR PK)

- upozornění – součástí odůvodnění by mělo být zdůvodnění daného řešení

- srovnávací text a úplné znění odůvodnění se zpracovávat nemusí

- z hlediska posouzení neshledal odbor regionálního rozvoje nedostatky, které by bránily zahájení řízení o vydání změny č. 1 územního plánu

Pořizovatel - RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO

Návrh změny č. 1 ÚP Pačejov je řešen v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

## ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV\_ změna č.1

---

Stanoviska dotčených orgánů uplatněna k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP:

### Souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez požadavků:

1. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, sp.zn. SZ SPU 000772/2021 ze dne 18.08.2021 – souhlasné stanovisko

2. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, sp.zn. ZN/13/KPP/21 ze dne 29.06.2021 – v řešeném území se nenachází památková zóna ani nemovitá národní kulturní památka, dotčený orgán není k vydání stanoviska příslušný.

3. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, sp.zn. SZ SBS 27091/2021 ze dne 12.07.2021 – souhlasné stanovisko.

4. - MěÚ Horažďovice, odbor životního prostředí, sp.zn. MH/09568/2021 ze dne 16.08.2021 – stanovisko

- z hlediska ochrany přírody – odbor nemá připomínky a souhrnné stanovisko ze dne 10.07.2021 pod č.j. MH/08306/2019 bylo respektováno a změna č. 1 územního plánu upravena

- z hlediska státní správy v oblasti odpadového hospodářství – odbor nebude uplatňovat stanovisko

- z hlediska vodoprávního úřadu:

1. – nezastavovat plochy kolem vodních toků - RESPEKTOVÁNO

2. – respektovat stávající ochranná pásma vodních zdrojů - RESPEKTOVÁNO

3.– respektovat záplavové území drobného vodního toku Březový potok - RESPEKTOVÁNO.

5. - Městský úřad Horažďovice, odbor památkové péče, školství a kultury, č.j. MH/10292/2021 ze dne 20.07.2021 – souhlasné stanovisko.

6. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Plzeňský a Karlovarský kraj (email), sdělení, zda byla pro území dotčené Územním plánem Pačejov vydána územní energetická koncepce obce – tato koncepce není pro obec zpracována.

7. Ministerstvo dopravy (email), identifikátor dokumentu MDCRX011V5A5 ze dne 29.06.2021 – podání bylo přijato a zaevidováno.

8. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí se z veřejného jednání omluvil, nebylo podáno stanovisko, jelikož bylo RESPEKTOVÁNO stanovisko sp.zn. ZN/557/ŽP/17 ze dne 22.01.2021.

9. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, sp.zn.

ZN/13/KPP/21 ze dne 25.10.2021 – v řešeném území se nenachází památková zóna ani nemovitá národní kulturní památka, dotčený orgán není k vydání stanoviska příslušný.

10. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, sp.zn. SZ SPU 000772/2021 ze dne 18.11.2021 – souhlasné stanovisko

### Stanovisko dotčeného orgánu s požadavky:

1. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sp.zn. 126207/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 13.08.2021 –

souhlasné stanovisko s požadavkem zpracování limitů a zájmů MO

Poživatel – RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO



Návrh změny č. 1 ÚP Pačejov je řešen v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

**g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí stanovisko**

Hodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Pačejov na životní prostředí nebylo zpracováno, protože krajský úřad již v etapě návrhu obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona svým stanoviskem vyloučil negativní vliv návrhu změny ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000 a nepožadoval vypracování tzv. dokumentace SEA.

**h) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5**

Nebylo řešeno.

**i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko podle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno, nebylo tedy možné jej ani zohlednit.

**j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Obec Pačejov leží v Plzeňském kraji nedaleko města Horažďovice v nadmořské výšce 563 m. První zmínka o vsi pochází z roku 1227, v tomto roce český král Přemysl Otakar I. daroval platy z několika vesnic v Prácheňském kraji klášteru sv. Jiří v Praze. Mezi těmito vesnicemi byl i Pačejov. Pačejov má necelých 800 obyvatel, kteří žijí v 5 částech obce: Pačejov, Pačejov-nádraží, Strážovice, Týřovice a Velešice. Nejvýznamnější památkou v Pačejově je kostel sv. Panny Marie Sněžné, který roku 1685 nechal opravit Václav Vojtěch ze Šternberka, do současné podoby byl přestavěn v roce 1871. Mezi další památky patří také boží muka u Velešic a kaplička ve Strážovicích. Dnes v obci najdete základní i mateřskou školu, knihovnu s veřejným internetem, fotbalové hřiště, poštu, obchod a hostinec. Krásná okolní příroda a malebná krajina láká milovníky přírody a nabízí pěkné terény pro cykloturisty a v zimě pro běžkaře. Do Pačejova je dobré spojení vlakem i autobusem.

Pačejov nádraží – se nachází asi 2 km na severozápad od Pačejova. Je zde evidováno 128 adres. Trvale zde žije 415 obyvatel.

Velešice – vesnice nacházející se asi 1,5 km na jihozápad od Pačejova. Je zde evidováno 58 adres a trvale zde žije 89 obyvatel.

Týřovice – malá vesnice se nachází asi 2 km na jihozápad od Pačejova. Je zde evidováno 23 adres a trvale zde žije 25 obyvatel.

Strážovice – vesnice se nachází asi 3 km na západ od Pačejova. Prochází zde silnice II/186. Je zde evidováno 53 adres. Trvale zde žije 87 obyvatel.

Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru v rámci každého katastrálního území, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb obyvatel a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě.

V katastrálním území Pačejov – nádraží se při severní hranici zastavěného území navrhuje plochy pro lehkou výrobu, smíšené bydlení a občanská vybavenost, bydlení individuální, při jižní hranici se jedná o plochy bydlení individuální a lehká výroba. Dalšími plochami jsou především plochy technické infrastruktury, které přímo nenavazují na hranici zastavěného území.

V katastrálním území Pačejov se u severní hranice zastavěného území nachází plochy bydlení individuálního a plochy rekreace, při západní a východní hranici jsou umístěny plochy bydlení individuální a při jižní hranici se nachází také plochy bydlení individuální, která plynule navazují na hranici zastavěného katastrálního území Velešice.

Všechny území určená pro bydlení budou napojena na stávající uliční síť a na inženýrské sítě.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů.

Urbanistické řešení umožňuje dodavatelskou výstavbu jednotlivých rodinných domů a zároveň umožňuje i komplexní výstavbu celých obytných skupin. V rámci ÚP jsou vybrány lokality, v nichž je potřeba dohoda o parcelaci.

Nadměrná expanze sídel do volné krajiny je vnímána jako nevhodná.

V rámci ÚP byla vymezena plocha Z 28 – technická infrastruktura, kde je uvažováno s umístěním sběrného dvora. Ačkoliv se jedná o plochu, kde se nachází půda s BPEJ 7.32.01, tedy třída ochrany II., bylo ve veřejném zájmu umístit tuto plochu právě sem, a to z několika důvodů. Především se jedná o návaznost na výše umístěnou plochu Z11 – technická infrastruktura – ČOV, tedy plochy s funkčním využitím TI – technická infrastruktura budou umístěny pospolu a nebudou tedy nikterak svým provozem a umístěním ovlivňovat obytné části řešeného území. A jelikož plocha Z 11 – ČOV byla vybrána z technických důvodů právě v dané lokalitě, byla návaznost Z 28 daná a její umístění na plochu Z 11 určena z provozních a účelných důvodů. Každopádně plocha Z 28 je potřebná z důvodu provozu obce Pačejov a přilehlých obcí, a proto lze konstatovat, že její umístění je ve veřejném zájmu.

V rámci změny ÚP byla snaha co nejvíce zajistit ochranu stávající orné půdy a její kvalitu, proto se přistoupilo k úpravám, které toto mohou zajistit. Jedná se především o zmenšení ploch Z 11 - TI a Z 16 - RI tak, aby byla upřednostněna orná půda, ale nebyl znemožněn uvažovaný provoz ve zmíněných plochách. V této souvislosti také došlo tomu, že plocha Z16 byla v rámci změny č.1 upravena z důvodu aktualizace současné zastavěnosti a plocha byla zmenšena o část, kde se dnes nachází zástavba rekreačních objektů.

- Odůvodnění přijatého řešení nepředpokládá žádné důsledky ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území nedochází k žádnému rozporu
- Základní koncepce rozvoje řešeného území vychází z respektování hlavního zastavěného území obce.
- Koncepce rozvoje budování obce musí navázat na tradice, kulturní, architektonický a urbanistický odkaz minulosti.
  - Nové rozvojové plochy byly navrženy na základě důkladného projednání tak, aby chránily původní strukturu obce.
  - Ochrana architektonických a urbanistických hodnot, ochrana přírody a krajiny a ostatních limitů je v návrhu územního plánu Pačejov plně respektována.

- V obci se nenachází památková zóna ani nemovitá národní kulturní památka, na předmětném území se však nachází nemovité kulturní památky značné urbanistické a kulturní hodnoty, na něž je v rámci plánovaných úprav nezbytné brát ohled
- Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu a aby zábory zemědělské půdy byly co nejmenší. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům rozvoje vlastního sídla.
  
- Na dotčeném území se nachází území s archeologickými nálezy
- **ÚAN I.** : Pačejov - „Buxiny,, , poř.č. SAS 22-13-20/5  
Pačejov - „V Zlatovech,, , poř.č. SAS 22-13-25/6  
Strážovice u Pačejova – novověké jádro obce, poř.č. SAS 22-13-25/5
- **ÚAN II.** : Pačejov – středověké a novověké jádro obce, poř.č. SAS 22-13-25/25  
Týřovice u Pačejova – středověké a novověké jádro obce, poř.č. SAS 22-13-25/3  
Velešice u Pačejova – středověké a novověké jádro, poř.č. SAS 22-13-25/4

Veškeré plánované zemní práce prováděné na území s archeologickými nálezy je podle památkového zákona (§22 odst. 2) nutno předem nahlásit Archeologickému ústavu, aby nedošlo k ohrožení či poškození archeologického dědictví lokality. Následně je stavebník povinen umožnit na daném území provedení záchranného archeologického výzkumu, který zajistí odborná organizace oprávněná k provádění archeologických výzkumů.

Nelze však vyloučit možnost jiných archeologických nálezů při provádění zemních prací. Proto je nutné postupovat dle zákona O památkové péči, zejména dodržovat oznamovací povinnost stavebníka, již od doby přípravy stavby.

### Koncepce rozvoje bydlení

#### - Plocha pro rodinné domy navazující na severovýchodní část zastavěného území místní části Pačejov nádraží - rozvojová plocha pro bydlení individuální Z4

Jedná se o území určené pro bydlení v místní části Pačejov-nádraží. Celková rozloha této plochy je 2,92 ha. Vzhledem k velké rozloze je realizace výstavby podmíněna vydáním územního rozhodnutí pro technickou a dopravní infrastrukturu zajišťující obsluhu dané plochy a územní studií zastavění lokality.

Jedná se o jedinou souvislou ploch v majetku obce. Je zde velký zájem obyvatel a možnost dobrého napojení na inženýrské sítě.

V rámci zmíněné lokality Z 4 byla již vyhotovena PD ve stupni DUR, která řeší dopravní a technickou infrastrukturu dané lokality a vymezuje parcel pro možnou zástavbu. Zmíněná PD byla vyhotovena Atelierem U5 s.r.o., Klatovy.

#### - Plocha pro bydlení individuální navazující na jižní část zastavěného území místní části Pačejov nádraží – rozvojová plocha pro bydlení individuální Z6

Plocha pro rodinné domy s rozlohou 0,96 ha. Plocha se nachází v ochranném pásmu železnice stejně jako stávající zástavba na kterou navazuje. Stavby v této lokalitě budou vystavěny mimo ochranné pásmo železnice. Případné hlukové studie či ochrany proti hluku bude hradit investor. Plocha navazuje na stávající zastavěné území a má dobré dopravní připojení stávajícími místními komunikacemi.

**- Plocha pro rodinné domy navazující na severní část zastavěného území místní části Pačejov – rozvojová plocha pro bydlení individuální Z9**

Jedná se o plochu navazující na stávající zastavěné území mezi dvěma místními komunikacemi. Tato plocha je navrhována v rozloze 1,42 ha.

**- Plocha pro rodinné domy navazující na severovýchodní část zastavěného území místní části Pačejov – plocha pro bydlení individuální Z10**

Jedná se o rozlehlou plochu navrženou v rozloze 3,4 ha v místní části Pačejov. Jelikož se jedná o velkou plochu, bylo přistoupeno k tomu, že část plochy Z10 je určena pro funkční využití BI – bydlení individuální a část pro funkční využití NT – trvalý travní porost. Toto opatření vyplynulo ze snahy ochrany ZPF, plocha využita jako NT – trvalý travní porost může být v rámci stavebních parcel využita jako zahrada.

Vzhledem k velké rozloze je realizace výstavby podmíněna vydáním územního rozhodnutí pro technickou a dopravní infrastrukturu zajišťující obsluhu dané plochy a územní studií zastavění lokality.

**- Plocha pro rodinné domy navazující na západní část zastavěného území místní části Velešice – plocha pro bydlení individuální Z13**

Plocha pro výstavbu rodinného domu navazující na silnici III/18624 vedoucí místní částí Velešice. V rámci změny č. 1 byla tato plocha rozšířena na celkovou plochu 1,25ha.

**- Plocha pro bydlení individuální v zastavěném území místní části Velešice Z14**

Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,52 ha která je částí místní části Velešice.

**- Plocha pro bydlení individuální navazující na východní část zastavěného území obce Pačejov – plocha pro bydlení individuální Z20**

Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,31 ha.

**- Plocha pro bydlení individuální navazující na západní část zastavěného území obce Pačejov – plocha pro bydlení individuální Z21**

Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,32 ha.

**- Plocha pro bydlení individuální navazující na jihozápadní část zastavěného území obce Pačejov – plocha pro bydlení individuální Z22**

Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,64 ha.

**- Plocha pro bydlení individuální navazující na západní část zastavěného území obce Pačejov – plocha pro bydlení individuální Z30**

Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,08 ha.

Všechny plochy pro výstavbu bydlení individuálního, ve kterých bude umístěno víc domů, a rekreace individuální, u kterých není dáno že jejich změny prověří územní studie, budou řešeny dohodou o parcelaci.

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu. Tato nová poloha umístění zároveň navazuje na stávající dopravní infrastrukturu, čímž se omezuje vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Nově vzniklé plochy zastavitelného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území.

Územní plán Pačejov řeší především nově vzniklé plochy zastavitelného území, Veškeré plochy navazují na sídlo na hranice zastavěného území, tyto plochy jsou odpovědí na danou situaci a vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu. Nově navržené plochy zastavitelného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci individuálního bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný ráz, nikterak nezasahuje do volné krajiny, a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty.

ÚP Pačejov neuvažuje s návrhem sporných liniových dopravních staveb, jsou zcela využívány stávající a existující dopravní stavby. ÚP plán zcela ve svém řešení vylučuje umístění zdrojů možné kontaminace území při zaplavení vodou.

V rámci zlepšení retenčních vlastností krajiny jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí, které zároveň slouží i jako protierozní prvek, návrh těchto prvků je v souladu s navrženým ÚSES.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Pačejov je ve veřejném zájmu. Současný stav dostatečně vhodně zajišťuje podmínky pro bezkolizní převedení povodňového nebezpečí, což podporuje skutečnost existence vodních ploch v blízkosti zastavěného území obce.

ÚP Pačejov nenavrhuje žádná opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Vzhledem k tomu, že Havarijní Plán Plzeňského kraje v analýze rizik neneviduje přímé ohrožení intravilánu obce Pačejov, není požadováno řešení požadavků civilní obrany ve všech jeho částech.

Je zapracován požadavek dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. písmene i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou. Nouzové zásobování vodou a elektrickou energií – nouzové zásobování pitnou vodou pro obyvatelstvo by bylo zajištěno provozovatelem vodovodního řádu případně vedením obce a to mobilními cisternami přistavenými na veřejně přístupná místa vytipovaná dle jejich snadné dostupnosti a snadné možnosti obsluhy

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANLIZACE**

#### **Stávající stav**

##### ***Zásobování vodou***

**Pačejov, Pačejov nádraží** – v současné době zásobena z větší části pitnou vodou ze dvou samostatných vodovodů pro veřejnou potřebu, jejichž provozovatelem je AQUAŠUMAVA s.r.o. a vlastníkem je obec. Zbytek obyvatel je zásobován pitnou vodou z domovních studní.

**Velešice** – Místní část Velešice je v současné době zásobena z větší části pitnou vodou z domovních studní. Část obyvatel je zásobena pitnou vodou pro která je veřejnou potřebu.

**Týřovice** – Místní část Týřovice je v současné době zásobena vodou z domovních studní a vrtů. Množství vody v těchto studních není vždy zcela dostatečné. Kvalita vody nevyhovuje platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu z důvodu vysoké radonové zátěže.

**Strážovice** – Místní část Strážovice je v současné době zásobena z větší části pitnou vodou z domovních studní. Část obyvatel je zásobována pitnou vodou z vodovodu, který má ve správě spolek bývalých zemědělců.

##### ***Kanalizace a čištění odpadních vod***

**Pačejov, Pačejov nádraží** – má z části vybudovanou splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Na tuto kanalizaci je napojeno cca 22% obyvatel. Majitelem kanalizace je obec a provozovatelem AQUAŠUMAVA s.r.o. Zbylé odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvázejí na zemědělsky využívané pozemky.

V obci jsou vybudovány čtyři domovní mikročistírny pro rodinné domy, jejich odpady jsou zaústěny do kanalizace. Dešťové vody jsou částečně (90%) odváděny dešťovou kanalizací, kterou spravuje obec, a částečně systémem příkopů, struh a propustků.

**Velešice** – místní část Velešice má vybudovanou pouze dešťovou kanalizaci. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvázejí na zemědělsky využívané

pozemky. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací , kterou spravuje obec, do Pačejovského potoka.

**Týřovice** - místní část Týřovice má vybudovanou pouze dešťovou kanalizaci. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací , kterou spravuje obec, na terén.

**Strážovice** - místní část Strážovice má vybudovanou pouze dešťovou kanalizaci. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou částečně (80%) odváděny dešťovou kanalizací, kterou spravuje obec, a částečně systémem příkopů, struh a propustků na terén.

### **Návrh rozvoje**

#### **Rozvoj vodovodů ve výhledovém období dle původního návrhu PRVKPK**

**Pačejov, Pačejov nádraží** – V obci je uvažováno s dostavbou vodovodní sítě z potrubí PVC – DN 90 mm, délky 0,8 km. Předpokládaná doba realizace do roku 2007.

Vzhledem k časté poruchovosti ATS a přímé závislosti na dodávce elektrické energie je připravena projektová dokumentace výstavby nového gravitačního vodojemu i pro část Strážovice.

Na území místní části Pačejov – nádraží je navržena plocha pro výstavbu vodojemu a to na pozemku p.p.č 1172/1- Z18.

**Velešice** – V obci je uvažováno s dostavbou vodovodní sítě potrubím PVC/CE – DN 80 mm, délky 0,350 km. Předpokládaná doba realizace po roce 2015.

**Týřovice** – Trvale je však třeba sledovat kvalitu vody aby vyhovovala platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu.

Pokud nebudou hodnoty vyhovovat platné vyhlášce, bude vhodné využít individuální úpravnu vody. Nebo si obyvatelé zajistí potřebné množství vody pro Týřovice z vodovodu osady Velešice. Zdrojem vody vodovodu Velešice jsou dva vrty HJ1 a HJ2, každý o vydatnosti 0,6 l/s situované na východním okraji Velešic na katastrálním území Velešice. Kvalita vody je dobrá. Pitná voda se čerpá výtlačným řadem do VDJ 30 m<sup>3</sup> (společný s Pačejovem vsí), ze kterého je osada Velešice zásobována gravitačně pitnou vodou. Navrhujeme postavení automatické tlakové čerpací stanice o výkonu 0,1 l/s a dopravní výšce 38 m ( na konci vodovodního řadu PE 63 mm ve Velešicích) pro čerpání pitné vody pro Týřovice. Přívodní řad bude z PVC/PE – DN 50 mm , délky 0,200 km. Rozvodná síť bude z PVC/PE – DN 50 mm, délky 0,550 km. Předpokládaná doba realizace po roce 2015.

**Strážovice** – Do budoucna doporučujeme zásobení místní části pitnou vodou ze stávajícího vrtu obce Pačejov HV – 1. Vydatnost tohoto vrtu je 0,55 l/s , kvalita vody nevyhovuje platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu z hlediska překročení mezní hodnoty v ukazateli železa, manganu, radonu a mikrobiální obraz vody. Voda ze studny bude přiváděna výtlačným řadem do úpravny vody potrubím PE – DN 63 mm, délky 0,49 km. Rozvodná síť je z PVC – DN 90 mm, délky 1,25 km. Předpokládaná doba realizace v roce 2006.

#### **Rozvoj kanalizací ve výhledovém období dle původního návrhu PRVKPK**

**Pačejov, Pačejov nádraží** – V obci je uvažováno s výstavbou nové kanalizace pro veřejnou potřebu. V Pačejově –nádraží bude vybudována oddílná kanalizace.

Stávající kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění pouze dešťových vod. Vzhledem k rozptýlené zástavbě jsou navrženy dvě čistírny odpadních vod. ČOV Pačejov nádraží je navržena na 600 EO, ČOV Pačejov je navržena na 450 EO.

Navrhujeme mechanicko-biologické čistírny odpadních vod s nitrifikací.

Na čistírny budou přiváděny oddílnou kanalizací pouze splaškové vody. Mechanický stupeň čistírny je tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímkou na zachycování písku. V případě, že na čistírny budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím se čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí mechanickou část čistírny, je provozně osvědčeno na mnoha čistírnách a provozovatele zbavuje problémů s hygienickým ukládáním shrabků na čistírně a s jejich následnou likvidací.

Vyčištěné odpadní vody z ČOV Pačejov budou vypouštěny do Pačejovského potoka.

Na tuto čistírnu budou ještě přiváděny splaškové vody z místních částí Týřovice a Velešice.

Vyčištěné odpadní vody z ČOV Pačejov nádraží budou vypouštěny do Březového potoka.

Na tuto čistírnu budou ještě sváženy splaškové vody z obce Olšany a místní části Pačejov-Strážovice.

Na území místní části Pačejov-nádraží jsou navrženy dvě plochy pro čističky odpadních vod:

- Z3 – ČOV navržena územním plánem pouze v ploše. Zpracovává se studie na přesné umístění ČOV v této ploše. ČOV se bude nacházet na pozemcích obce. Jsou zde dobré spádové podmínky.

-Z8 - ČOV navržena územním plánem pouze v ploše. Samotná výstavba kořenové ČOV bude zabírat menší část navržené plochy. Přesné umístění bude řešeno studií.

Na území Pačejov je navržena plocha pro čističku odpadních vod

- Z11 - ČOV navržena územním plánem pouze v ploše. Samotná výstavba ČOV bude zabírat menší část navržené plochy. Přesné umístění bude řešeno studií. V této ploše bude umístěn i sběrný dvůr. Zmenšení plochy proběhlo v důsledku úpravy ÚP tak, aby bylo vyhověno požadavkům DOSS a přesto byl zajištěn provoz uvažované lokality ČOV.

**Vešice** – V místní části je uvažováno s výstavbou nové kanalizační sítě. Oddílná kanalizace v celkové délce 1,6 km bude vybudována z kameninových kanalizačních trub profilu DN 250 mm.

Odpadní vody budou odváděny touto kanalizací do kanalizační sítě obce Pačejov a odtud pak k likvidaci na centrální čistírně.

**Týřovice** – Vzhledem k velikosti a umístění místní části není nakládání s odpadními vodami v lokalitě zahrnuto do priorit Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Definitivní způsob nakládání s odpadními vodami v místní části bude dořešen až po roce 2015.

Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu.

Odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby:

Domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby do vodoteče, nebo vsakováním ( za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem )

Jímkou na vyvážení ( s vyvážením na ČOV určenou pro místní část )

Obec má zpracovanou studii na oddílnou kanalizaci na centrální ČOV Pačejov přes Velešice.

**Strážovice** - NA území obce Strážovice je navržena plocha pro čističku odpadních vod

-Z15 –Přesné umístění ČOV bude řešeno studií.

### **Nakládání s odpady**

Je navržena plocha Z11 pro technickou infrastrukturu. V severní části této plochy je plánován sběrný dvůr.

V Řešeném území je třeba důsledně likvidovat tzv. divoké skládky. Další nakládání s odpady bude probíhat zažitým způsobem.

V návrhu územního plánu Pačejov se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí. Nebyla zjištěna žádná rizika ovlivňující potřeby života současné generace obyvatel. V celém území jsou základní složky – bydlení, rozvoj ekonomického a hospodářského potenciálu, životní prostředí a sociální vazby řešeny komplexně a se snahou zachovat rovnováhu mezi jednotlivými složkami.

### **Přírodní podmínky**

Na území obce Pačejov byl v minulosti územní systém ekologické stability aktualizován v rámci revize a aktualizace Generelů lokálního ÚSES pro celé území ORP Horažďovice (Hájek et Bílek 2008). Tento revidovaný podklad v podrobnosti Plánu ÚSES byl na řešeném území obce Pačejov aktuálně doplněn pouze o nejnovější metodické požadavky a upřesněn pro další potřeby územně plánovacích dokumentací (Hájek, Sláma 2012). Vymezení ÚSES pro nový územní plán obce Pačejov bylo dále upřesňováno v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a prostorové rozdělení lesa (lesnický detail). Vyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální a regionální úroveň, vycházejí z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a z Generelu Regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek 2005) resp. ze ZÚR Plzeňského kraje (2008).

Při dalším upřesňování prostorových parametrů skladebných částí ÚSES pro nový územní plán obce Pačejov bylo postupováno od nejvyšší hierarchické úrovně ÚSES přítomné v území, tj. regionální, k nejnižší lokální hierarchii. Oproti revidovaným Generelům lokálního ÚSES byl upřesněný Plán ÚSES Pačejov upraven tak, aby na křížení hygrolinických a mezofilních systémů ES nebo stanovišť byla vložena biocentra smíšeného charakteru obsahující oba typy stanovišť (aktualizace metodického požadavku). Z těchto důvodů byly upraveny prostorové parametry některých skladebných částí i prostorová skladba celkového ÚSES do prostorové sítě kolem 2km (místa byly spíše zmenšeny prostorové parametry nebo vloženy nové skladebné části). Celková koncepce ÚSES však nemusela být nijak radikálně měněna.

### **Prostory nerostných surovin**

Nerostné suroviny se na území nevyskytují.

### **Ochrana vod**

Lokalita Pačejov náleží k povodí Úslavy (severozápadní část ) a do povodí Otavy (jihovýchodní část ). Území polygonu je rozděleno do několika dílčích povodí dle hydrogeologického pořadí, přičemž odvodňováno je pouze horními úseky drobných vodních toků.

### **Ochrana ovzduší**

Plynofikace obce do značné míry ovlivnila čistotu ovzduší v obci, zejména v zimním období. Globální poměry v čistotě ovzduší ovlivňuje především situace v celém regionu



### Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

• Ochranné pásmo komunikace II. a III. třídy komunikace	15 m od osy
• Ochranné pásmo železnice koleje	60 m od osy krajní
• Ochranné pásmo vedení VN 1-35 kV	7 m od krajního kabelu
• Ochranné pásmo VTL plynovodu	4 m
• Bezpečnostní pásmo plynovodu	15 m
• Ochranné pásmo VTL regulační stanice	4 m
• Ochranné pásmo VTL regulační stanice	10 m
• Ochranné pásmo objektu na sdělovací síti	1,5 m
• Ochranné pásmo lesa	50 m
- Ochranné pásmo hřbitova	100 m

### k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu. Nově vzniklé plochy zastavitelného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území

Přesto je vhodné uvažovat v první řadě o dostavbě proluk a volných ploch v zastavěném území obce.

Ačkoliv dnes má obec spíše obyvatele starší věkové skupiny, je uvažováno s tím, že bude v budoucnu potřeba nových zastavitelných ploch využitých především pro funkci bydlení, a to z důvodu politiky obce, která chce novou možností výstavby přilákat mladé lidi k usazení se v obci. Územní plán Pačejov tedy řeší především nově vzniklé plochy zastavitelného území, veškeré plochy navazují na sídlo na hranice zastavěného území, tyto plochy jsou odpovědí na danou situaci a vychází z potřeby rozvoje obce a ze skutečnosti, že v zastavěném území obce se nenachází dostatek ploch využitelných pro novou výstavbu. Nově navržené plochy zastavitelného území se omezují především pro individuální zástavbu pro realizaci čistého bydlení. Takto koncipované umístění nikterak nemá vliv na krajinu, krajinný ráz, nikterak nezasahuje do volné krajiny, a tudíž nemění přirozené osy a dominanty krajiny, krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty.

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu. V rámci k.ú. Pačejov – nádraží se jedná o severní a jižní okraj zastavěného území, kde se uvažuje s umístěním ploch lehké výroby. V k.ú. Pačejov se jedná především o plochy bydlení při jižním okraji zastavěného území, čímž se propojí s k.ú. Velešice. Tyto nové polohy umístění zároveň navazují na stávající dopravní infrastrukturu, čímž se omezuje vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice. Nově vzniklé plochy zastavitelného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území

Snahou zastupitelstva je vytvořit v obci takové podmínky a prostředí, které budou vhodné pro nově příchodící, především mladé obyvatele a které sem právě tyto mladé lidi přimějí přijít a usadit se zde.

V rámci ÚP byla vymezena plocha Z 28 – technická infrastruktura, kde je uvažováno s umístěním sběrného dvora. Ačkoliv se jedná o plochu, kde se nachází půda s BPEJ

7.32.01, tedy třída ochrany II., bylo ve veřejném zájmu umístit tuto plochu právě sem, a to z několika důvodů. Především se jedná o návaznost na výše umístěnou plochu Z11 – technická infrastruktura – ČOV, tedy plochy s funkčním využitím TI – technická infrastruktura budou umístěny pospolu a nebudou tedy nikterak svým provozem a umístěním ovlivňovat obytné části řešeného území. A jelikož plocha Z 11 – ČOV byla vybrána z technických důvodů právě v dané lokalitě, byla návaznost Z 28 daná a její umístění na plochu Z 11 určena z provozních a účelných důvodů. Každopádně plocha Z 28 je potřebná z důvodu provozu obce Pačejov a přilehlých obcí, a proto lze konstatovat, že její umístění je ve veřejném zájmu.

### **l) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Námítky podané k návrhu změny č. 1 ÚP pro společné jednání

Námítky veřejnosti k návrhu změny č. 1 ÚP :

1. Neofyt spol. s r.o., Pražská 442, 281 67 Stříbrná Skalice

– požadavky dle připomínky

Poživatel – RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO

2. Jan Panský, Pačejov 19, 341 01 Horažďovice – požadavek dle připomínky

- připomínka – změna využití pozemku p.č. 986/1 k.ú. Pačejov z využití NO - orná půda na způsob využití BI – bydlení individuální lze na základě požadavku zastupitelstva obce v rámci změny ÚP. Tato plocha nebyla zařazena do projednání změny č.1, z tohoto důvodu není možné nyní řešit její změnu využití, ale doporučit ji zařadit do další změny ÚP.

### **m) Vyhodnocení připomínek**

Připomínky podané k návrhu změny č. 1 ÚP pro společné jednání

Připomínka oprávněného investora k návrhu změny č. 1 ÚP:

1. NET4GAS, s.r.o. č.j. 5011/19/OVP/Z ze dne 23.07.2019

– do územního plánu zapracovat požadavky, připomínky dle stanoviska

Poživatel – RESPEKTOVÁNO A UPRAVENO

Připomínky podané k návrhu změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání

Připomínka oprávněného investora k návrhu změny č. 1 ÚP:

1. NET4GAS, s.r.o., zn. 7704/21 ze dne 19.07.2021 - požadavek o opravu textové a grafické části dle námítky

Poživatel - požadavky byly respektovány a uvedeny v textové části na:

Str.14

- V rámci zastavitelné plochy Z6 je umístění staveb v bezpečnostním pásmu dotčených sítí dle §69 zákona č. 458/2000 Sb. Energetického zákona, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Str. 19

- V rámci zastavitelné plochy Z8 a Z15 je umístění staveb v bezpečnostním pásmu dotčených sítí dle §69 zákona č. 458/2000 Sb. Energetického zákona, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

- V rámci zastavitelné plochy Z7 je umístění staveb v bezpečnostním pásmu dotčených sítí dle §69 zákona č. 458/2000 Sb. Energetického zákona, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Poživatel – RESPEKTOVÁNO

### Připomínky veřejnosti k návrhu změny č. 1 ÚP:

1. Pavel Mandák, Nad Nemocnicí 1129, 341 01 Horažďovice, v zastoupení: Ing. Martin Liška, Komenského 1133, 341 01 Horažďovice, Návrh na úpravu územního plánu ze dne 09.08.2021

- požadavek o změnu ze stávající „Plochy železniční DZ“ u pozemků st.p.č. 180/1, p.č. 1164/22 a stavby č.p. 221 na st.p.č. 180/1 na „Plochu smíšenou občanského vybavení a bydlení OB“

- požadavek o změnu ze stávající „Plochy železniční DZ“ u části pozemků p.č.

1195/17, p.č. 1164/31 na „Plochu smíšenou občanského vybavení a bydlení OB“.

Požizovatel – jedná se o změnu ploch podle skutečného stávajícího stavu u pozemků st.p.č. 180/1, p.č. 1164/22, stavby č.p. 221 na st.p.č. 180/1, část p.č. 1195/17, část p.č. 1164/31, na kterých se nachází občanská vybavenost - obchod s potravinami a veřejná dopravní infrastruktura.

Požizovatel spolu s obcí navrhuje tuto změnu akceptovat a změnit v projednávané změně č. 1, pokud budou kladná stanoviska dotčených orgánů.

Požizovatel – náprava dle skutečného stavu

2. Robert Marci, Kateřina Marci, Kroučová 10, 270 54 Kroučová, Návrh na změnu územního plánu ze dne 17.07.2021

- požadavek o změnu ze stávající „Plochy pro výrobu, skladování a manipulaci VL“ u pozemků p.č. 435, p.č. 889/4, p.č. 889/5, p.č. 889/6 na „Plochu bydlení BI“ (pro výstavbu rodinného domu)

Požizovatel – po dohodě s obcí bude žádost vedena v evidenci a posouzena při projednávání další změny územního plánu.

3. Zdeněk Laně, Velešice 15, 341 01 Horažďovice, Připomínka/námítka k územnímu plánu ze dne 22.07.2021

- požadavek o změnu ze stávající „Plochy trvalého travního porostu NT“ a „Plochy orné půdy NO“ u pozemků p.č. 842, p.č. 843, p.č. 844, p.č. 847, p.č. 821 na „Plochu bydlení BI“ (pro výstavbu rodinného domu)

Požizovatel – po dohodě s obcí bude žádost vedena v evidenci a posouzena při projednávání další změny územního plánu.

### Připomínka podaná k návrhu změny č. 1 ÚP v průběhu jednání:

1. Ing. Pavel Jůza, Pačejov č.p. 72, 341 01 Horažďovice, Návrh na pořízení změny ÚP

- Předmětem návrhu je pozemek p.č. 520/84 a p.č. 520/42 v katastrálním území Pačejov a zahrnutí uvedených pozemků do ploch zástavby pro bydlení.

Pozemek p.č. 520/84 je v platném územním plánu vedený na části jako plocha zemědělská NO a na části jako nová zastavitelná plocha bydlení individuální BI.

Pozemek p.č. 520/42 je v platném územním plánu vedený jako plocha trvalého travního porostu NT.

Požizovatel – po dohodě s obcí bude žádost vedena v evidenci a posouzena při projednávání další změny územního plánu.

Návrh změny č. 1 ÚP je řešen v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

**n) Poučení**

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

.....  
Starosta obce

.....  
místostarosta obce