

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Změna č.1

SROVNÁVACÍ TEXT

Vyznačení změn: Původní text
 Nový text
 Vypuštěný text

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: PAČEJOV, VELEŠICE, TÝŘOVICE, STRÁŽOVICE



5/2021

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
Adéla Fleišmanová
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 22.10.2012 územním plánem.

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, k.ú. Týřovice a k.ú. Strážovice

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. Strážovice
- 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 využití stávajících ploch v nově umístěné zastavitelné ploše Z 27 v k.ú. Velešice, p.č.844, 843, 842, 823, 822, 821~~
- 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, Strážovice je navržena plocha technické infrastruktury pro umístění ČOV.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PAČEJOV nádraží		
Označení plochy	Druh plochy	Plocha celkem (ha)
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 –	0,24

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV_změna č.1

Vodojem		
Z24	Smíšené bydlení a občanská vybavenost	0,84
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
Z27	Bydlení individuální	0,59
Z28	Technická infrastruktura- sběrný dvůr	0,7

TÝŘOVICE		
Označení plochy	Druh plochy	Plocha celkem (ha)
Z14	Bydlení individuální	0,52
Z29	Rekreace	1,73

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

Systém sídelní 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 čís. 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

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 Myslívkého 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 Myslívkého 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 správním území obce Pačejov; hlavní systémy ES jsou podtrženy.

Přehled vymezených hygroliních až hydrofilních systémů ES:

- 1) (RBK 2051 nad Myslívkým rybníkem) – **Myslívký potok** – **sedlo SV od elevace Háj, 562m** – **„Neprochovský“ potok** – (RK 2052, Mlýnský potok);
- 2) **Myslívký 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 Myslívkého potoka s propojením do „Neprochovského“ potoka, dále propojení mezi Myslívkým 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, zadržení vody v krajině, doplnění přehových 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 Třebomyslicemi – 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).

Podpurná síť lokálního ÚSES

Lokální síť ES byla na správním území obce Pačejov doplněna podpurným 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 přístupnosti 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 1000m²
- 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 60m 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 30m².

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 areálu. 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 náradí

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 – náspy, 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

- Doplnková 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:

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV_změna č.1

- 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
- Doplňkové služby k hlavnímu využití
- Přístupové cesty a chodníky
- Doplňková 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 zastavěna 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 m². Přednostně se musí využít plochy podél komunikací před plochami umísťovanými 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
- ~~Oplocení jako prostředek plošné ochrany lesních porostů proti zvěři (např. při obnově vymýceného lesa s cílem eliminovat škodlivé působení zvěře, při založení nových lesních porostů apod.)~~

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 70m²
- 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 ~~i vizuálně~~ 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 m². Přednostně se musí využít plochy podél komunikací před plochami umisťovanými ve volné krajině. *Regulativ se výslovně nevztahuje na lesní pozemky, kde takováto úprava je nepřipustná.*

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 ²
objekty rodinných domů s živnostenským provozem	celková zastavěná plocha	do 250 m ²

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

Pokud některá z ploch s rozdílným způsobem využití zasahuje do ploch přírodní (funkční) plochy ÚSES, lze zde umisťovat 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.

Umisťování staveb v nezastavěném území

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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:

OBJEKTY, PLOCHY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
Druh veřejně prospěšné stavby	Označení	Kat.území	Kat.č.
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	WT03	Strážovice (717312)	397/2

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV_změna č.1

odpadních vod ČOV			
Přípojka VTL	WT04-P03	Strážovice (717312)	-----
Regulační stanice plynu	WT05-P16	Strážovice (717312)	-----
Plocha pro vodojem	WT06	Strážovice (717312) Pačejev(717304)	2336
Koridor pro železniční dopravu	WD3	Pačejev (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 Pačejev 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 27 (A-4)

grafická část – návrhu územního plánu – počet listů 3

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV_změna č.1

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

grafická část – návrhu územního plánu odůvodnění – počet listů 3