

## ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

# PŘECHOVICE

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Změna č. 2 ÚP Přečovice byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Přečovice

č. .... ze dne .....

Změna č.2 ÚP Přečovice nabyla účinnosti dne .....

Pořizovatel:

Městský úřad Strakonice

Odbor rozvoje, oddělení – úřad územního plánování:

Oprávněná osoba pořizovatele: Bc. Alena Vadlejchová, DiS

Vypracoval:



architektonicko  
projekční ateliér

Ing.arch. Arnošt Janko

Žižkova 12

České Budějovice

duben 2024

paré č.

## 1. Textová část výroku Změny č. 2 ÚP Přečovice obsahuje:

Dne 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 01.01. 2024 do 30.06.2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby. Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31.12.2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31.12. 2023 již účinná byla.

V následujícím textu slovní spojení „stavební zákon“ odkazuje na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

A. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno .....	3
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	4
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	4
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 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití .....	5
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	6
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 § 8 katastrálního .....	6
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona .....	6
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	6
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	6
L. 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 evidence územně plánovací činnosti .....	6
M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	6
N. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	7
O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	7
P. Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části .....	7

## 2. Grafická část výroku Změny č. 2 ÚP Přečovice obsahuje:

I.1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

1. Ruší se celá kapitola „A. Řešené území”

#### **A. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno**

1. Upravuje se původní označení a název kapitoly „B. Vymezení zastavěného území“ na „A. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno“.
2. Ruší se věta „Je vymezena hranice zastavěného území k datu únor 2017 (viz grafická část).“.
3. Vkládá se nová věta „Změna č.2 ÚP Přečovice aktualizuje hranici zastavěného území k datu listopad 2023.“.

#### **B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „C.“ na „B.“.
2. Upravuje se původní označení podkapitol „C.1)“ na „B.1)“, „C.2)“ na „B.2)“, „C.2.1)“ na „B.2.1)“.

#### **C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „D.“ na „C.“.
2. Upravuje se původní označení podkapitol „D.1)“ na „C.1)“, „D.2)“ na „C.2)“, „D.3)“ na „C.3)“, „D.4)“ na „C.4)“.
3. V první odrážce „- územní plán upřednostňuje...“ se doplňuje „, Z14“.
4. Vkládá se nová odrážka „- územní plán podporuje rozvoj nové zástavby v navrhovaných plochách SBp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání (Z12, Z13, Z15), především v souvislosti s využíváním okolní krajiny“.
5. Ve třetí odrážce „- územní plán navrhuje...“ se ruší „a“, a vkládá se „a Z14“.
6. V tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se ruší u plochy Z2 v podmínkách využití u kapacity RD „cca 20“ a nahrazuje se „max. 10“.
7. V tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se doplňuje u plochy Z11 v podmínkách využití „- kapacita cca 3 – 10 RD“.
8. V tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se doplňuje:

Z12	<b>Sbp</b> Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání	0,136	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě</li> <li>- obsluha území – místní komunikací – stávající</li> <li>- napojení na síť veřejné infrastruktury – stávající</li> <li>- kapacita 1 objekt pro bydlení</li> <li>- umístění objektu pokud možno co nejdále od plánované přeložky silnice I/4</li> <li>- limity: hranice území s archeologickými nálezy, upravovaný prvek ÚSES (RBC).</li> </ul>
	<b>Zs</b> Plochy zemědělské – soukromá zeleně	0,158	<ul style="list-style-type: none"> <li>- část plochy bude využita pro plánovanou přeložku silnice I/4</li> <li>- je nutno směrem ke komunikaci ponechat nezastavitelné území soukromé zeleně, případně zajistit splnění hlukových limitů jinými prostředky (viz hluková izofony 60 dB)</li> <li>- limity: hranice území s archeologickými nálezy, OP silnice, OP železnice, navržený interakční prvek IP R, upravovaný prvek ÚSES (RBC).</li> </ul>

<b>Z13</b>	<b>Sbp</b> Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání	0,284	- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F - orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě - obsluha území – místní komunikací – stávající - napojení na síť veřejné infrastruktury – stávající - kapacita 1 objekt pro bydlení - limity: hranice záplavového území Q100, upravovaný prvek ÚSES (RBC).
<b>Z14</b>	<b>B</b> Plochy bydlení Severní okraj	0,18	- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F - orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě - obsluha území – místní komunikací - dořešit - napojení na síť veřejné infrastruktury - dořešit - kapacita 1 RD - limity: Hranice nadlimitního hluku, OP silnice, OP železnice
	<b>Zs</b> Plochy zemědělské – soukromá zeleň	0,19	- je nutno směrem ke komunikaci ponechat nezastavitelné území soukromé zeleně, případně zajistit splnění hlukových limitů jinými prostředky (viz hluková izofony 60 dB) - limity: Hranice nadlimitního hluku, OP silnice, OP železnice
<b>Z15</b>	<b>Sbp</b> Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání	2,77	- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F - orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě - obsluha území – místní komunikací – dořešit - napojení na síť veřejné infrastruktury – dořešit - kapacita 1 objekt rodinné farmy s doplňkovými objekty - limity: vzdálenost 50m od okraje lesa, stávající prvek ÚSES (RBC)

#### **D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „E.“ na „D.“.
2. Vkládá se nová odrážka „- v rámci překryvných ploch bude mít přednost ve způsobu využití koridor dopravní infrastruktury před koridorem ÚSES.“
3. Upravuje se původní označení podkapitol „E.1)“ na „D.1)“, „E.2)“ na „D.2)“, „E.2.1)“ na „D.2.1)“, „E.2.2)“ na „D.2.2)“, „E.2.3)“ na „D.2.3)“, „E.2.4)“ na „D.2.4)“, „E.2.5)“ na „D.2.5)“, „E.2.6)“ na „D.2.6)“, „E.2.7)“ na „D.2.7)“, „E.2.8)“ na „D.2.8)“, „E.2.9)“ na „D.2.9)“, „E.2.10)“ na „D.2.10)“.
4. Do kapitoly „D1) Dopravní infrastruktura“ se vkládá nová odrážka „- Stávající vymezení koridoru (standardně šíře 200 m) převzatého ze ZÚR JčK je Změnou č.2 ÚP Přečovice upraveno a koridor je v jižní části zúžen na proměnnou šíři cca 50 m.“
5. V podkapitole „místní a účelové komunikace“ se upravuje odkaz v závorce z „G“ na „F“.
6. Do kapitoly „D.2.1) Zásobování elektrickou energií“ se vkládá nový odstavec „Výrobní energií z obnovitelných zdrojů nelze umísťovat ve volné krajině (nezastavěné území) mimo vymezené zastavitelné plochy určené pro tento účel. Přednostně bude podporováno umístování výroben na plochy střech a na objekty výrobních a skladových areálů.“
7. V kapitole „D.2.6) Odkanalizování“ se ruší závorka „(mlýn, samota a rekreační objekt na sev. okraji katastru)“.

#### **E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

1. Upravuje se původní označení a název kapitoly „F. Koncepce uspořádání krajiny, včetně

vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“ na „E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“.

2. Upravuje se původní označení podkapitol „F.1)“ na „E.1)“, „F.2)“ na „E.2)“, „F.3)“ na „E.3)“, „F.4)“ na „E.4)“, „F.5)“ na „E.5)“, „F.6)“ na „E.6)“.

3. V kapitole „E.3) Územní systém ekologické krajiny“ se doplňuje nový odstavec:

„Změna č.2 ÚP Přechovice aktualizuje situaci – skutečná podoba a využití okrajových ploch biocentra (RBC 0) v antropogenním území, a především zohledněno vedení již dříve schváleného a nezbytného koridoru dopravní infrastruktury přeložky silnice I/4.

Úprava hranic prvku ÚSES byla upřesněna v souladu s metodikou vymezení ÚSES.

Aktualizace se týká opravy hranic biocentra, jako kompenzace jsou naopak navrženy nové interakční prvky náhradou za sníženou plochu biocentra.

Celkově se plocha biocentra snižuje z původních 43,50 ha na aktuálních 42,45 ha, přičemž úbytek odpovídá plochám s nízkou ekologickou stabilitou a bez zásadního významu pro existenci regionálního biocentra.

Navržené nových interakčních prvků o ploše 1,22 ha se celková rozloha ÚSES v katastru Přechovic zvyšuje o 0,35 ha, což má pozitivní vliv na celkovou ekologickou stabilitu území a posiluje ekologickou kostru krajiny.

Takto vyvážená kompenzace představuje rozumný kompromis a nemůže negativně ovlivnit fungování ÚSES jako celku.“

4. V tabulce interakčních prvků se doplňují nové:

R		Výsadba mezi silnicí a železnicí	
S		Doplnění dřevin na návrší	
T		Výsadba podél železnice	

5. V tabulce „Regionální prvky:“ se v řádku „rozloha“ upravuje hodnota z „43,50 ha“ na „42,45 ha“.

**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)**

1. Upravuje se původní označení a název kapitoly „G. 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“ na „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 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“.

2. Do podkapitoly „Pro všechny plochy s rozdílným využitím platí:“ se doplňuje druhá odrážka „- Překryvná funkce...“ o větu „, kromě plochy koridoru přeložky silnice I/4, kde má přednost překryvná funkce plochy dopravního koridoru.“

#### **G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „H.“ na „G.“.
2. Upravuje se původní označení podkapitol „H.1)“ na „G.1)“, „H.2)“ na „G.2)“.

#### **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 § 8 katastrálního**

1. Upravuje se původní označení a název kapitoly „I. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ na „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 § 8 katastrálního“.

#### **I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „J.“ na „I.“.

#### **J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „K.“ na „J.“.

#### **K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „L.“ na „K.“.

#### **L. 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 evidence územně plánovací činnosti**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „M.“ na „L.“.

#### **M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „N.“ na „M.“.

**N. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „O.“ na „N.“.

**O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „P.“ na „O.“.

**P. Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části**

1. Upravuje se původní označení kapitoly „Q.“ na „P.“.
2. Upravuje se počet stran textové části územního plánu Přečovice.

## **II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP PŘECHOVICE**

Dne 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 01.01. 2024 do 30.06.2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby. Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31.12.2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31.12. 2023 již účinná byla.

V následujícím textu slovní spojení „stavební zákon“ odkazuje na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

### **1. Textová část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Přečovice obsahuje**

a) Postup při pořízení změny územního plánu .....	9
b) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	10
c) Vyhodnocení návrhu Změny č. 2 ÚP Přečovice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	11
d) Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	12
e) Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.....	13
f) Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny.....	13
g) Kompletní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	14
h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí.....	20
i) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	21
j) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	21
k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	21
l) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	21
m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	22
n) Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	25
o) Vypořádání připomínek.....	25
p) Údaje o počtu listů odůvodnění Změny č. 2 ÚP Přečovice a počtu výkresů připojené grafické části .....	25
q) Text ÚP Přečovice s vyznačenými změnami .....	27

### **2. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje**

II.1	Koordinační výkres měřítko	1 : 5 000
II.2	Výkres širších vztahů měřítko	1 : 50 000
II.3	Vyhodnocení ZPF měřítko	1 : 5 000



## a) Postup při pořízení změny územního plánu

Územní plán Přečovice vydalo Zastupitelstvo obce Přečovice formou opatření obecné povahy, nabyt účinnosti dne 12.10.2013.

Pořizovatelem Změny č. 2 ÚP Přečovice je Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování. Projektantem Změny č. 2 ÚP Přečovice je Ing. arch. Arnošt Janko, ČKA: 05182.

O pořízení Změny č. 2 ÚP Přečovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Přečovice usnesením č. 13/U/2022 ze dne 06.06.2022. V rámci procesu výběru zhotovitele byl obsah změny doplněn o nové požadavky soukromých vlastníků. Na základě tohoto doplnění bylo usnesení č.13/U/2022 ze dne 06.06.2022 revokováno a nahrazeno novým usnesením č. 34/PRCH/2022 ze dne 29.12.2022. Předmětným usnesením byl rovněž schválen doplněný obsah změny územního plánu a bylo rozhodnuto, že změna bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Usnesením byl dále zvolen určený člen zastupitelstva – Lucie Petříková (starostka obce) za účelem spolupráce s pořizovatelem při pořizování Změny č. 2 ÚP Přečovice. V reakci na změnu zákona č.19/2023 Sb., energetický zákon, který upravuje v §2 odst. 1 písm. m) bodě 2 stavebního zákona, byl doplněn obsah změny územního plánu. Zastupitelstvo obce rozhodlo usnesením č. 47/PRCH/2023 ze dne 15.06.2023 o doplněném obsahu změny územního plánu. Na výslovnou žádost obce byl doplněn obsah změny územního plánu o body 10), 11) a 12). Zastupitelstvo obce rozhodlo usnesením č. 70/PRCH/2024 ze dne 10.04.2024 o doplněném obsahu změny územního plánu.

Dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, bylo vydáno stanovisko SEA/NATURA Krajským úřadem Jihočeského kraje dne 16.05.2022 pod sp. zn.: OZZL 45716/2022/jasif SO, č. j.: KUJCK 59695/2022, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Přečovice na životní prostředí („vyhodnocení SEA“). Na základě doplněného obsahu Změny č.2 ÚP Přečovice, bylo vydáno dne 20.12.2022 nové stanovisko dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko SEA/NATURA Krajským úřadem Jihočeského kraje pod sp. zn.: OZZL 139759/2022/jasif SO, č. j.: KUJCK 153916/2022, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Přečovice na životní prostředí („vyhodnocení SEA“) – toto stanovisko nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 16.5.2022. Na základě dalšího doplnění obsahu Změny č.2 ÚP Přečovice, bylo vydáno dne 11.05.2023 nové stanovisko dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko SEA/NATURA Krajským úřadem Jihočeského kraje pod sp. zn.: OZZL 46655/2023/jasif SO, č. j.: KUJCK 60385/2023, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Přečovice na životní prostředí („vyhodnocení SEA“) – toto stanovisko nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 20.12.2022. Na základě dalšího doplnění obsahu Změny č.2 ÚP Přečovice, bylo vydáno dne 14.03.2024 nové stanovisko dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko SEA/NATURA Krajským úřadem Jihočeského kraje pod sp. zn.: OZZL 23200/2024/jasif SO, č. j.: KUJCK 36771/2024, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Přečovice na

životní prostředí („vyhodnocení SEA“) – toto stanovisko nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 11.05.2023.

Na základě doplněného obsahu Změny č. 2 ÚP Přečovice byl zpracován návrh Změny č. 2 ÚP Přečovice pro veřejné projednání.

Dále bude doplněno po veřejném projednání.

## b) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### **Soulad s politikou územního rozvoje (dále jen „PÚR“)**

Návrh Změny č. 2 ÚP Přečovice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, ve znění pozdějších aktualizací č.1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7.

Řešené území Změny ÚP není součástí žádné rozvojové ani specifické oblasti.

Z hlediska ploch a koridorů dopravy nezasahují do řešeného území Transevropské multimodální koridory ani koridory a plochy dopravy republikového významu. Do řešených území jednotlivých lokalit Změny č. 2 nezasahují koridory a plochy technické infrastruktury mezinárodního ani republikového významu.

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

### **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Požadavky vyplývající ze zpracovaných zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací č.1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11 jsou respektovány.

Obec Přečovice není součástí žádné rozvojové oblasti republikového ani nadmístního významu.

Obec Přečovice je součástí rozvojové osy nadmístního významu:

Rozvojová osa Severojižní – Pasovská N-OS1

Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OS1, jimiž je řešit dopravní záměry rychlostní silnice R4, kapacitní silnice I/4, jejich územní souvislosti s ohledem na polohu a technické řešení a podporovat rozvoj socioekonomických aktivit v rozvojové ose a rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu jsou v ÚP Přečovice odraženy – změna č.2 je koncepčně neřeší.

Změna č. 2 ÚP Přečovice respektuje následující jevy a záměry z regionálního ÚSES:

RBC 0 Niva pod Volyní

RBC 798 Manina

### **Koridory:**

Část úseku dopravního koridoru – úsek D5/3, úsek Strunkovice nad Volyňkou – Volyně (jižní okraj), koridor pro přeložku silnici I/4, vč. východního obchvatu Volyně - vedení koridoru v

ÚP Přechovice pro silnici I/4 je v souladu s koridorem D5/3 vymezeným v ZÚR - je koridorem nadmístního významu.

Změna č.2 ÚP Přechovice upravuje šíři tohoto koridoru na základě podkladů případové studie řešení komunikace zpracované pro správce komunikace (ŘSD).

Ee39/1 - VVN 110 kV Strakonice – Vimperk = záměr vedení VVN je vymezen z důvodu potřeby posílení soustavy VVN v tomto území, resp. z důvodu potřeby zvýšení zabezpečení zásobování elektrickou energií pro oblast Vimperska.

Změna č.2 ÚP Přechovice není tímto koridorem dotčena a plně tento koridor respektuje.

Jedním z podkladů, které ve vazbě na § 25 stavebního zákona návrh změny územního plánu zohledňuje je **Územní studie krajiny Jihočeského kraje** (dále jen ÚSK JčK), u které byla schválena možnost jejího využití dne 01.09.2021.

Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti č. 04 Prachatická a č. 05 Netolická a v krajinných typech č. 2 Nivní leso-zemědělská krajina, č. 16 Výrazně zvlněný zemědělský krajinný typ, č. 17 Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ a č. 18 Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ.

Návrh Změny č. 2 ÚP Přechovice je v souladu z hlediska využití a podmínek stanovených v této územní studii.

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

Z hlediska širších vztahů není v rozporu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. I když jsou některá řešená území změny v kontaktu s hranicemi sousedních obcí, nevznikají zásadní nesrovnalosti nebo nenavazující území. Zásadní změnou v návaznosti na sousední obce je upřesnění šíře koridoru plánované přeložky silnice I/4, která se ve směru na Volyni zužuje a je v ÚP Přechovice vymezena v nové šíři (cca 50 m), která by se měla promítnout i do ÚP Volyně. V současné době je tento koridor v šíři 200 m, kterou vymezuje ZÚR JčK. Ostatní řešené lokality Změny č.2 ÚP Přechovice nemají vliv na území sousedních obcí z hlediska širších vztahů a nevznikají tak žádné požadavky na vyhodnocování využití území z hlediska širších vztahů v území.

Návaznost na území sousedních obcí zůstává nezměněna.

V rámci širších vztahů v území je v platnosti vydaná Územní studie krajiny ORP Strakonice. Dle této studie spadá správní území obce Přechovice do krajinného celku – Šumavské podhůří. Všechny krajinné celky jsou podrobněji členěny ještě na krajinné okrsky, podle cílové kvality krajiny. Správní území Přechovic spadá do krajinného okrsku OK17 – Volyně a OK19 – Litochovice-Předslavice.

Z této územní studie vyplývají určitá doporučení pro krajinnou oblast obce Přechovice a k ní přiléhajících sídelních částí, které jsou návrhem Změny č. 2 ÚP Přechovice respektovány.

#### **c) Vyhodnocení návrhu Změny č. 2 ÚP Přechovice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 2 ÚP Přechovice je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými v § 18 a v § 19 stavebního zákona. Jsou mimo jiné vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro

příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Změna č. 2 ÚP Přečovice koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce (přeložka silnice I/4 a nové zastavitelné, zastavěné plochy území obce). Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. Tyto soukromé zájmy je možno považovat i za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, nebo rozvoj služeb v daném území je pro obec přínosem.

Změna č. 2 ÚP Přečovice je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – změna respektuje dominanty a památkově hodnotné stavby i drobného charakteru, krajinný ráz apod.

Změna č. 2 ÚP Přečovice je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že respektuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je soulad veřejných prostranství a veřejně prospěšných staveb s plochami soukromími a rovněž i celkovému měřítku stávající zástavby.

Změna č. 2 ÚP Přečovice je vypracována v souladu s novelou stavebního zákona, platnou od 1.1.2018 s cílem pro zabezpečení projednání a schválení návrhu rozvoje venkovské obce s podmínkou její stability ve struktuře osídlení a dosažení odpovídajícího standardu dopravně inženýrské infrastruktury v obci.

I přes blízkost sousedních měst (Volyně a Strakonice) se v obci neprojevuje příliš vysoký tlak na vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení. Současná nabídka zastavitelných ploch pro bydlení je prozatím dostačující, především vzhledem k demografickému vývoji obce a technickým možnostem obce (inženýrské sítě, doprava).

Změna č. 2 ÚP Přečovice vkládá do kapitoly d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování - Zásobování elektrickou energií, nový odstavec, kterým se nedovoluje umístovat výrobní energií z obnovitelných zdrojů ve volné krajině mimo vymezené zastavitelné plochy určené pro tento účel. Přednostně bude podporováno umístování výroben na plochy střech a na objekty výrobních a skladových areálů.

## d) Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 2 ÚP Přečovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 501/2006 Sb.“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Sledované jevy ÚAP byly prověřeny a respektovány.

Změna č. 2 ÚP Přečovice řeší jednotlivé lokality, převážně v přímé návaznosti na intravilán obce nebo jeho blízkosti a je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.

## e) Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 ÚP Přechovice je zpracována podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 2 ÚP Přechovice byla projednána s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice.)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

ČR-MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu ČR-MO.

K návrhu Změny č. 2 ÚP Přechovice byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Bude doplněno po veřejném projednání.

## f) Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny

Změna č. 2 ÚP Přechovice je v souladu se schváleným obsahem změny, pokyny pořizovatele a požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 2 územního plánu bylo provedeno několik místních šetření za účelem vyhodnocení způsobilosti pozemků pro požadovanou výstavbu. Návrhem Změny č. 2 ÚP je respektováno původní historické zastavění obce Přechovice s návěsním a ulicovými prostory, tvořenými charakteristickým obestavěním zemědělskými usedlostmi vč. objektů občanské vybavenosti, kulturních a sakrálních staveb - nemovitých kulturních



památek.

Součástí návrhu je vyhodnocení řešení z hlediska záboru ZPF a PUPFL. Ve Změně č. 2 ÚP Přechovice jsou zpracovány požadavky na rozvoj obce, a to především v rámci zpracování (vyhodnocení) požadavků konkrétních žadatelů vlastnicích nemovitosti ve správním území obce.

Dále je zpracován veřejný požadavek na prověření úpravy vymezení koridoru dopravní infrastruktury D5 pro plánovanou přeložku silnice I/4. Jedná se o vymezení tohoto koridoru v grafické části dokumentace jako průhledného koridoru s překryvnou funkcí a s vyznačením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití pod územím tohoto koridoru dle skutečného stavu v území. Součástí úpravy tohoto koridoru je i nové územní vymezení formou zúžení koridoru dle vyjádření správce komunikace (ŘSD) v prostoru kolem zastavěného území obce.

V souvislosti s úpravou tohoto koridoru je prověřen i střet tohoto dopravního koridoru (D5) s regionálním prvkem ÚSES. Tento střet byl prověřen a v důsledku zúžení koridoru plánované přeložky bylo nepatrně upraveno i vymezení regionálního prvku ÚSES (RBC).

Byl prověřen požadavek na podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska umístování technické infrastruktury včetně podmínek umístování výroben z OZE. Do textové části byla zpracována podmínka umístování výroben z OZE v plochách na území obce Přechovice.

Dále bylo aktualizováno zastavěné území obce a prověřeno dosavadní využití vymezených zastavitelných ploch.

Návrh Změny č. 2 ÚP Přechovice je zpracován v souladu s požadavky na zkrácený postup pořízení dle § 55a, schváleným Zastupitelstvem obce Přechovice.

## g) Kompletní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

V rámci Změny č.2 ÚP Přechovice jsou upraveny správné názvy jednotlivých kapitol textové části ÚP Přechovice, tak aby odpovídaly platnému znění vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Do Změny č. 2 ÚP Přechovice jsou zaneseny aktualizace z nadřazených ÚPD, zejména ZÚR JčK. Jedná se především o aktualizaci a upřesnění koridorů prvků ÚSES, vymezených v ZÚR JčK, které se promítají do správního území obce Přechovice a koridoru dopravní infrastruktury D5, který je v rámci území obce Přechovice zpřesněn a na základě podkladů správce příslušné komunikace (ŘSD) zúžen na minimální nutnou šíři koridoru pro vytýčení a stavbu příslušné dopravní stavby (přeložka silnice I/4).

Dále je provedena aktualizace zastavěného území včetně zanesení nových stabilizovaných ploch, které vznikly dosavadním využitím vymezených zastavitelných ploch. Z hlediska prověření požadavku podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska umístování technické infrastruktury včetně podmínek umístování výroben z OZE, byla do textové části zpracována podmínka umístování výroben z OZE v plochách na území obce Přechovice. Tato podmínka je odvozena ze zákona č.19/2023 Sb., energetický zákon, který nově upravuje i některé části zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon.

### Lokalita 1. (Z10)

Změna č. 2 ÚP Přechovice vymezuje plochu dopravního koridoru D5 pro plánovanou přeložku silnice I/4. Tento koridor je vymezen v dokumentaci ZÚR JčK jako záměr kapacitní silnice I/4 – úsek D5/3, Strunkovice nad Volyňkou – Volyně (jižní okraj), koridor pro novou silnici I/4, vč. Východního obchvatu Volyně, vedeno ve svahu na východě od zastavěného území za železničním nádražím, nový most přes Volyňku, obvyklá šíře koridoru 200 m.

Požadavkem bylo vymezení tohoto koridoru jako průhledného s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití pod koridorem (dle skutečného stavu v území a údajů z katastru nemovitostí). V současné době je koridor vymezen jako neprůhledný, převzatý z dokumentace ZÚR JčK.

Toto vymezení je z hlediska využití stávajících ploch pod tímto koridorem poměrně nepřehledné a v určitých místech i omezující a bránící dalšímu rozvoji v tomto území. Vymezení koridoru jako průhledného s překryvnou funkcí je výhodné z hlediska přehlednosti a možného využívání stávajících ploch s rozdílným využitím pod tímto koridorem.

Dále je koridor plánované přeložky silnice I/4 upraven a zúžen, dle dohody se správcem dotčené komunikace a předložené případové studie tohoto úseku, na západní straně zastavěného území do šíře cca 50 m, která je vedena až na hranici se sousední obcí (Volyně). Tato úprava se ve velké míře vyhne zastavěnému území zabranému navrhovaným koridorem, což přispěje k novým možnostem využití dalšího území v této lokalitě.

Zastavěné území i nové zastavitelné plochy vzniklé v tomto území budou v rámci výstavby přeložky dopravně napojeny novou kvalitní účelovou komunikací. Ta bude vybudována jako součást stavebních úprav přeložky silnice I/4 v tomto úseku.

Úpravou dopravního koridoru dojde k navrácení části původně zabraných ploch do ploch ZPF. Jedná se o **cca 6,543 ha ploch s II. třídou ochrany ZPF.**

### **Lokalita 2. (Z12)**

Jedná se o požadavek změny využití na pozemku p.č. 65/5 k.ú. Přečovice nebo jeho části, na zastavitelnou plochu Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání.

V současné době je platným Územním plánem Přečovice pozemek vymezen jako součást plochy/koridoru změny se způsobem využití Ds – plochy dopravní infrastruktury silniční doprava. Tato plocha byla do ÚP převzata z nadřazené dokumentace (ZÚR JčK), jako plocha dopravní infrastruktury pro plánovanou přeložku silnice I/4 (označení D5). Dle KN je pozemek veden jako trvalý travní porost.

Na základě požadavku investora o vymezení tohoto pozemku (p.č. 65/5 k.ú. Přečovice) jako novou zastavitelnou plochu byl požadavek prověřen. Jelikož byl v této lokalitě upraven i průběh zamýšleného koridoru dopravní infrastruktury (zúžení koridoru) jeví se záměr přípustný z hlediska vymezení plochy. Nicméně část plochy zůstala stále součástí upravovaného koridoru dopravní infrastruktury D5 (zastavitelná plocha Z10 v ÚP Přečovice), proto byla tato část navržena se způsobem využití Zs – plochy zemědělské – soukromá zeleň. Toto využití je nejvíce podobné stávajícímu využití plochy (Zt - plochy zemědělské – trvalý travní porost) a je nejvíce vhodné pro uvažovaný záměr investora. Část plochy, která není součástí zamýšleného koridoru, je navržena jako zastavitelná plocha s využitím Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání.

Zároveň s vymezením této nové zastavitelné plochy Z12 a úpravou šíře dopravního koridoru (zastavitelná plocha Z10) je upraven i průběh vymezení regionálního prvku ÚSES (RBC 0), který nevhodně zasahuje do zamýšlených ploch změn. Kompenzace a zdůvodnění nového vymezení RBC je detailně popsáno v rámci prověření požadavku 5) obsahu změny.

Tato nově navrhovaná plocha plynule navazuje na stávající plochu s využitím Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání, která je zahrnuta do zastavěného území. Záměr investora je rozšířit příslušnou zástavbu v rámci této plochy a následné využití v rámci provozovaného podnikání (zemědělská činnost s možností agroturistického ubytování).

Jelikož se jedná o rozšíření stávající zastavěné plochy, je dopravní napojení a napojení na technickou infrastrukturu uvažováno po stávající příjezdové komunikaci ke stávající zástavbě, stejně jako napojení na technickou infrastrukturu.

Celkově je plocha Z12 vymezena ve velikosti 0,2955 ha. Záměr předpokládá zábor pozemku s II. třídou ochrany ZPF. Změnou využití této zastavitelné plochy dojde k záboru 0,1368 ha zemědělské půdy v rámci navrhovaného využití Sbp a 0,1587 ha zemědělské půdy v rámci využití Zs, která je rovněž součástí záboru plochy Z10 (Ds - dopravní koridor D5 pro plánovanou přeložku silnice I/4). Plocha byla vyjmuta již v platném ÚP Přečovice jako součást původního dopravního koridoru Ds.

**Lokalita 3. (Z13)**

Jedná se o požadavek změny využití na pozemku p.č. 1018 k.ú. Přečovice, na zastavitelnou plochu Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání.

V současné době je platným Územním plánem Přečovice pozemek vymezen jako součást plochy/koridoru změny se způsobem využití Ds – plochy dopravní infrastruktury silniční doprava. Tato plocha byla do ÚP převzata z nadřazené dokumentace (ZÚR JčK), jako plocha dopravní infrastruktury pro plánovanou přeložku silnice I/4 (označení D5). Dle KN je pozemek veden jako neplodná půda/ostatní plocha.

Na základě požadavku investora o vymezení tohoto pozemku (p.č. 1018 k.ú. Přečovice) jako novou zastavitelnou plochu byl požadavek prověřen. Jelikož byl v této lokalitě upraven i průběh zamýšleného koridoru dopravní infrastruktury (zúžení koridoru) jeví se záměr přípustný z hlediska vymezení i využití plochy. Nově je celá parcela p.č. 1018 navržena jako zastavitelná plocha Z13 s rozdílným způsobem využití Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání. Zároveň s vymezením této nové zastavitelné plochy Z13 a úpravou širě dopravního koridoru (zastavitelná plocha Z10) je upraven i průběh vymezení regionálního prvku ÚSES (RBC 0), který zasahuje do zamýšlené plochy změny. Kompenzace a zdůvodnění nového vymezení RBC je detailně popsáno v rámci prověření požadavku 5) obsahu změny.

Tato nově navrhovaná plocha plynule navazuje na stávající plochu s využitím Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání, která je zahrnuta do zastavěného území. Záměr investora je využít tuto novou plochu k rozšíření stávající plochy s využitím Sbp a využít ji k budoucí zástavbě nových objektů, sloužících k provozovanému podnikání na stávajících plochách (zemědělská činnost s možností agroturistického ubytování).

Jelikož se jedná o rozšíření stávající zastavěné plochy, je dopravní napojení a napojení na technickou infrastrukturu uvažováno po stávající příjezdové komunikaci ke stávající zástavbě, stejně jako napojení na technickou infrastrukturu.

Plocha Z13 je vymezena ve velikosti 0,2841 ha. Zastavitelná plocha je vymezena na parcele vedené v KN jako neplodná půda/ostatní plocha. Záměr nepředpokládá zábor zemědělské půdy.

**Lokalita 4. (Z14)**

Lokalita 4. je vymezena v rámci celého pozemku p.č. 553/1 v k.ú. Přečovice. Stávající ÚP Přečovice vymezuje tuto parcelu jako plochu nezastavěného území s funkčním využitím N – plochy smíšené nezastavěného území. Dle KN je pozemek veden jako neplodná půda/ostatní plocha.

Požadavkem žadatele je změna využití této parcely p.č. 553/1 k.ú. Přečovice na plochy s využitím:

- západní část pozemku – na funkční využití ZS – plochy zemědělské – soukromá zeleň
- východní část pozemku – na funkční využití B – plochy bydlení

Návrh prověřil možnost využití pozemku dle požadavků žadatele a shledal, že zamýšlený způsob využití se jeví jako opodstatněný a reálný. Vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití (Zs a B) plynule navazuje na zastavěné území, zároveň vhodně uzavírá vymezení okraje obce v rámci urbanistického rozvoje severním směrem. Navrhovaná plocha je z hlediska obslužnosti dobře dopravně napojena (stávající přístupová komunikace). Přístup a příjezd k pozemku je umožněn z jižní strany pozemku, kde plocha navazuje na plochu veřejného prostranství. V rámci této plochy je nezbytné vybudovat odpovídající zpevněnou komunikaci a dopravní připojení dotčeného pozemku. Tato úprava není předmětem Změny č. 2 ÚP Přečovice, ale je podmíněna pro budoucí výstavbu RD na dotčených pozemcích. V rámci napojení na technickou infrastrukturu je pozemek dobře připojitelný na místní rozvod vody. V úvahu přichází i individuální zásobování pitnou vodou (vlastní studna nebo vrt). Jelikož v obci není vybudována splašková kanalizace, je odkanalizování navrženo individuální formou



(domovní ČOV, septiky s dočištěním nebo jímky na vyvážení). V případě možnosti připojení na veřejnou kanalizaci bude upřednostněno toto napojení. Napojení na rozvod EI je prodloužením ze stávajícího rozvodu sítě NN v území, pomocí nové kabelové přípojky NN do nového přípojného pilíře. S napojením na místní rozvod plynu se neuvažuje.

Plocha se nachází v nezastavěném území sídla, v těsné návaznosti na zastavěnou i zastavitelnou část sídla (plochy bydlení).

Záměr je vymezen na pozemcích bez třídy ochrany ZPF. Vymezením této nové zastavitelné plochy nedojde záboru zemědělské půdy.

#### **Lokalita 5.**

Požadavek prověření u pozemků p.č. st. 48 a p.č. 676/2 v k.ú. Přechovice změnu způsobu využití z plochy Ds – plochy dopravní infrastruktury silniční doprava na plochu B – plochy bydlení a dále tyto pozemky vyjmout z ploch dopravního koridoru D5 pro plánovanou přeložku silnice I/4.

V současné době je platným Územním plánem Přechovice pozemek vymezen jako součást plochy/koridoru změny se způsobem využití Ds – plochy dopravní infrastruktury silniční doprava. Tato plocha byla do ÚP převzata z nadřazené dokumentace (ZÚR JčK), jako plocha dopravní infrastruktury pro plánovanou přeložku silnice I/4 (označení D5).

Dotčené pozemky jsou zahrnuty do zastavěného území. Dle KN je pozemek p.č. st. 48 v k.ú. Přechovice veden jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 676/2 v k.ú. Přechovice jako zahrada.

Změna č.2 ÚP Přechovice upravuje vymezení dotčených parcel dle skutečného využití na plochy stabilizované s rozdílným způsobem využití B – plochy bydlení. Část plochy lokality 5. zůstává vymezena v rámci navrhovaného zúženého koridoru dopravní infrastruktury Ds (zastavitelná plocha Z10).

K záboru ZPF nedochází.

#### **Lokalita 6. (Z15)**

Lokalita 6. je vymezena v rámci parcel p.č. 1349 a 1350 v k.ú. Přechovice. Platným ÚP Přechovice jsou plochy vymezeny jako plochy změn v krajině (K9) s funkčním využitím L – plochy lesní. V současné době jsou v KN vedeny jako orná půda.

Změna č.2 ÚP Přechovice prověřuje záměr žadatele, změnit způsob využití části plochy změny ploch v krajině K9 – plochy lesní na dotčených parcelách (p.č. 1349 a 1350 v k.ú. Přechovice), na zastavitelnou plochu s funkčním využitím, ve kterém je možné kromě staveb pro bydlení umístit i stavby hospodářské (zemědělské usedlosti, rodinné farmy). Návrh vymezuje tuto plochu jako zastavitelnou plochu Z15, s rozdílným způsobem využití Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání. Nicméně vymezení této plochy není z urbanistického hlediska pozitivně podpořeno. Plocha nemá odpovídající dopravní napojení. Z hlediska napojení na technickou infrastrukturu nelze připojit plochu na veřejné řady technické infrastruktury a vše bude řešeno individuálně. Plocha je v současné době součástí zemědělsky využívaných ploch v území. Z hlediska územního systému ekologické stability (ÚSES), jsou pozemky obklopeny regionálním biocentrem (RBC) č.22, Manina a regionálním biokoridorem (RBK) č.175, Pod Přidincem, tedy územími se zvýšenou přírodně krajinářskou hodnotou.

Umístování nových zastavitelných ploch ve volné krajině je z hlediska urbanistických zásad v současné době velice komplikované (narušení krajinného rázu, harmonických vztahů v krajině, porušení priorit územního plánování kraje stanovené v ZÚR JčK).

K vymezení této lokality změny bylo pořizovatelem předběžně získáno Stanovisko MěÚ Strakonice, odboru životního prostředí, které nesouhlasí s uvažovaným záměrem, z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů v platném znění.

Plocha Z15 je vymezena ve velikosti 2,7717 ha. Zastavitelná plocha je vymezena na parcelách vedených v KN jako orná půda. Záměr předpokládá zábor zemědělské půdy s V. třídou ochrany o velikosti 2,7717 ha.

### Lokalita 7. a 8.

V rámci Změny č.2 ÚP Přečovice bylo aktualizováno zastavěné území a využitelnost vymezených zastavitelných ploch. Lokality 7. a 8. vymezují území, kterých se tyto aktualizace týkají nad rámec řešených území vyplývajících z obsahu změny.

### Změny provedené v návrhu v rámci obsahu změny:

V rámci **požadavku 5)** obsahu změny byla provedena aktualizace prvků ÚSES nadregionálního a regionálního charakteru. Jedná se o úpravu kapitoly e) výrokové části Změny č. 2 ÚP Přečovice a úpravu grafické části v hlavním výkrese, koordinačním výkrese.

#### Zdůvodnění úprav hranic regionálního biocentra Niva pod Volyní a navržení 3 nových interakčních prvků:

Regionální biocentrum Niva pod Volyní bylo vymezeno v roce 2011 (Plán územního systému ekologické stability Přečovice, EKOSERVIS - Výzkumné středisko krajinné ekologie, Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka) pro potřeby ÚpD Přečovice.

Celková rozloha původního biocentra je 43,32 ha, a vymezeno je na lužních porostech i nelesních plochách v nivě Volyňky pod Volyní. Zahrnuje širší pásy lužního porostu vysokých vrb, dále i jasany, olše, duby a vrbové křoviny a bezy podél sítě starých náhonů. V bylinném patře je naprostá převaha nitrofilních, resp. až ruderalních druhů. Zahrnuje i kosenou kulturní louku s travnatým hřištěm. Řeka je v korytě s přirozeně upravenými břehy, souvislý pás břehových porostů s vysokými olšemi, jasany, vrbami, topoly, místy i jilmy, javory mléče a kleny, v podrostu jsou vedle dřevin stromového patra bezy, střemchy, vrby a maliníky. Bylinné patro je i u řeky s převahou nitrofilních druhů.

Vymezené STG odpovídají 4BC-C4-5 (= jasanové olšiny a doubravy), 4AB3 (= dubové bory) a 4B3 (= typické bučiny).

Hranice biocentra byly před cca 12 lety vymezeny na základě aktuálního stavu ploch a podle generelového řešení, přičemž byly zarovnaný s okraji pozemků podle platné katastrální mapy. V současné době byla při řešení změny ÚpD aktualizována situace – skutečná podoba a využití okrajových ploch biocentra v antropogenním území a především zohledněno vedení již dříve schválené a nezbytné přeložky.

V souladu s metodikou vymezování ÚSES byly hranice upřesněny tak, aby:

- 1) nebyla zmenšena rozloha biocentra pod minimální požadované parametry (zde 30 ha),
- 2) nedošlo k vyřazení některého z výše uvedených STG a nebo naopak zařazení STG nevyhovujícího charakteru do plochy biocentra,
- 3) nebyla snížena ekologická stabilita biocentra,
- 4) došlo k logickému ohraničení biocentra v rámci zastavěného (zastavitelného) území.

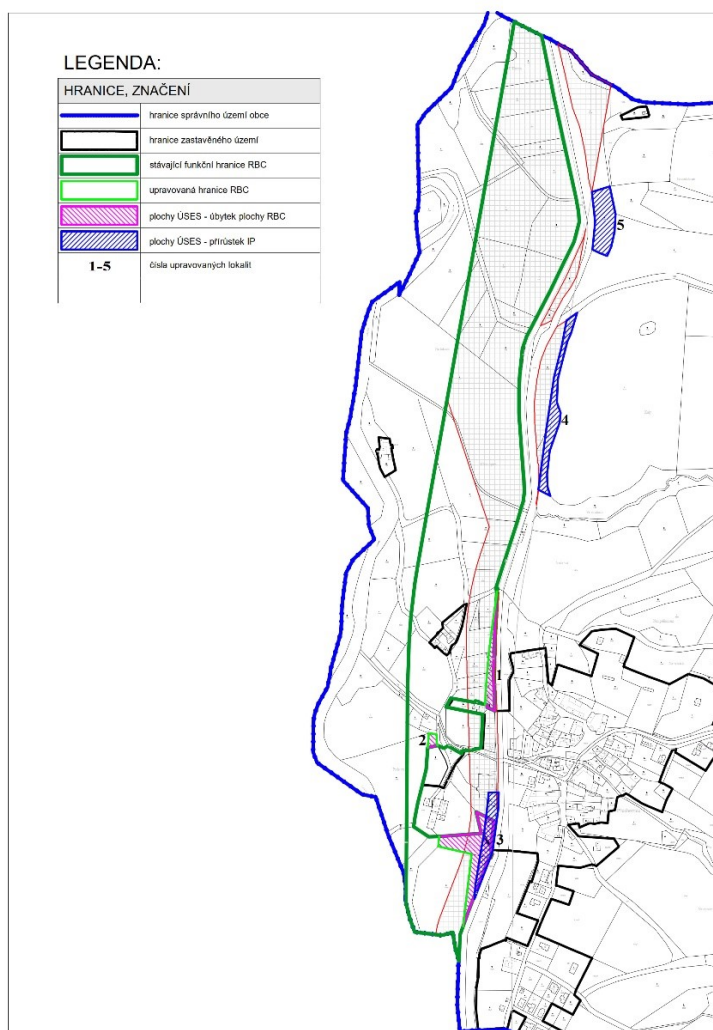
Pro potřeby bilance a popisu byly zásahy rozděleny do 5 lokalit. V nich bylo provedeno upřesnění hranic biocentra a navržena kompenzační opatření (viz obr.1)

Lokality 1 až 3 se týkají opravy hranic biocentra, jako kompenzace jsou naopak v lokalitách 3 až 5 navrženy nové interakční prvky náhradou za sníženou plochu biocentra.

Jejich přehled odpovídající mapovému podkladu je následující:

Lokalita	Úbytek biocentrum m <sup>2</sup>	Přírůstek interakční prvek m <sup>2</sup>
1	1967	
2	388	

3	6395	3367
4		4428
5		4437
<b>Celkem zásah</b>	<b>8750</b>	<b>12232</b>



Obr.1

Celkově se plocha biocentra snižuje z původních 43,50 ha na aktuálních 42,45 ha, přičemž úbytek odpovídá plochám s nízkou ekologickou stabilitou a bez zásadního významu pro existenci regionálního biocentra.

Naopak zařazením nových (navržených) interakčních prvků o dalších 1,22 ha se celková rozloha ÚSES v katastru Přechovic zvyšuje o 0,35 ha, což má pozitivní vliv na celkovou ekologickou stabilitu území a posiluje ekologickou kostru krajiny.

Takto vyvážená kompenzace představuje rozumný kompromis a nemůže negativně ovlivnit fungování ÚSES jako celku.

Na základě této úpravy hranice regionálního biocentra a úpravy (zúžení) dopravního koridoru D5 byl prověřen **požadavek 5)** obsahu změny, z čehož vyplývá přehodnocení významnosti a přednosti překryvné plochy ÚSES vůči ploše dopravního koridoru. Z hlediska významnosti je Změnou č.2 ÚP Přechovice upřednostněna plocha koridoru dopravní infrastruktury, která je pro danou lokalitu významnější z hlediska regionální a nadregionální

priority. Po realizaci zamýšlené přeložky silnice I/4 bude koridor opět upraven a vymezen jako plocha dopravní infrastruktury, která bude vymezovat pouze těleso upravené komunikace s příslušnými souvisejícími stavbami. V návaznosti na tuto skutečnost bude následovat i budoucí úprava přesného vymezení prvku regionálního ÚSES (RBC).

V rámci vyhodnocení  **bodu 9 )** obsahu zadání byla do textové části výroku zapracována podmínka využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska technické infrastruktury včetně podmínek umístování výroben OZE. Tento podnět, na úpravu textové části ÚP Přečovice, vzešel na základě změny zákona č.19/2023 Sb., energetický zákon, který upravuje v §2 odst. 1 písm. m) bodě 2 stavebního zákona a vložil sem slova „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“. Tímto se výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů (OZE) stávají nově součástí technické infrastruktury.

*OZE do výkonu 50 kW nepodléhají závaznému stanovisku orgánu územního plánování, ale mohou být umístovány pouze v souladu s územně plánovací dokumentací (ÚPD). Nejsou povolovány ani ze strany stavebního úřadu, ovšem pokud budou umístěny v rozporu s ÚPD, může stavební úřad nařídit jejich odstranění.*

*OZE do výkonu 50 MW u fotovoltaických elektráren (FVE) a do 20 MW u větrných elektráren (VTE), se posuzují ve vztahu k územnímu plánu. Vzhledem k jejich podřazení pod pojem technická infrastruktura je bude možné pravděpodobně umístit kdekoliv v zastavěném území, zastavitelných plochách a též v nezastavěném území – v rámci ploch vhodných pro umístování FVE a VTE vymezených v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK). Správní území obce Přečovice je dle ZÚR JČK vhodné pro umístování FVE a VTE.*

*Proto je vhodné z důvodu veřejného zájmu v konkrétních plochách vymezených územním plánem nově výslovně vyloučit výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie. Při vylučování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie je třeba v rámci odůvodnění brát ohled na to, že tyto výrobní o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Při jejich vyloučení tedy musí nad tímto veřejným zájmem převážet jiný konkrétní veřejný zájem.*

V rámci **požadavku 10)** obsahu změny byly doplněny maximální kapacity rodinných domů u zastavitelné plochy Z2 (kapacita max. 10 RD) a Z11 (kapacita cca 3 – 10 RD). V rámci **požadavku 11)** obsahu změny byla stanovena lhůta pro pořízení územní studie u zastavitelných ploch Z2, Z6 a Z11. Povinnost prověření těchto lokalit územní studií platí po dobu 6-ti let od nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Přečovice. V rámci **požadavku 12)** obsahu změny byla vypuštěna poznámka v závorce (mlýn, samota a rekreační objekt na sev. okraji katastru) v posledním odstavci podkapitoly „E.2.6) Odkanalizování“ textové části územního plánu.

V rámci požadavků Změny č. 2 ÚP Přečovice byla aktualizována hranice zastavěného území, včetně zapracování využitých částí zastavitelných ploch, tj. uvedení využití ploch vymezených v ÚP Přečovice do souladu se skutečností.

## h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že Změna č. 2 ÚP Přečovice nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci

procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny.

Vzhledem k množství, druhu a rozsahu navrhovaných změn v území není pravděpodobné ovlivnění trvale udržitelného rozvoje území v negativním smyslu.

#### i) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

Stanovisko nebylo vydáno, jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

Návrh územního plánu přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V zájmu obce je podpořit novou výstavbu, ale i obnovu stávajících objektů v obci, která přiláká nové obyvatele a přispěje ke zkvalitnění rozvoje obce.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně dostatečně využíváno a současně byla zajištěna ochrana hodnot území.

Změna č.2 aktualizuje zastavěné území, v rámci již realizované zástavby v zastavitelných plochách.

Změnou č. 2 jsou navrhované plochy vymezené převážně jako plochy určené pro bydlení, a to v zásadě z důvodu logické návaznosti na okolní zastavěné území. Plocha navrhovaná v **lokality 6** se již jako záměr investora jevila nevyhovující. Tato plocha nemá z hlediska koncepce uspořádání krajiny a urbanistických zásad logické opodstatnění vymezení.

V rámci úpravy ploch v **lokality 2,3** (okrajové části Přechovic), se jedná o návrh nového využití ploch z důvodu záměru rozšíření a zkvalitnění poskytovaných služeb investora, navazujících na stávající vlastněné objekty a plochy, které se budou upřesňovat dle aktuálních potřeb ve společnosti. **Lokalita 4** vymezuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení v logické návaznosti na zastavěné území a vytváří příznivé zakončení a přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území s dobrou dopravní přístupností.

V návrhu jsou respektovány důležité hodnoty a limity v území.

#### l) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V ÚP Přechovice nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly

řešeny v ZÚR JčK.

Změna č.2 ÚP Přečovice upravuje záležitosti nadmístního významu z hlediska vymezení regionálních prvků ÚSES. Jedná se o úpravu vymezeného regionálního biocentra RBC v rámci zastavěného území obce a navrhovaných zastavitelných ploch.

Úprava regionálního prvku ÚSES se týká i úpravy vymezení v závislosti na úpravě vymezení koridoru dopravní infrastruktury D5 pro plánovanou přeložku silnice I/4.

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

Dojde-li tímto návrhem k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k narušení jeho funkčnosti.

Návrhem Změny č. 2 ÚP Přečovice nebude ovlivněna zemědělská prvovýroba areálů ani vymezení nových či úprava stávajících ploch zemědělské prvovýroby.

Identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit je patrná v grafické části dokumentace (výkres předpokládaných záborů půdního fondu – O3). Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu (vyhodnoceny v tabulce). Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa a veřejně přístupné informace z katastru nemovitostí.

Změnou č. 2 ÚP Přečovice dochází k záborům ZPF.

Tabulka: Zábor zemědělského půdního fondu

Označení řešené lokality	Označení zastavitelné plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
1	Z10	Ds – plochy dopravní infrastruktury	13,6756		13,6756					NE	ANO	NE	ANO 17,7494 ha
Σ			13,6756		13,6756					/	/	/	
2	Z12	Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání	0,1367		0,1367					NE	NE	NE	ANO 0,1367 ha
6	Z15	Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání	2,7717					2,7717		NE	NE	NE	NE
Σ			2,9084		0,1367			2,7717		/	/	/	
2	Z12	Zs – plochy zemědělské – soukromá zeleň	0,1587		0,1587					NE	NE	NE	ANO 0,1587 ha
Σ			0,1587		0,1587					/	/	/	
Σ			16,7427		13,971			2,7717		/	/	/	18,0448 ha



Navrhované plochy Změny č. 2 ÚP Přečovice si vyžádají celkový zábor 16,7427 ha zemědělského půdního fondu. Z toho 18,0448 ha byl proveden zábor v předešlé územně plánovací dokumentaci. Celkové navýšení záboru půdního fondu Změnou č. 2 ÚP Přečovice je -1,3021 ha.

V tabulce je patrné, jak velká plocha zvláště chráněné zemědělské půdy (třída ochrany I. a II.) je vymezena ve Změně č. 2 ÚP Přečovice (13,971 ha). Jedná se o zábor, který byl vymezen již v platném ÚP Přečovice.

### Plochy navrácené do ZPF.

Tabulka: Navrácení ploch do zemědělského půdního fondu

Označení řešené lokality	Navržené využití	Souhrn výměry navrácení (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1	Ds – plochy dopravní infrastruktury	6,543		6,543					NE	ANO	NE	ANO 9,5746 ha
Σ		6,543		6,543								
Σ		6,543		6,543								9,5746 ha

Změna č.2 ÚP Přečovice navrácí do ZPF celkem 6,543 ha zemědělské půdy. Z toho 6,543 ha půdy s II. třídou ochrany ZPF.

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

Změna č. 2 ÚP Přečovice respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Změna č. 2 ÚP Přečovice řeší změny funkčního využití ploch především v extravilánu obce.

#### **Lokalita 1. (Z10)**

Změna č. 2 ÚP Přečovice vymezuje plochu dopravního koridoru D5 pro plánovanou přeložku silnice I/4. Tento koridor je vymezen v dokumentaci ZÚR JčK jako záměr kapacitní silnice I/4 – úsek D5/3, Strunkovice nad Volyňkou – Volyně (jižní okraj), koridor pro novou silnici I/4, vč. Východního obchvatu Volyně, vedeno ve svahu na východě od zastavěného území za železničním nádražím, nový most přes Volyňku, obvyklá šíře koridoru 200 m. Požadavkem bylo vymezení tohoto koridoru jako průhledného s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití pod koridorem (dle skutečného stavu v území a údajů z katastru nemovitostí). V současné době je koridor vymezen jako neprůhledný, převzatý z dokumentace ZÚR JčK.

Toto vymezení je z hlediska využití stávajících ploch pod tímto koridorem poměrně nepřehledné a v určitých místech i omezující a bránící dalšímu rozvoji v tomto území. Vymezení koridoru jako průhledného s překryvnou funkcí je výhodné z hlediska přehlednosti a možného využívání stávajících ploch s rozdílným využitím pod tímto koridorem.

Dále je koridor plánované přeložky silnice I/4 upraven a zúžen, dle dohody se správcem dotčené komunikace a předložené případové studie tohoto úseku, na západní straně zastavěného území do šíře cca 50 m, která je vedena až na hranici se sousední obcí (Volyně). Tato úprava se ve velké míře vyhne zastavěnému území zabranému navrhovaným koridorem, což přispěje k novým možnostem využití dalšího území v této lokalitě.

Zastavěné území i nové zastavitelné plochy vzniklé v tomto území budou v rámci výstavby přeložky dopravně napojeny novou kvalitní účelovou komunikací. Ta bude vybudována jako součást stavebních úprav přeložky silnice I/4 v tomto úseku.

Úpravou dopravního koridoru dojde k navrácení části původně zabraných ploch do ploch ZPF. Jedná se o **cca 6,543 ha ploch s II. třídou ochrany ZPF.**

### **Lokalita 2. (Z12)**

Jedná se o požadavek změny využití na pozemku p.č. 65/5 k.ú. Přečovice nebo jeho části, na zastavitelnou plochu Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání.

V současné době je platným Územním plánem Přečovice pozemek vymezen jako součást plochy/koridoru změny se způsobem využití Ds – plochy dopravní infrastruktury silniční doprava. Tato plocha byla do ÚP převzata z nadřazené dokumentace (ZÚR JčK), jako plocha dopravní infrastruktury pro plánovanou přeložku silnice I/4 (označení D5). Dle KN je pozemek veden jako trvalý travní porost.

Na základě požadavku investora o vymezení tohoto pozemku (p.č. 65/5 k.ú. Přečovice) jako novou zastavitelnou plochu byl požadavek prověřen. Jelikož byl v této lokalitě upraven i průběh zamýšleného koridoru dopravní infrastruktury (zúžení koridoru) jeví se záměr přípustný z hlediska vymezení plochy. Nicméně část plochy zůstala stále součástí upravovaného koridoru dopravní infrastruktury D5 (zastavitelná plocha Z10 v ÚP Přečovice), proto byla tato část navržena se způsobem využití Zs – plochy zemědělské – soukromá zeleň. Toto využití je nejvíce podobné stávajícímu využití plochy (Zt - plochy zemědělské – trvalý travní porost) a je nejvíce vhodné pro uvažovaný záměr investora. Část plochy, která není součástí zamýšleného koridoru, je navržena jako zastavitelná plocha s využitím Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání.

Zároveň s vymezením této nové zastavitelné plochy Z12 a úpravou šíře dopravního koridoru (zastavitelná plocha Z10) je upraven i průběh vymezení regionálního prvku ÚSES (RBC 0), který nevhodně zasahuje do zamýšlených ploch změn. Kompenzace a zdůvodnění nového vymezení RBC je detailně popsáno v rámci prověření požadavku 5) obsahu změny.

Tato nově navrhovaná plocha plynule navazuje na stávající plochu s využitím Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání, která je zahrnuta do zastavěného území. Záměr investora je rozšířit příslušnou zástavbu v rámci této plochy a následné využití v rámci provozovaného podnikání (zemědělská činnost s možností agroturistického ubytování).

Jelikož se jedná o rozšíření stávající zastavěné plochy, je dopravní napojení a napojení na technickou infrastrukturu uvažováno po stávající příjezdové komunikaci ke stávající zástavbě, stejně jako napojení na technickou infrastrukturu.

Celkově je plocha Z12 vymezena ve velikosti 0,2954 ha. Záměr předpokládá zábor pozemku s II. třídou ochrany ZPF. Změnou využití této zastavitelné plochy dojde k záboru 0,1367 ha zemědělské půdy v rámci navrhovaného využití Sbp a 0,1587 ha zemědělské půdy v rámci využití Zs, která je rovněž součástí záboru plochy Z10 (Ds - dopravní koridor D5 pro plánovanou přeložku silnice I/4). Plocha byla vyjmuta již v platném ÚP Přečovice jako součást původního dopravního koridoru Ds.



**Lokalita 6. (Z15)**

Lokalita 6. je vymezena v rámci parcel p.č. 1349 a 1350 v k.ú. Přečovice. Platným ÚP Přečovice jsou plochy vymezeny jako plochy změn v krajině (K9) s funkčním využitím L – plochy lesní. V současné době jsou v KN vedeny jako orná půda.

Změna č.2 ÚP Přečovice prověřuje záměr žadatele, změnit způsob využití části plochy změny ploch v krajině K9 – plochy lesní na dotčených parcelách (p.č. 1349 a 1350 v k.ú. Přečovice), na zastavitelnou plochu s funkčním využitím, ve kterém je možné kromě staveb pro bydlení umístit i stavby hospodářské (zemědělské usedlosti, rodinné farmy). Návrh vymezuje tuto plochu jako zastavitelnou plochu Z15, s rozdílným způsobem využití Sbp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání. Nicméně vymezení této plochy není z urbanistického hlediska pozitivně podpořeno. Plocha nemá odpovídající dopravní napojení. Z hlediska napojení na technickou infrastrukturu nelze připojit plochu na veřejné řady technické infrastruktury a vše bude řešeno individuálně. Plocha je v současné době součástí zemědělsky využívaných ploch v území. Z hlediska územního systému ekologické stability (ÚSES), jsou pozemky obklopeny regionálním biocentrem (RBC) č.22, Manina a regionálním biokoridorem (RBK) č.175, Pod Přidincem, tedy územími se zvýšenou přírodně krajinářskou hodnotou.

Umístování nových zastavitelných ploch ve volné krajině je z hlediska urbanistických zásad v současné době velice komplikované (narušení krajinného rázu, harmonických vztahů v krajině, porušení priorit územního plánování kraje stanovené v ZÚR JČK.

K vymezení této lokality změny bylo pořizovatelem předběžně získáno Stanovisko MěÚ Strakonice, odboru životního prostředí, které nesouhlasí s uvažovaným záměrem, z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů v platném znění.

Plocha Z15 je vymezena ve velikosti 2,7717 ha. Zastavitelná plocha je vymezena na parcelách vedených v KN jako orná půda. Záměr předpokládá zábor zemědělské půdy s V. třídou ochrany o velikosti 2,7717 ha.

**Předpokládaný zábor PUPFL**

Změnou č. 2 ÚP Přečovice nedochází k záboru PUPFL.

**n) Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

Bude doplněno po veřejném projednání.

**o) Vypořádání připomínek**

Bude doplněno po veřejném projednání.

**p) Údaje o počtu listů odůvodnění Změny č. 2 ÚP Přečovice a počtu výkresů připojené grafické části**

Počet listů (stran) odůvodnění Změny č.2 ÚP Přečovice

9(18)

Počet výkresů k ní připojené grafické části	3
- II.1 - koordinační výkres	m 1 : 5 000
- II.2 - výkres širších vztahů	m 1 : 50 000
- II.3 - výkres předpokládaných záborů ZPF	m 1 : 5 000

**Poučení:**

Proti Změně č. 2 ÚP Přečovice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze dle § 173 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

.....  
Lucie Petříková  
starostka obce Přečovice

.....  
JUDr. Ing. Marek Blažejovský, Ph.D.  
místostarosta obce Přečovice

**Text** - text vkládaný Změnou č. 2 ÚP Přečovice

**Text** – text vypouštěný Změnou č. 2 ÚP Přečovice

## q) Text ÚP Přečovice s vyznačenými změnami

### ~~A. Řešené území~~

~~Řešené území tvoří správní území obce – tj. katastrální území Přečovice~~

### ~~B. A. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno~~

~~Je vymezena hranice zastavěného území k datu únor 2017 (viz grafická část).~~

~~Změna č.2 ÚP Přečovice aktualizuje hranici zastavěného území k datu listopad 2023.~~

### ~~C. B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

#### ~~C.1) B.1) Koncepce rozvoje území obce~~

##### **hlavní cíle rozvoje:**

Návrh urbanistické koncepce zabezpečující dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území, s důrazem na zachování dominantní obytné a rekreační funkce území.

- vytvoření podmínek pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel – uspokojování potřeb obyvatel návrhem ploch pro bydlení
- vytvoření podmínek pro sociální soudržnost obyvatel
- vytvoření podmínek pro zlepšení stavu dopravní a technické infrastruktury – návrh ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury
- uchování urbanistických a architektonických hodnot obce
- uchování hodnot krajinného rázu
- uchování klidného a zdravého prostředí pro bydlení a rekreaci

#### ~~C.2) B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území~~

~~Územní plán zachovává a rozvíjí všechny hodnoty území – zejména kulturní a přírodní. Hlavní hodnoty území jsou vyznačeny v grafické části odůvodnění (č. II.1 - koordinační výkres).~~

#### ~~C.2.1) B.2.1) Kulturní hodnoty~~

- Urbanisticky hodnotný prostor:
  - H1 – návesní prostor s požární nádrží, vzrostlou zelení a parterem selskobarokních usedlostí. Ochrana: Případná nová stavební činnost a výstavba by neměla nepříznivě ovlivnit tradiční venkovskou zástavbu, nebude se konfrontačně se vymezovat, ale musí s ní formálně souznít.
  - H2 – venkovské usedlosti čp. 1, 2, 5, 9, 11 a 13 (Zemědělská usedlost čp. 1 ČR 3-4309, Zemědělská usedlost čp. 2 ČR 3-4310, Zemědělská usedlost čp. 5 ČR 3-4311, Zemědělská usedlost čp. 9 ČR 3-4312, Zemědělská usedlost čp. 11 ČR 3-4313, Zemědělská usedlost čp. 13 ČR 3-4314). Ochrana: Případná nová stavební činnost a výstavba by neměla nepříznivě ovlivnit tradiční venkovskou zástavbu, nebude se konfrontačně se vymezovat, ale musí s ní

formálně souznít.

H3 – kaple sv. Anny s křížkem při cestě do Volyně ČR 3-4315. Ochrana: V bezprostředním okolí kaple sv. Anny (tj. v okruhu cca 100 m) nesmí dojít k potlačení jejího tradičního dominantního postavení.

H4 – dřevěná zvonička s křížkem u domu čp. 38. Ochrana: zachovat, doplnit mobiliářem.

- drobné sakrální stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, zvonička apod.) Ochrana: zachovat, upravit jejich okolí v okruhu cca 10 m, jako tradiční součást kulturní krajiny a krajinného rázu.

### B.2.2) Přírodní hodnoty

Kostru ekologické stability tvoří prvky ÚSES, které jsou v rozsahu řešeného území zakresleny v grafické části.

Hodnoty území:

- Hodnotný soliterní strom - památný strom u kaple sv. Anny při cestě do Volyně – Ochrana: zachovat, zajistit jeho údržbu.
- Místa panoramatických rozhledů – ochrana – zachovat, doplnit mobiliářem.
- Liniová zeleň na mezích v údolnicích, interakční prvky. Ochrana: zachovat, doplňovat výsadby, neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny a krajinného rázu.
- Vodní plochy a toky včetně doprovodné zeleně Ochrana: zachovat, doplňovat.
- Krásná krajina, členitost terénu – Ochrana: v nezastavěném území podporovat meze a interakční prvky, v zastavitelných plochách neměnit stávající terén stavebních parcel o více jak 1,5m.

### B.2.3) Civilizační hodnoty

Civilizační hodnoty představují vybavení obce veřejnou infrastrukturou:

ochrana:

Využít dle možností stávající technickou a dopravní infrastrukturu, propojit, doplnit chybějící trasy, modernizovat. Udržovat historickou cestní síť, doplnit dle možností alejemi.

#### občanská vybavenost

- základní občanská vybavenost lokálního významu
- doplnit nové objekty občanského vybavení na stávajících vyznačených plochách.

ochrana:

Využívat, modernizovat, rekonstruovat případně nahradit stávající objekty občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost ve veřejném zájmu.

## **D. C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **D.1) C.1) Urbanistická koncepce**

Navržená koncepce územního plánu zachovává a podporuje dosavadní charakter sídla, tj. především bydlení venkovského a příměstského charakteru, v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí. Vymezuje kulturní a přírodní hodnoty území a stanovuje podmínky jejich ochrany a rozvoje.

- územní plán upřednostňuje rozvoj nové zástavby v prolukách (Z4) a v návaznosti na zastavěné území (Z3, Z5, Z6, Z14) – při dodržení hodnot tradiční venkovské zástavby - tj. přizpůsobení objemu staveb, výškové hladiny

- územní plán podporuje rozvoj nové zástavby v navrhovaných plochách SBp – plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání (Z12, Z13, Z15), především v souvislosti s využíváním okolní krajiny

- územní plán navrhuje rozvoj ploch pro bydlení, stabilizaci ploch pro občanskou vybavenost

a výrobu a skladování

- územní plán zahrnuje do podmínek pro plochy bydlení i možnost provozovat drobnou řemeslnou výrobu a služby. Pro rozvoj **bydlení** se navrhuje plochy: Z3-~~a~~ Z4 a Z14
- severně, východně a jižně od sídla jsou navržena **protipovodňová opatření** pro záchyt a svedení dešťových přívalových vod.
- pro lepší retenci dešťových vod jsou navrženy směrem do krajiny zelené pásy **veřejné prostranství – veřejná zeleň**
- bývalý areál zemědělské výroby je stabilizován jako plochy pro výrobu a skladování – pozemky zemědělských staveb, je zde vymezena maximální hranice negativních vlivů vzhledem ke stávající i navrhované ploše bydlení.

### **D.2) C.2) Vymezení zastavitelných ploch**

U lokality Z3 – je nutno směrem ke komunikaci ponechat nezastavitelné území soukromé zeleně, případně zajistit splnění hlukových limitů jinými prostředky (viz hluková izofony 60 dB). Pro objekty pro bydlení musí být splněny hygienické požadavky zejména z hlediska hlukové zátěže.

pořad. číslo plochy (i.č.)	způsob využití lokalita	rozloha v ha	podmínky využití
<b>k.ú. PŘECHOVICE</b>			
<b>Z1</b>	<b>B</b> Plochy bydlení Jižní okraj Pv	1,10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- obsluha území – místní komunikací</li> <li>- kapacita cca 14 RD</li> </ul>
<b>Z2</b>	<b>B</b> Plochy bydlení Jižní okraj Pz	2,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií pouze v severní části</b></li> <li>- <b>respektovat OP elektrického vedení,</b></li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- obsluha území – místní komunikací</li> <li>- podmínkou pro zástavbu je plocha veřejného prostranství</li> <li>- kapacita <del>cca 20</del> <b>max. 10</b> RD</li> </ul>
<b>Z3</b>	<b>B</b> Plochy bydlení U sv. Anny	0,21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>respektovat dominantní funkci sv. Anny</b></li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- obsluha území – místní komunikací</li> <li>- nesmí dojít k potlačení dominantního postavení kaple</li> <li>- orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě</li> <li>- kapacita cca 1 RD</li> </ul>
<b>Z4</b>	<b>B</b> Plochy bydlení východní okraj	0,61	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- obsluha území – místní komunikací</li> <li>- kapacita cca 6 RD</li> </ul>
<b>Z5</b>	<b>B</b> Plochy bydlení K zemědělskému areálu	0,43	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě</li> <li>- obsluha území – místní komunikací</li> <li>- kapacita cca 2 RD</li> </ul>

pořad. číslo plochy (i.č.)	způsob využití lokalita	rozloha v ha	podmínky využití
<b>Z6</b>	<b>B</b> Plochy bydlení Severní okraj	1,24	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií</b></li> <li>- respektovat vedení vodovodu</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu</li> <li>- přizpůsobit okolní zástavbě</li> <li>- obsluha území – místní komunikací - dořešit</li> <li>- kapacita cca 3-10 RD</li> </ul>
<b>Z10</b>	<b>Ds</b> Plochy dopravní infrastruktury Obchvat silnice I/4		
<b>Z11</b>	<b>B</b> Plochy bydlení	1,26	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>prověření územní studií</b></li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- limity: vzdálenost 50m od kraje lesa, navržený interakční prvek IPP.</li> <li>- <u>kapacita cca 3 - 10 RD</u></li> </ul>
<b>Z12</b>	<b>Sbp</b> <u>Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání</u>	<u>0,136</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</u></li> <li>- <u>orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu</u></li> <li>- <u>přizpůsobit okolní zástavbě</u></li> <li>- <u>obsluha území – místní komunikací – stávající</u></li> <li>- <u>napojení na sítě veřejné infrastruktury – stávající</u></li> <li>- <u>kapacita 1 objekt pro bydlení</u></li> <li>- <u>umístění objektu pokud možno co nejdále od plánované přeložky silnice I/4</u></li> <li>- <u>limity: hranice území s archeologickými nálezy, upravovaný prvek ÚSES (RBC).</u></li> </ul>
	<b>Zs</b> <u>Plochy zemědělské – soukromá zeleň</u>	<u>0,158</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>část plochy bude využita pro plánovanou přeložku silnice I/4</u></li> <li>- <u>je nutno směrem ke komunikaci ponechat nezastavitelné území soukromé zeleně, případně zajistit splnění hlukových limitů jinými prostředky (viz hluková izofony 60 dB)</u></li> <li>- <u>limity: hranice území s archeologickými nálezy, OP silnice, OP železnice, navržený interakční prvek IP R, upravovaný prvek ÚSES (RBC).</u></li> </ul>
<b>Z13</b>	<b>Sbp</b> <u>Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání</u>	<u>0,284</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</u></li> <li>- <u>orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu</u></li> <li>- <u>přizpůsobit okolní zástavbě</u></li> <li>- <u>obsluha území – místní komunikací – stávající</u></li> <li>- <u>napojení na sítě veřejné infrastruktury – stávající</u></li> <li>- <u>kapacita 1 objekt pro bydlení</u></li> <li>- <u>limity: hranice záplavového území Q100, upravovaný prvek ÚSES (RBC).</u></li> </ul>

<u>Z14</u>	<u>B</u> <u>Plochy bydlení</u> <u>Severní okraj</u>	<u>0,18</u>	- <u>podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</u> - <u>orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě</u> - <u>obsluha území – místní komunikací - dořešit</u> - <u>napojení na sítě veřejné infrastruktury - dořešit</u> - <u>kapacita 1 RD</u> - <u>limity: Hranice nadlimitního hluku, OP silnice, OP železnice</u>
	<u>Zs</u> <u>Plochy zemědělské</u> <u>– soukromá zeleň</u>	<u>0,19</u>	- <u>je nutno směrem ke komunikaci ponechat nezastavitelné území soukromé zeleně, případně zajistit splnění hlukových limitů jinými prostředky (viz hluková izofony 60 dB)</u> - <u>limity: Hranice nadlimitního hluku, OP silnice, OP železnice</u>
<u>Z15</u>	<u>Sbp</u> <u>Plochy smíšené</u> <u>obytné – bydlení a</u> <u>podnikání</u>	<u>2,77</u>	- <u>podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</u> - <u>orientaci štítů, výšku a hmotu nového hlavního objektu přizpůsobit okolní zástavbě</u> - <u>obsluha území – místní komunikací – dořešit</u> - <u>napojení na sítě veřejné infrastruktury – dořešit</u> - <u>kapacita 1 objekt rodinné farmy s doplňkovými objekty</u> - <u>limity: vzdálenost 50m od okraje lesa, stávající prvek ÚSES (RBC)</u>

### **D.3) C.3) Vymezení ploch přestavby**

Nejsou vymezeny.

### **D.4) C.4) Systém sídelní zeleně**

Sídelní zeleň je tvořena především zelení zahrad, kterou doplňují plochy Pz (veřejného prostranství - veřejné zeleně).

Při úpravách a doplnění sídelní zeleně musí být respektovány následující principy:

- v zastavěném území zachovat veřejnou zeleň a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně, jsou možné vegetační úpravy, není přípustné zastavování nesouvisejícími stavbami i dočasnými.
- v nových rozvojových lokalitách budou zřizovány nové plochy zeleně v odpovídajícím prostorovém rozsahu (tj. cca 5% lokality s bydlením bude tvořit plocha Pz)
- nezasahovat do přírodních koryt vodních toků a do břehových partií s výjimkou údržby břehů a břehových porostů ze strany správce vodního toku
- doplňovat systém sídelní zeleně zejména ve významných veřejných prostranstvích, při rekonstrukcích a výstavbě podél místních a účelových komunikací a vodních toků
- podporovat výsadby liniové, ochranné a izolační zeleně v lokalitách s vyšší emisní zátěží s cílem zmírnění negativních vlivů zejména pro plochy bydlení

### **E.-D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Koridorem je plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Koridor slouží pro umístění a následnou realizaci záměru, resp. stavby

(= stavebního díla) „Ds“ nebo „Ti“. Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní a její součásti, stavby a zařízení, které patří do celkové objektové skladby stavby „Ds“ nebo „Ti“, nezbytné k zajištění provozu stavby „Ds“ a „Ti“ jako funkčního celku.

Stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší (související) stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

#### Podmínky využití:

- V koridoru je nepřípustné provádět změny v území a povolovat stavby (zejm. nové stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžba nerostů apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby.
- je nutno koordinovat se záměry dopravní technické infrastruktury místního významu atd.
- je nutno koordinovat se způsobem využití pro ÚSES.

- v rámci překryvných ploch bude mít přednost ve způsobu využití koridor dopravní infrastruktury před koridorem ÚSES.

- Podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené stavby. Obvykle koridor není pro stavbu využit celý; po realizaci stavby zůstanou uvnitř koridoru různé velké zbytkové části, pro které platí, že budou využity až po započetí užívání stavby Ds nebo Ti.

- Konkrétní podoba plochy pro realizaci stavby bude řešena v dalším stupni dokumentace (např. US, DUR, stavební povolení, apod...).

—

### **E.1) D.1) Dopravní infrastruktura**

#### silnice I. a III. třídy

Respektovat plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava - Ds, zajišťující průchodnost a obsluhu základního dopravního systému řešeným územím:

– Je navržena přeložka silnice I. třídy I/4 -jako veřejně prospěšná stavba VD01. Podél silnice I. třídy a železniční tratě – je nutno na vlastní náklady minimalizovat negativní účinky dopravy a případná opatření ke splnění hlukových limitů

- V rámci přípustných činností jednotlivých funkčních ploch lze provádět místní úpravy parametrů na silnici III. třídy, (vybudování alespoň jednostranného chodníku na hlavním průjezdu III/1425 sídlem, úpravy v křižovatkách a na síti místních komunikací.

- Koridor pro přeložku silnice I. třídy I/4 (dle ZUR D5) je koridorem je nadmístního významu.

- Stávající vymezení koridoru (standardně šíře 200 m) převzatého ze ZÚR JčK je Změnou č.2 ÚP Přečovice upraveno a koridor je v jižní části zúžen na proměnnou šíři cca 50 m.

#### místní a účelové komunikace

Možnost vzniku dalších komunikací, včetně obnovy historických cest, je zajištěna stanovením přípustných podmínek využití pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. **G-F**).

v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

#### pěší trasy

Na celém území je nutné udržovat a obnovovat pěší propojení a umožnit vznik nových.

#### cyklotrasy, cyklostezky

Po ploše zrušené železniční vlečky (směr Mydlovary) je navrženo nové propojení cyklotras. Možnost vzniku dalších cyklotras a cyklostezek je zajištěna stanovením přípustných podmínek využití pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. F)

U ploch zemědělských – orná půda a trvalý travní porost je (jako přípustné využití) umožněno vést cyklotrasy.



### **E.2) D.2) Technická infrastruktura**

Inženýrské sítě musí být v zastavěném území vybudovány ve veřejném prostoru v dimenzi uličního řádu – nikoliv jako přípojky. Je nutno prokázat, že inženýrské sítě lze na stávající řády napojit (tedy mají dostatečné kapacity).

#### **E.2.1) D.2.1) Zásobování elektrickou energií**

Je vymezen:

Koridor Ee39/1 - VVN 110 kV Strakonice včetně vedlejších (souvisejících) staveb.

Navrhuje se:

- na severozápadě obce je navržena plocha pro **novou TS T3** – např. betonová sloupová do 400 kVA - včetně koridoru přípojky VN. – (Pro potřeby EOn a pro zesílení stávajících rozvodů mezi řekou a železnicí.)
- stávající **TS-T1 – bude rekonstruována** = posílit na TS do 400 kVA (např. betonová sloupová).

Lokality „5B, 6B“ budou napojeny z této posílené trafostanice TS-T1 – do 400kVA.

Lokality „Z1B, Z2B, Z3B, Z4B“ – budou napojeny ze stávající trafostanice TS-T2.

U nové výstavby bude prováděna kabelizace kabely AYKY do země. Zokruhování rozvodů NN na dnešní rozvody v obci, dojde k posílení rozvodů v obci. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace kabely AYKY do země.

Pro nové vedení bude přednostně využit prostor veřejného prostranství. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí a transformačních stanic v souladu s příslušnými normami.

S výstavbou, případně rekonstrukcí TS, a pokládkou NN kabelů se budou řešit i rozvody veřejného osvětlení a telefonu.

#### **energetická koncepce**

Nové rozvojové plochy budou dle ekonomických možností případně napojeny na stávající místní rozvody a na nové trafostanice.

**Výrobní energií z obnovitelných zdrojů nelze umisťovat ve volné krajině (nezastavěné území) mimo vymezené zastavitelné plochy určené pro tento účel. Přednostně bude podporováno umisťování výroben na plochy střech a na objekty výrobních a skladových areálů.**

#### **E.2.2) D.2.2) Telekomunikace, radiokomunikace**

Pro nově urbanizované plochy bude nutno provést doplnění kabelizace telekomunikační sítě.

Nová radiokomunikační zařízení ani vedení se nenavrhují.

#### **E.2.3) D.2.3) Návrh koncepce zásobování teplem**

Návrh energetické koncepce je v souladu s energetickou koncepcí snižování emisí. Jako individuální řešení zdroje energie pro vytápění jsou tedy v řešeném území uvažovány dřevo, uhlí, propan a tepelná čerpadla. Předpokládáme přechod na ekologicky vhodnější paliva a alternativní zdroje.

#### **E.2.4) D.2.4) Zásobování plynem**

Zemní plyn je zaveden v sousední Volyni. Vlastní sídlo Přečovice není v současné době plynofikováno. V sídle je plánována případná plynofikace. Sídlo bude napojeno na středotlakou síť prodloužením středotlaké sítě z Volyně.

#### **E.2.5) D.2.5) Zásobování pitnou vodou**

Návrh: Zásobování obce Přečovice pitnou vodou vyhovuje i do budoucna, a proto zůstane zachováno. Trasy nové zásobovací vodovodní sítě budou vedeny převážně po veřejných plochách a komunikacích (ulicích). Navržené trasy vodovodní sítě jsou v některých úsecích v souběhu s navrhovanou kanalizací. Pro lokalitu 3 je nutno zajistit dostatečný tlak.

Okolo lokality Z6 je navržen vodovod.

Doporučujeme pro technologická zařízení ve výrobě používat výhradně užitkovou vodu.

Koncepce řešení je v souladu s PRVKÚC Jihočeského kraje.

Zdrojem požární vody je vodovod pro veřejnou potřebu a místní vodní plochy.

### **E.2.6) D.2.6) Odkanalizování**

#### **Odpadní vody**

Návrh: Veškerá stávající zástavba i zástavba v navržených zastavitelných plochách musí být postupně napojena na veřejnou kanalizaci a čistírnu odpadních vod. V obci se navrhuje dostavba stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům, výstavba nové kanalizace v rámci navrhované zástavby a rekonstrukce stávající kanalizace.

Kanalizace bude napojena na čistírnu odpadních vod Volyně, velkou část sídla je nutné přečerpávat. Kanalizační řády stejně jako ostatní liniové sítě je v rámci přípustných činností možné realizovat především v plochách Pv veřejných prostranství i v ostatních plochách (např. pro Plochy bydlení apod.).

Dešťové vody budou zaústěny do „Přečovického potoka“.

Odkanalizování nemovitostí v těch částech obce, ve kterých by nebylo možné napojení na obecní ČOV (~~mlýn, samota a rekreační objekt na sev. okraji katastru~~) – vlastníci nemovitostí jsou povinni likvidovat odpadní vody v souladu s právními předpisy, a to v domovních ČOV, tříkomorových septičích s dalším stupněm čištění nebo jímáním odpadních vod v dostatečně kapacitních jímkách.

#### **Dešťové vody**

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Sídlo je ohrožováno především přívalovými vodami z přilehlých svahů. Na východním okraji řešeného území **je navržena retenční nádrž**.

Budou provedena opatření, směřující ke snížení a zpomalení povrchového odtoku.

Ke zvýšení záchytu vody v krajině budou okolo Přečovického potoka a dalších vodotečí navrženy v územním plánu plochy s trvalým travním porostem, navrženy jsou plochy se zalesněním – viz hlavní výkres.

### **E.2.7) D.2.7) Nakládání s odpady**

Ke shromažďování KO je nejvíce používán systém odpadkových nádob. Svoz pevného domovního odpadu, který zajišťuje odborná firma. Obec zajišťuje svoz nebezpečného odpadu pravidelným mobilním svozem oprávněnou firmou; svoz velkoobjemového odpadu zajišťuje obec 2x ročně. Pro separaci odpadů včetně biologicky rozložitelných odpadů (kompostárna) je možné využít plochy výroby a skladování.

### **E.2.8) D.2.8) Občanské vybavení**

Základní občanská vybavenost veřejného charakteru je v obci stabilizována. Nová plocha OV (občanské vybavení – veřejná infrastruktura) se nenavrhuje

### **E.2.9) D.2.9) Požadavky obrany a bezpečnosti státu**

#### **Obrana státu**

Ve správním území obce se nenacházejí vojenské účelové plochy, ani žádné objekty a zařízení ve vlastnictví ČR – Ministerstva obrany. Dále viz odůvodnění

### **E.2.10) D.2.10) Požární ochrana**

Je stanoveno dodržování platných požárních předpisů. Cílem je ochránit obyvatelstvo a jeho majetek. Dále viz odůvodnění

**F.—E. Koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **F.1) E.1) Koncepte uspořádání krajiny**

Koncepte uspořádání krajiny je patrná v grafické části (výkres č.I.2). Na základě vyhodnocení krajiny je nezastavěné území v územním plánu vymezeno plochami s rozdílným způsobem využití:

- ***plochy vodní a vodohospodářské – Vv***

Je navržen suchý poldr lokalita **K8** východně od sídla

- ***plochy zemědělské – orná půda – Zo***

Nové plochy se nenavrhují.

- ***plochy zemědělské – trvalý travní porost – Zt***

Nové plochy se nenavrhují.

- ***plochy lesní – L***

Nové plochy K9 se navrhují na východním okraji správního území.

- ***plochy smíšené nezastavěného území – N***

Nové plochy se nenavrhují.

- ÚP stanovuje podmínky pro činnosti hlavní, přípustné, podmíněné a nepřipustné v jednotlivých plochách – viz kap. F.
- ÚP vymezuje přírodní hodnoty území a stanovuje zásady ochrany – viz kap. B.

**F.2) E.2) Vymezení ploch změn v krajině** – suchý poldr lokalita **K8**, zalesnění na jv okraji správního území – lokalita **K9**

#### **F.3) E.3) Územní systém ekologické stability**

Plán místního územního systému ekologické stability v zájmovém území byl dopracován dle připomínky odboru ŽP-lokální biokoridor, (který byl původně veden středem přes novou zástavbu sídla) je nyní veden podél Maninského potoka (mimo řešené území) - autorem je Ekoservis – ing.V. Škopek. Prvky ÚSES jsou vyznačeny v mapě. Cílem zabezpečování územního systému ekologické stability v krajině je:

- uchování a podpora rozvoje přirozeného genofondu krajiny
- zajištění příznivého působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení
- podpora možnosti polyfunkčního využívání krajiny
- uchování významných krajinných fenoménů

Významný solitérní strom je zakreslen v lokalitě u kaple sv. Anny.

Plochy (plochy veřejné a vyhrazené zeleně), kde je navrhována výsadba dřevin, jsou pozemky pro náhradní výsadbu ve smyslu § 9 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

#### **Prvky územního systému ekologické stability**

V ÚP se vymezují základní skladebné prvky ÚSES tvořící kostru ekologické stability, tj. prvky lokálního ÚSES. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany, prvky ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

Změna č.2 ÚP Přechovice aktualizuje situaci – skutečná podoba a využití okrajových ploch biocentra (RBC 0) v antropogenním území, a především zohledněno vedení již dříve schváleného a nezbytného koridoru dopravní infrastruktury přeložky silnice I/4.

Úprava hranic prvku ÚSES byla upřesněna v souladu s metodikou vymezení ÚSES.

Aktualizace se týká opravy hranic biocentra, jako kompenzace jsou naopak navrženy nové

interakční prvky náhradou za sníženou plochu biocentra.

Celkově se plocha biocentra snižuje z původních 43,50 ha na aktuálních 42,45 ha, přičemž úbytek odpovídá plochám s nízkou ekologickou stabilitou a bez zásadního významu pro existenci regionálního biocentra.

Navržení nových interakčních prvků o ploše 1,22 ha se celková rozloha ÚSES v katastru Přečovic zvyšuje o 0,35 ha, což má pozitivní vliv na celkovou ekologickou stabilitu území a posiluje ekologickou kostru krajiny.

Takto vyvážená kompenzace představuje rozumný kompromis a nemůže negativně ovlivnit fungování ÚSES jako celku.

### **Podmínky pro využití ploch biocenter**

#### **a) přípustné činnosti:**

současné využití, pokud je v souladu s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES, využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám v souladu s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES, jiné jen pokud nesníží ekologickou stabilitu a nejsou v rozporu s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES. Změnou nesmí dojít ke znemožnění dosažení cílového stavu prvku nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

b) **podmíněné:** pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, ČOV, vodohospodářská zařízení, důlní činnost v CHLÚ, atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra za současného zpracování Projektu prvku ÚSES.

#### **c) nepřipustné činnosti:**

změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES, jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

### **Podmínky pro využití ploch biokoridorů**

#### **a) přípustné činnosti:**

současné využití, pokud je v souladu s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES, využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, pokud je v souladu s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES, jiné jen pokud nesníží ekologickou stabilitu a nejsou v rozporu s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES. Změnou nesmí dojít ke znemožnění dosažení cílového stavu prvku nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

#### **b) podmíněné:**

nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV, důlní činnost v CHLÚ, atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu za současného zpracování Projektu prvku ÚSES.

#### **c) nepřipustné činnosti:**

změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru a s doporučeními uvedenými v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES, jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů podle doporučení uvedených v tabulce pro konkrétní prvek ÚSES, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

Stávající interakční prvky:

<b>Označení</b>	<b>Název</b>	<b>Charakteristika</b>	<b>Doporučení</b>
A	Na prosíku	Sušší louky druhově nepříliš pestré	Obnova přirozené extenzivní druhově pestré louky. Zachovat, resp. obnovit v extenzivní lukařské hospodaření s vyloučením hnojení.
B	Na vrších	Dřeviny podél komunikace.	Bez zásahu.
C	Pod prosíkem	2 oddělené segmenty ladní	
D	K vrchaninám	Dřeviny u komunikace.	
E	Vrchaniny	Dřeviny na výsušném návrší.	
F	Přečovický potok	Pás lužního porostu podél drobné vodoteče. Porost vyšších OL, dále VK, DB, JS, STH, KL, podrost s BC, STH, MAL, KAL. V úsecích užšího pásu převaha nitrofilní bylinné vegetace	Vypracovat projekt prvku ÚSES – ve střední části je navržena vodní nádrž. Zachování a prohloubení přirozeného charakteru společenstev luhů. Údržba stávajícího lužního porostu výběrovými zásahy. Jako hlavní dřeviny prosazovat OL, JS, dále dlouhověké druhy DB, JL, KL, udržet menší podíl OLS, STH, VRK.
G	Maniny	Pás luhu v úzké nivě bočního údolí a pás zeleně podél polní cesty v jeho svahu v členitém terénu vrchoviny SV od Volyně. Přirozený drobný tok s pásem lužního porostu. Vysoké OL, VRK, JS, místy i DB, KL, OLS i vyšší STH. V podrostu dřeviny stromového patra, BC, VRX.	Zachování, resp. obnova přirozených druhově pestrých subxerothermních bylinných společenstev. Obnovit alespoň občasné extenzivní pastevní nebo lukařské využití.

Navrženy jsou tyto interakční prvky:

<b>Označení</b>	<b>Název</b>	<b>Charakteristika</b>	<b>Doporučení</b>
H	Na nedobrné	Výsadba podél cesty.	Vypracovat projekt prvku ÚSES, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG. Použita by měla být sadba odrostků výše nejméně 1 m, s dostatečně velkým kořenovým systémem. Statické zajištění je ideální dřevnými kůly. Proti suchu, konkurenci plevelů, ohryzu, vytloukání zvěří, větru a sluneční radiaci je třeba výsadbu chránit. (např. drátěným pletivem nebo jutovým pásem)
Ch	Nad tratí		
I	U kalů	Výsadba u vodoteče	
J	Okrouhlík		
K	Za horou	Výsadba podél cest	
M	U vrchanin		
N	Vrchaniny		
O	Nad potokem	Výsadba podél cest	
P	Přečovice		
Q	Skalnice		
<u>R</u>			<u>Výsadba mezi silnicí a železnicí</u>
<u>S</u>		<u>Doplnění dřevin na návrší</u>	
<u>T</u>		<u>Výsadba podél železnice</u>	

**Regionální prvky:**

Číslo	RBC1 (RBC0)
Název	Niva pod Volyní
Charakter	Regionální biocentrum
Rozloha	<del>43,50 ha</del> 42,45 ha
Charakteristika	Lužní porosty i nelesní plochy v nivě Volyňky pod Volyní. Širší pásy lužního porostu vysokých VRK, dále i JS, OL, DB a křoviny VRX, BC podél sítě starých náhonů. V bylinném patře naprostá převaha nitrofilních, resp. až rudérálních druhů. Zahrnuje i kosenou kulturní louku s travnatým hřištěm. Řeka v korytě s přirozeně upravenými břehy, souvislý pás břehových porostů s vysokými OL, JS, VRK, TPC, místy i JL, JV, KL, v podrostu vedle dřevin stromového patra BC, STH, VRX, MAL.
Doporučení	V úsecích drobných toků v nivě Volyňky odstranit event. Dlažbu, stabilizovat zemní koryta doplněním a rozšířením břehového porostu. Provádět údržbu stávající zeleně prořávkou zaměřenou na podporu vhodných dřevin a jejich přirozenou obnovu. Nezasahovat nevhodně do vodního režimu nivy, maximálně omezit zdroje možné ruderalizace. Pro výsadby navržené ÚpD (resp. KPÚ) je potřebné vypracovat dílčí projekty prvku ÚSES (přibližně odpovídají umístění interakčních prvků podle předchozí verze okresního generelu ÚSES Strakonicko), které musejí být schváleny příslušným orgánem ochrany přírody. Ty zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG.
Číslo	RBC5 (RBC798)
Název	Manina
Charakter	Regionální biocentrum
Rozloha	39,0 ha
Charakteristika	Biocentrum tvoří lesní porosty při temeni a ve svazích vrchu Manina v členitém terénu vrchoviny J od Milejovic. Převážnou část biocentra tvoří kulturní převážně smrkoborové lesní porosty, ojediněle se objevují vtroušené listnáče, nejčastěji DB a BR, výjimečně i jiné, častěji je zastoupen MD. V místy vyvinutém podrostu jsou nejčastěji zastoupeny BH, JR, BR, OSK, MAL, místy DB, SM
Doporučení	vznik komplexu přirozených lesních porostů s přírodě blízkými maloplošnými podrostními způsoby hospodaření. Cílová dřevinná skladba: <b>4C – vysýchavá bučina</b> – buk 70%, jedle 10%, dub 20%, příměs lípy, <b>4H – hlinitá bučina</b> – buk 80%, jedle 20%, příměs dubu a lípy, <b>4K – kyselá bučina</b> – buk 70%, jedle 20%, dub 10%, <b>4N – kamenitá kyselá bučina</b> – buk 70%, jedle 20%, dub 10%, <b>4S – svěžá bučina</b> – buk 80%, jedle 20%, <b>4Y – skeletová bučina</b> – buk 60%, dub 20%, jedle 10%, borovice 5%, bříza 5%, <b>5C – vysýchavá jedlová bučina</b> – buk 70%, jedle 30%, příměs jeřábu, <b>5O – svěžá (buková) jedlina</b> – jedle 70%, buk 20%, smrk 10%, příměs osiky, <b>5P – kyselá jedlina</b> – jedle 70%, buk 20%, smrk 10%, příměs osiky.



**Lokální prvky:**

Číslo	2 (generelové číslo = LBK 617)
Název	Okrouhlík
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	3,73 ha
Charakteristika	Biokoridor sleduje drobnou vodoteč od obce Hoštice k regionálnímu biocentru v nivě Volyňky ve svazích a dně hlubšího pozvolného bočného údolí jižně od Hoštic. V SV části trasy pod zarostlou roklí upravené koryto drobné vodoteče zarostlé bylinnou, převážně nitrofilní vegetací, v okolní ploché údolnici pozemky intenzivních kulturních luk. Střední část trasy představuje úsek ve dně bočného údolí – souvislý široký pás břehového porostu podél drobné přirozené vodoteče, z dřevin se objevuje TPC, OL, VRK
Doporučení	vznik pásu přirozených extenzivních mokřiných luk a přirozeného lužního porostu. Podél koryta toku v jeho východní části výsadba břehového porostu s dřevinami přirozené skladby. Po jedné straně výsadba širšího pásu vč. keřů, po druhé pouze řídkěji jednotlivé stromy pro umožnění přístupu ke korytu při údržbě. Jako hlavní dřeviny prosazovat OL, JS, dále dlouhověké druhy DB, JL, KL, menší podíl OLS, STH, VRK, křoviny různých druhů VR, KRO, BSE, KAL.
Číslo	3 (generelové číslo = LBC 401)
Název	Skalice
Charakteristika	Lokální biocentrum
Rozloha	6,05 ha
Charakteristika	Biocentrum tvoří kromě malých nekosených ladních ploch především jehličnaté až smíšené lesní skupiny v J svahu hřebene v členitém terénu vrchoviny V od Volyně. Kulturní smrkoborový porost místy se skupinově n. jednotlivě vtoušenými listnáči. V místy vyvinutém podrostu jsou zastoupeny převážně BC, BH, JR, BR, OSK, MAL, DB, SM.
Doporučení	vznik věkově diferencované skupiny dřevinné skladby blízké přirozené dle vymezených STG-. Cílová dřevinná skladba: <b>4K – kyselá bučina</b> – buk 70%, jedle 20%, dub 10%.
Číslo	4 (generelové číslo = LBK 622)
Název	V kamení
Charakteristika	Lokální biokoridor
Rozloha	2,48 ha
Charakteristika	Biokoridor prochází lesními porosty ve svazích a při hřebení vrchu V Kamení ve vrchovině JZ od Milejovic. Trasa v komplexu lesních porostů, převaha BO kmenovin s příměsí SM, místy i partie s větším podílem SM, občas vtoušen MD. V podrostu se objevuje JR, BR, BH, SM, OSK, MAL, vyjimečně i JAL. Příslušnými lesními typy jsou: 4C5 (Vysýchavá bučina s válečkou prapořitou), 4H1 (Hlinitá bučina šťavelová na plošinách a v plochých úžlabinách), 4K3 (Kyselá bučina biková na mírných svazích), 4K6 (Kyselá bučina borůvková na hřbetech a horních částech svahů a plošinách), 4K7 (Kyselá bučina se šťavelem na mírných svazích), 4S2 (Svěží bučina se svízelem drsným na hřbetech a horních částech svahů).
Doporučení	vznik pásu věkově diferencovaného porostu s převládajícím zastoupením dřevin přirozené skladby dle vymezených STG – Cílová dřevinná skladba: <b>4C – vysýchavá bučina</b> – buk 70%, jedle 10%, dub 20%, příměs lípy, <b>4H – hlinitá bučina</b> – buk 80%, jedle 20%, příměs dubu a lípy, <b>4K – kyselá bučina</b> – buk 70%, jedle 20%, dub 10%, <b>4S – svěží bučina</b> – buk 80%, jedle 20%.

Cílová charakteristika krajiny

Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace

Zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území

a) rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,

- b) zajistit dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území = *zachovat, nově zřizovat či nahrazovat lesy, sady, remízy, aleje, meze*
- c) dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- d) preferovat využití brownfields,
- e) dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
- f) rozvíjet cestovní ruch – *doplňovat cyklostezky, mobiliář - lavičky, informační tabule apod; výstavba rekreačních objektů formou chalup – nikoliv chat či mobilheimů.*

#### Podmínky ochrany krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu je v územním plánu obsažena v urbanistické koncepci, v podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití a v dalších příslušných kapitolách textové části. Jsou definovány zejména následující podmínky:

- Citlivé začlenění nových staveb do stávající urbanistické struktury a krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu
- navrhovat zástavbu s ohledem na zachování měřítká a hmot zastavění a převládající výškovou hladinu okolní zástavby
- veškeré budoucí záměry, které by překročily převládající hladinu zástavby, je nezbytné prověřit s cílem chránit panorama a krajinný ráz; odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant
- navrhovat zapojení staveb do krajiny prostřednictvím vysoké a kompoziční zeleně na rozhraní zástavby a krajiny především u ploch výroby a zemědělství
- zachovat kompoziční osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území,
- k umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody

#### **F.4) E.4) Prostupnost krajiny**

Dopravní prostupnost krajiny – stabilizovat a doplňovat síť místních a účelových komunikací: polních a lesních cest, pěších tras a cyklotras, které zajišťují prostupnost krajiny, dostupnost všech místních částí a sousedních sídel (viz kap. D) – koncepce dopravní infrastruktury).

Inženýrské sítě jsou propojeny a navazují na sousedící katastrální území.

Navržený ÚSES zajišťuje prostupnost územím pro drobné živočichy, je propojen na sousedící katastrální území.

#### **F.5) E.5) Ochrana ložisek nerostných surovin**

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Radonové riziko je středního stupně, v oblasti doložené redistribuce uranu s možností výskytu lokálních anomálií objemové aktivity radonu v půdním vzduchu

Regionální surovinová politika Jihočeského kraje je s touto koncepcí ÚP v souladu.

#### **F.6) E.6) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření**

Sídlo je ohrožováno především přívalovými vodami z přilehlých svahů. Navrhují se opatření ke zvýšení retenčních schopností území a snižování ohrožení území povodněmi – viz veřejně prospěšné stavby VR01 – retenční nádrž



**G-E. 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)**

Celé území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití:

<b>B</b>	PLOCHY BYDLENÍ
<b>Ov</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
<b>Os</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – sport a tělovýchova
<b>Pv</b>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
<b>Pz</b>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň
<b>Sbp</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – bydlení a podnikání
<b>Ds,Dd</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční doprava, drážní doprava
<b>Ti</b>	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
<b>Vz</b>	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – pozemky zemědělských staveb
<b>Vv</b>	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
<b>Zo</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná
<b>Zt</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalý travní porost
<b>Zs</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – soukromá zeleň
<b>L</b>	PLOCHY LESNÍ
<b>N</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

#### **Pro všechny plochy s rozdílným využitím platí:**

- Navrhované využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem, zápachem) a v prostoru s nadlimitním hlukem, může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a budou eliminovat všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby splnily platné legislativní podmínky. Tato opatření hradí investor. V plochách OP a v navržené maximální hranici negativních vlivů je podmíněně přípustné „umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku, prachu či zápachu v chráněných vnitřních i venkovních prostorech“.
- Překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost, kromě plochy koridoru přeložky silnice I/4, kde má přednost překryvná funkce plochy dopravního koridoru.
- V blízkosti toků a melioračních stok je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh).
- Před zahájením výstavby v zastavitelných plochách dotčených investicemi do půdy je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho funkčnost. Tzn.: Pokud je plocha odvodněna (= jsou zde provedené meliorace), budou tyto meliorace při zastavení nahrazeny tak, aby nedošlo k přerušení systému meliorací a bylo zajištěno náhradní svedení přívalových dešťových vod.
- Udržovat stávající vodoteče, vodní plochy a udržovat doprovodnou zeleň proezávkou tak aby v záplavovém území zeleň nebránila rozlivům, a v zastavěném území ji pokud možno zachovat či nahradit.
- Dle možností provádět krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy, provádět revitalizaci toků a rybníků. Podporovat a vytvářet územní opatření pro zvýšení retenčních schopností území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody.
- Pro všechny stavební pozemky platí povinnost v co nejvyšší míře zasakovat nebo zadržovat dešťové

vody. Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod, pokud se neplánuje jejich jiné využití.

- V záplavovém území – aktivní zóně musí být dodrženo:
- V aktivní zóně záplavového území nelze umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, stavby pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury
- V záplavovém území – Q100 je nepřipustné je na plochách volně skladovat větší množství odplavitelného materiálu a umisťovat zařízení s možností hrozby pro kvalitu vody při zaplavení (ropné a hygienicky závadné produkty)
- V nezastavěném území (využití ploch vodních a vodohospodářských Vv, zemědělských – orné půdy Zo nebo trvalého travního porostu Zt, ploch lesních L, ploch smíšených nezastavěného území – přírodě blízkých ekosystémů N, ) je podmíněně přípustné v souladu s charakterem území a v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny zalesňování pozemků, zakládání vodních ploch, umisťování nezbytně nutných staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství charakterizovaných zvláštními právními předpisy, je možné umisťování nezbytně nutných staveb pro lesnictví charakterizovaných zvláštními právními předpisy, vodní hospodářství ve formě vodních nádrží, studní a ČOV, nezbytně nutných staveb pro ochranu přírody (např. seníky, včelíny, krmišťe, kazatelny, tůně, rybníky, cyklostezky, technickou infrastrukturu, suché poldry, návštěvnickou infrastrukturu apod. – vše bez pobytových místností), cyklistických stezek, staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, staveb a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich následků, protipovodňová opatření. – Pro jejich realizaci lze požadovat následné posouzení jejich vlivu na krajinný ráz, tedy jejich hmoty, rozměrů a vzhledu a jejich následné odsouhlasení příslušným orgánem ochrany přírody.
- V nezastavěném území je dále podmíněně přípustné umisťování staveb a opatření zlepšujících podmínky využití území pro účely cestovního ruchu ve formě hygienických zařízení, veřejně přístupných přístřešků pro odpočinková sezení, ekologická a informační centra: pouze do max. 16m2 celkové zastavěné plochy. Tyto stavby nesmí narušovat krajinný ráz, budou mít výšku max. 4,5m, (s výjimkou rozhledny, která může být vyšší a může mít také větší půdorys do 40m2) – pro jejich realizaci lze požadovat následné posouzení jejich vlivu na krajinný ráz, tedy jejich hmoty, rozměrů a vzhledu a jejich následné odsouhlasení příslušným orgánem ochrany přírody.
- V nezastavěném území je nepřipustné umisťovat vše mimo výše uvedené podmíněně přípustné (nelze umístit ani dočasné objekty jako jsou např. mobilheimy, mobilní buňky, skříně z nákladňáků apod.), umisťování staveb naplňujících atributy nadmístního významu a umisťování výrobků plnicích funkci stavby apod.

## B PLOCHY BYDLENÍ

### Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech izolovaných, případně dvojdomcích
- zahrady u rodinných domů

### Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 1100 m2.
- ochranná a izolační zeleň

pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše:

- související dopravní a technická infrastruktura
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím

území

**Podmíněně přípustné využití:**

- občanské vybavení do výměry 500 m<sup>2</sup> podlahové plochy: stravovací služby, ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu
- maloobchodní služby do výměry 1000 m<sup>2</sup>
- chov domácího zvířectva – samozásobovacího charakteru, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky
- drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení – pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, stavby pro výrobu, fotovoltaické a větrné elektrárny s výjimkou fotovoltaických panelů, které jsou součástí zařízení stavby

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu pro celé řešené území**

- pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality tj.respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy) – tzn.1 NP +/- podkroví, (místo podkroví lze navrhnou lustupující podlaží); - nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu
- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 30% plochy pozemku
- minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku

**Ov OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro školství, vzdělávání a výchovu, vědu, výzkum, sociální služby a péči o rodinu, zdravotnictví, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, komerci

**Přípustné využití:**

- kultovní stavby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- drobná parková architektura
- zeleň parková, plochy pro oddech
- ochranná a izolační zeleň
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- byt majitele, správce – za podmínky splnění hygienických limitů

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

**podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- musí být přístupné z veřejné komunikace
- Max.1 NP +- podkroví, (místo podkroví lze navrhnout 1 půdorysně ustupující podlaží); v centrální části 2NP +- podkroví (místo podkroví lze navrhnout 1 půdorysně ustupující podlaží)
- Nové objekty či přestavby nesmí převyšovat okolní zástavbu

### **Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport a tělovýchova**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště

#### **Přípustné využití:**

- stavby sloužící jako zázemí pro sportovní aktivity – sklady sportovních potřeb, zařízení pro údržbu areálu, šatny, toalety
- plochy zeleně – veřejné, ochranné a izolační
- technická a dopravní vybavenost
- liniové sítě technické infrastruktury

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí, případně na sousední plochy obytné zástavby, překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

#### **podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Nové objekty či přestavby nesmí převyšovat okolní zástavbu

### **Sbp PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – bydlení a podnikání**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím

#### **Přípustné využití:**

- občanské vybavení, stavby pro agroturistiku, drobná ubytovací zařízení – penziony
- nerušící výrobní činnosti, řemeslné dílny, služby a zemědělská činnost, pěstitelské zázemí
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně, místní a účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 1100 m<sup>2</sup>.
- technická a dopravní infrastruktura
- liniové sítě technické infrastruktury

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- chovatelské zázemí, pokud chov (např. výběhy a ustájení) nebude mít negativní vliv na sousední plochy bydlení.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky snižují kvalitu prostředí v této ploše, narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: výroba průmyslového charakteru, stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, asanační služby, fotovoltaické a větrné elektrárny apod.,

#### **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- minimálně 2 stání na vlastním pozemku
- Max.1 NP +- podkroví, (místo podkroví lze navrhnout 1 ustupující podlaží); v centrální části 2NP +- podkroví (místo podkroví lze navrhnout 1 ustupující podlaží) – nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu

**Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ****Hlavní využití:**

- návesní prostory, uliční prostory
- stavby veřejných místních a účelových komunikací a prostranství přístupná bez omezení, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

**Přípustné využití:**

- parky, veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště, odstavné plochy apod.) včetně liniových sítí
- prvky drobné architektury, dětská hřiště
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- cyklotrasy a cyklostezky, chodníky, in-line apod. ...
- ochranná a izolační zeleň, aleje
- průchodnost a křížení ÚSES

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisící s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň

**Pz VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň****Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně, parky

**Přípustné využití:**

- pěší, cyklistické stezky
- hřiště
- vodní plochy
- prvky drobné architektury
- plochy ochranné a izolační zeleně

**Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení a sítě technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro provoz obce – za předpokladu, že budou citlivě začleněny do těchto ploch

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisící s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň

**Ds DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční- silnice III.tř. a koridor silnice I/4****Hlavní využití:**

- silnice III. třídy
- koridor silnice I/4 a souvisící úpravy včetně napojení ostatních silnic a komunikací a včetně vyvolaných investic

**Přípustné využití:**

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení včetně souvisejících součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- chodníky, plochy pro cyklistickou dopravu, in-line apod. ...
- odstavné a parkovací plochy včetně doprovodných zařízení (zastávky, sociální zařízení,

- obcerstvení, stanice pohonných hmot, kontejnery pro odpadové hospodářství apod.)
- technická infrastruktura, liniové sítě a zařízení technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň, aleje
- průchodnost a křížení ÚSES

**Nepřipustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím
- veškeré stavby, činnosti či jevy, které by mohly znesnadnit nebo znemožnit provedení záměru hlavního využití

**Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

V ploše koridoru silnice I/4 je nutno v dalších stupních dokumentace koordinovat záměry pro silnice nižší třídy a před lokálními záměry staveb dopravních zařízení a ploch dopravní technické infrastruktury místního významu atd.

Silnice nadmístního významu je nutno koordinovat se způsobem využití pro ÚSES: tzn. např. v dalších stupních dokumentace je nutno dále koordinovat funkčnost.

**Dd DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – drážní****Hlavní využití:**

- pozemky železnice včetně součástí jako jsou násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely apod.
- pozemky staveb dopravních zařízení, technické zařízení a dopravní vybavení, zastávky

**Přípustné využití:**

- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň, aleje
- průchodnost a křížení ÚSES, cyklistické a pěší dopravy, in-line apod...
- odstavná parkoviště

**Nepřipustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím

**Ti TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA****Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury
- zařízení na sítích technické infrastruktury

**Přípustné využití:**

- plochy související dopravní infrastruktury
- plochy ochranné a izolační zeleně
- sběrné dvory, sběrná místa tříděného odpadu

**Nepřipustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Vz VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – pozemky zemědělských staveb****Hlavní využití:**

- stavby výroby a přidružené drobné výroby včetně skladovacích zařízení
- stavby výroby v zemědělství – zemědělská výroba rostlinná a živočišná včetně skladovacích zařízení
- skladování

**Přípustné využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně
- technická a dopravní vybavenost, kompostárny
- liniové sítě technické infrastruktury



**Podmíněně přípustné využití:**

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu zemědělské výroby jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí vyhlášené PHO (pásmo hygienické ochrany), případně územním plánem stanovenou maximální hranici negativních vlivů zemědělského areálu, provoz nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení (smíšené obytné plochy)
- zřízení služebního bytu – při splnění hygienických limitů

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti (včetně související dopravní obsluhy), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami, zejména stavby a zařízení pro těžbu, těžké strojírenství, chemii, stavby s vysokými nároky na dopravní obsluhu, logistická centra, větrné elektrárny
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků u jednoduchých zemědělských staveb

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Neumísťovat výškově nepřiměřené stavby (nové nežádoucí dominanty) na místech, kde by se nevhodně pohledově uplatňovaly a narušily tak krajinný ráz. Negativní vlivy areálů eliminovat výsadbou pásu izolační zeleně po obvodu.

**Vv PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

**Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň – břehové porosty
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- činnosti a stavby vedoucí ke stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodních ploch, obnově a zkvalitnění břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability
- zařízení pro chov ryb
- protipovodňová opatření

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející a neslučitelné s hlavním využitím

**Zo PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda****Hlavní využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu – orná půda

**Přípustné využití:**

- místní a účelové komunikace nezbytné pro obsluhu území
- cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro pěší, hipostezky
- liniové sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- izolační a doprovodná zeleň
- protipovodňová a protierozní opatření
- retenční opatření
- revitalizace vodních ploch a toků

**Podmíněně přípustné využití:**

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny způsobu využití na lesní pozemky – nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany
- zakládání vodních ploch – do rozlohy 2 000 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany

**Nepřípustné využití:**



- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití: zejména fotovoltaické a větrné elektrárny, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Podél vodních toků a jiných vodních útvarů je nutné zachovat břehové porosty a tam, kde se břehové porosty nenacházejí, zachovat ochranný pás nezorněné půdy v šířce nejméně 2 m od břehové čáry.

**Zt PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalý travní porost**

**Hlavní využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu – trvalý travní porost

**Přípustné využití:**

- místní a účelové komunikace nezbytné pro obsluhu území
- cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro pěší, hipostežky
- liniové sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- izolační a doprovodná zeleň
- protipovodňová a protierozní opatření
- retenční opatření
- revitalizace vodních ploch a toků

**Podmíněně přípustné využití:**

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- změny způsobu využití na lesní pozemky – nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany
- zakládání vodních ploch – do rozlohy 2 000 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany
- pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí
- ohrazení pastevních areálů – za podmínky zachování průchodnosti krajiny
- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na půdu ornou – pouze za podmínky, že se nejedná o plochu v záplavovém území a o svažité pozemky ohrožené vodní erozí nebo plochy přírodě blízkých ekosystémů) – za splnění všech zákonných podmínek

**Nepřípustné využití:**

- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na ornou půdu v ploše záplavového území jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití, zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Podél vodních toků a jiných vodních útvarů je nutné zachovat břehové porosty **a tam, kde se břehové porosty nenacházejí, zachovat ochranný pás nezorněné půdy** v šířce nejméně 2 m od břehové čáry.

**Zs PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - soukromá zeleň**

**Hlavní využití:**

- plochy zeleně, obvykle oplocené (zejména sady a zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch)

**Přípustné využití:**

- drobné zahradní stavby: objekty pro uložení zahradnických potřeb a výpěstků, fóliovníky, skleníky, altány, pergoly,
- vodní plochy, bazény
- nezbytné liniové sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby na plochách předzahrádek, které jsou součástí návěsných prostranství
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména: objekty pro bydlení nebo rekreaci, všechny druhy výrobních činností a zařízení vč. opravárenství a dopravních služeb, skladování (mimo materiálu pro údržbu zahrady), parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, fotovoltaické a větrné elektrárny

#### **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Pozemek musí mít min 80% volných (nezastavěných) ploch = tj zastavěné plochy stavbami budou tvořit max.20%

### **L PLOCHY LESNÍ**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství a myslivost
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy
- účelové cesty, pěší a cyklistické cesty, hipostezky

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zřizování vodních ploch – do 2 000 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o lesy ochranné

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, výstavba objektů rodinné rekreace (chaty), tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

### **N PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů: plochy břehových partií vodních ploch a vodotěcí, plochy v území ohroženém vodní erozí, plochy biokoridorů a biocenter, plochy interakčních prvků, louky, ostatní plochy, náletový porost, vzrostlá zeleň, aleje, remízy, meze

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, myslivost, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející a neslučitelné s přípustným využitím, zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, výstavba objektů rodinné rekreace (chaty), tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů

**H-G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

#### **H.1.) G.1) Seznam veřejně prospěšných staveb**

<b>D – dopravní infrastruktura</b>	
<b>označení</b>	<b>Popis</b>
VD01	Přeložka silnice I/4 (D5/3 dle ZÚR Jč. Kraje)
<b>T – technická infrastruktura</b>	
<b>označení</b>	<b>Popis</b>
VT 03	Trafostanice včetně připojení

VT 04	vodovod
VT 05	Ee39/1 –VVN 110 kV Strakonice

### **H.2) G.2) Seznam veřejně prospěšných opatření**

<b>R - opatření ke zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení území povodněmi</b>	
<b>označení</b>	<b>Popis</b>
VR 01	Protipovodňové opatření – retenční nádrž

#### **Požadavky na nutné asanace a asanační zásahy**

Asanace nejsou navrhovány.

**I. 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 § 8 katastrálního zákon**

Nevymezují se.

**J.-I.** Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona

nestanovují se.

**K.-J.** Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

#### **Územní rezervy**

V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Územní rezervy v ÚP Přečovice nejsou vymezeny.

**L.-K.** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Nestanovují se.

**M.-L.** 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 evidence územně plánovací činnosti

Územní studie budou zpracovány pro plochy: Z2 severní část, Z6, Z11 - plochy pro bydlení. Cílem těchto studií je vymezit veřejná prostranství veřejnou zeleň Pz a veřejná prostranství pro vedení komunikací a inženýrských sítí. V těchto plochách nelze zahájit jakoukoliv stavební činnost (včetně terénních úprav) do doby pořízení územní studie (ÚS) včetně schválení využití ÚS pro rozhodování v území a zařazení do evidence územně plánovací činnosti. Povinnost prověření těchto lokalit územní studií platí po dobu 6-ti let.

**N.-M.** vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Nevymezují se.

**Ø.-N.** Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Nevymezují se.

**P.-O.** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

V případě stavebních úprav kulturních památek a nadzemních staveb v okolí (tj. do 10m) od vymezených hodnot, je nutné, aby architektonickou část projektové dokumentace zpracoval autorizovaný architekt.

**Q.-P.** Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

1. Textová část územního plánu Přečovice obsahuje ~~26~~ 27 stran
2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem tři výkresy:
  - I.1 Výkres základního členění území 1 :5 000
  - I.2 Hlavní výkres 1 :5 000
  - I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 :5 000