

změna č.2 územního plánu Přeštěnice

---

# srovnávací text

*návrh pro opakované veřejné projednání*

# 1) Textová část územního plánu obsahuje:

a)	<b>vymezení zastavěného území</b> .....	4
b)	<b>koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	4
	b) 1. koncepte rozvoje území obce .....	4
	b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území.....	5
c)	<b>urbanistická koncepte včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	7
	c) 1. urbanistická koncepte .....	7
	c) 2. vymezení zastavitelných ploch.....	10
	c) 3. vymezení ploch přestavby.....	15
	c) 4. vymezení systému sídelní zeleně .....	17
d)	<b>koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování</b> .....	18
	d) 1. koncepte dopravní infrastruktury.....	18
	d) 2. koncepte technické infrastruktury .....	18
	d) 3. koncepte občanského vybavení (veřejná infrastruktura) .....	19
	d) 4. koncepte veřejných prostranství .....	21
e)	<b>koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.</b> .....	21
	e) 1. koncepte uspořádání krajiny .....	21
	e) 2. územní systém ekologické stability .....	22
	e) 3. prostupnost krajiny.....	27
	e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi .....	27
	e) 5. rekreace .....	27
	e) 6. dobývání nerostů .....	28
	e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny.....	28
f)	<b>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b> .....	Chyba! Záložka není definována.
	Plochy smíšené obytné – SO .....	28
	Plochy občanského vybavení - OV .....	33
	Plochy občanského vybavení pro jezdecký sport - OV's.....	34
	Plochy veřejných prostranství - VP.....	35
	Plochy výroby a skladování - VS.....	36
	Plochy dopravní infrastruktury – DI .....	38
	Plochy technické infrastruktury - TI.....	39
	Plochy zemědělské - ZE .....	40
	Plochy lesní - LE.....	42

<i>Plochy přírodní - PŘ</i> .....	42
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ</i> .....	45
<b>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</b> .....	<b>48</b>
g) 1. veřejně prospěšné stavby .....	48
g) 2. veřejně prospěšné opatření .....	48
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	49
g) 4. plochy pro asanaci .....	49
<b>h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
h) 1. veřejně prospěšné stavby .....	49
h) 2. veřejně prospěšné opatření .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
h) 3. veřejné prostranství .....	49
<b>i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b> .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
<b>j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b> .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>

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

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

## a) **vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. ledna 2015. [Změnou č. 2 bylo aktualizováno k datu 29.1.2021.](#) Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

### b) 1. **Základní koncepce rozvoje území obce**

#### **Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Základní zásadou rozvoje území obce je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny.

Nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území. Všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnotu území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení:
  - Přestěnice – správní centrum, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj obce zejména bydlení, rozvoj technické infrastruktury,
  - Týnice – nabídka klidného bydlení, zachování hodnot, rozvoj bydlení, technické infrastruktury a výroby a skladování,
  - Držkrajov – cenné sídlo z urbanistického hlediska, zachování hodnot, ale současně s tím nabídnout rozvoj v k tomu vhodných lokalitách, rozvoj technické infrastruktury,
  - Mlékov – nabídka klidného bydlení, zachování hodnot,
- zachovat venkovský charakter území odpovídající hodnotám území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území, respektovat nezastavitelné plochy,
- vytvořit podmínky pro stabilizaci počtu trvale bydlících obyvatel a zejména zastavení odlivu mladých,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídlech,
- zlepšit prostupnost území,
  - zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení zejména všech čtyř sídel

v řešeném území,

- podporovat propojení na okolní sídla zejména pak směrem na Vlksice, Dobřemělice, Rohozov, Blehov, Osletín a Božetice,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přírodně a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb ve větších centrech osídlení - Milevsko,
- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení,
- pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně,
- neumísťovat skládky, spalovny, třídní odpadů apod. ani jiná zařízení na odstraňování zejména odpadů a nebezpečných látek,
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich udržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot,
- respektovat záměr vodovodu Přestěnice – Chyšky označený TI-V13.
- v celém správním území obce Přestěnice je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.)

### **Hlavní cíle rozvoje**

- zachovat hodnotné prostory zejména urbanistické např. centrální část sídla Držkrajov,
- nenarušit hodnoty území,
- zachovávat stabilní části přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení,
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. cyklostezky, stezky pro pěší, přestavbu zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (penzion).

## **b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území**

V zastavěném území i ve volné krajině je možno nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. ~~Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrad a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují např. stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině se jedná o téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, vodní plochy, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.~~ Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních.

H1 architektonické hodnoty – všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídel, např.:

- Přestěnice: ~~čp. 30, 15 včetně roubené stodoly, výbornou ukázkou mistrovství zdejších stavitelů je~~ roubenka u čp. 1 a kaplička v centru obce,
- Držkrajov: čp. ~~10, 24, 25, 8, 3, 1, 28, 29~~ a ~~při průjezdu na náves od jihu krásná stodola pod čp. 24,~~ kaplička dominující návsi
- Týnice: čp. 6, 1 včetně velmi pěkné předsazené brány a při průjezdu od Přestěnic na pravé straně krásná roubená stodola u čp. 4, kaplička uprostřed návsi,
- Mlčkov: ~~zemědělská usedlost čp. 4, pod ní~~ kaplička s lipami.

#### ***ochrana hodnot***

- hlavní architektonické hodnoty (výše uvedené statky a chalupy) musí být zohledněny jak při nové výstavbě v zastavěném území, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd.
- ~~— úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace,~~
- ~~— nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře),~~
- ~~— při využití zdůraznit ochranu klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadel pro nové potenciální zájemce o bydlení,~~
- ~~— bohužel často i u hodnotných staveb došlo a stále dochází k nevhodným stavebním úpravám a v lepším případě se jedná „pouze“ o nevhodnou výměnu oken např. ostatní budovy na návsi,~~

H2 urbanistické hodnoty – urbanisticky hodnotné prostory:

- Přestěnice: prostor kolem kapličky v centru obce,
- Držkrajov: urbanisticky hodnotný návesní prostor, který působí celkově přívětivým dojmem, z něho pak zejména severní část,
- Týnice: prostor kolem kapličky na návsi,

#### ***ochrana hodnot***

- úpravy celého veřejného prostranství a stavební úpravy a přístavby návesních budov (zejména viditelných z veřejných prostorů) musí plně respektovat hlavní

zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky H1),

- úpravy zeleně směřovat k původním druhům vegetace,

### H3 menší sakrální stavby včetně doprovodné zeleně

V krajině drobné sakrální stavby zejména kříže u polí a historických cest, např. zrekonstruovaný kříž jihozápadně od Držkrajova, kříž u čp. 23 v Přestěnicích, kříž za mostkem přes potok při průjezdu do Držkrajova.

#### ***ochrana hodnot***

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

### H4 prvky zeleně v území

bodové a plošné prvky zeleně – Mezi nejvýznamnější bodové nebo plošné prvky zeleně, které se nacházejí také uvnitř zastavěného území, je možno zařadit zejména sad u čp. 4, nebo např. rybníky s doprovodnou a břehovou zelení, samozřejmě všechny lesy s množstvím dalších přírodních prvků.

liniové prvky zeleně – Mezi nejvýznamnější liniové prvky zeleně je možno zařadit nepřeborné množství kaskádovitě uspořádaných liniových remízků tvořených zejména listnatými stromy. Zeleně zejména podél komunikací, uvnitř a na okrajích sídla, meze a rozhraní, např. mezi lesem a ornou půdou.

#### ***ochrana hodnot***

- zohlednit při stávajícím využití i při úpravách a případných změnách využití.
- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability,
- doplňovat další liniové prvky zeleně zejména podél struh a polních cest.

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

### **c) 1. urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Zachovává historické centrální návěsní prostory sídel a významné veřejné prostory (plochy veřejných prostranství) a orientuje se na zvyšování jejich kvality. Na prostory návsi a významnější veřejné prostory navazuje historická zástavba většinou zemědělských usedlostí (plochy smíšené obytné stávající). Dále již konkrétně pro jednotlivá sídla.

#### Přestěnice

Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Centrální prostor sídla tvoří prostor kolem kapličky a prostor před obecním úřadem. Pro sídlo je

charakteristické míšení funkcí zejména pak bydlení s podnikáním. Proto je možno zastavěné území zařadit do ploch smíšených obytných, kde hlavním využitím je bydlení, které je doplňováno více či méně vhodným jiným využitím. Rozvoj ploch smíšených obytných s hlavním využitím bydlení je situován na jih sídla, na jihovýchod podél silnice III. třídy směrem na Vlksice, na západ podél silnice III. třídy směrem na Týnici a na severovýchod sídla.

Plochou občanského vybavení stávajícího je obecní úřad včetně souvisejícího pozemku. Na západ od sídla směrem na Týnici je vymezena plocha občanského vybavení pro jezdecký sport jako zastavitelná plocha umístěná ve volné krajině.

Na východním okraji sídla je situovaný zemědělský areál, jehož některé části jsou ve špatném stavu. Druhá plocha výroby a skladování stávající je vymezena na severu sídla. V části této plochy je vymezena plocha smíšená obytná jako plocha přestavby. U ploch pro rozvoj bydlení je nutno dbát na minimalizaci negativních vlivů z provozu jednotlivých areálů. Důležitým prvkem je jejich citlivější začlenění do území a to zejména pomocí zeleně.

Na jihovýchod od sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod. V severní a západní části sídla vede koridor technické infrastruktury pro prodloužení stávajícího vodovodního řádu Sepekov – Přestěnice až do Chyšek a pro vodovod Přestěnice – Blehov - Zhoř.

#### Držkrajov

Základním prvkem urbanistické koncepce je snaha o zachování urbanistických hodnot území. Jako plocha veřejného prostranství je vymezena náves, která je cenným urbanistickým prostorem. Na tento prostor navazuje stávající zástavba zemědělských usedlostí – plochy smíšené obytné. Přístavby, nástavby a všechny další stavební úpravy musí respektovat hodnoty území. Hlavní rozvoj bydlení je směřován na severovýchod od sídla na místo chátrajícího zemědělského areálu – jedná se o plochu přestavby s navrhovaným způsobem využití plochy smíšené obytné. Další menší rozvojové plochy s navrhovaným způsobem využití smíšené obytné jsou směřovány na jih od sídla.

Na jih od sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod.

#### Týnice

Sídlo Týnice je urbanisticky rozdělené na dvě části se způsobem využití plochy smíšené obytné. Cílem bylo propojit tyto dvě části nově navrženými plochami se způsobem využití plochy smíšené obytné. Další rozvojová plocha s hlavním využitím bydlení je vymezena na východ od sídla.

Plocha veřejného prostranství je vymezena okolo kapličky uprostřed návsi.

Na jihozápadě od sídla podél silnice III. třídy je samostatně vymezena plocha výroby a skladování stávající, která je oddělena od zastavěné části sídla zemědělskou plochou, kterou prochází elektrické vedení. Na ní jihozápadním směrem navazuje rozvojová plocha s navrženým způsobem využití plochy výroby a skladování.

Jihozápadním směrem do sídla je vymezena plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod.

#### Mlčkov

Sídlo Mlčkov je malá osada jižně od samotných Přestěnic, kde se nachází několik zemědělských usedlostí s převažující funkcí bydlení. Z hlediska rozvoje bydlení jde spíše o doplnění jednotlivých staveb v návaznosti na stávající. Přístavby, nástavby a všechny další



stavební úpravy musí respektovat hodnoty území. Jediná navržená rozvojová plocha se způsobem využití smíšená obytná je vymezena ve střední části sídla.

### c) 2. vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizaci, pozemní komunikace vyhovujících parametrů včetně případného chodníku, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	Rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z1 (SO-1)	Přeštěnice na západě, vpravo při vjezdu do sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"><li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li><li>- navázat na stávající zástavbu,</li><li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12128,</li><li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li></ul>	NE	NE
Z2 (SO-2)	Přeštěnice jižní část sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"><li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li><li>- navázat na stávající zástavbu,</li><li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li><li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li><li>- umístění rodinného domu na pozemku parc. č. 45/1 k.ú. Přeštěnice bude realizováno v první polovině pozemků směrem k severní komunikaci.</li><li>- oplocení pozemků směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m (průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu).</li></ul>	NE	NE
Z3 (SO-3)	Přeštěnice na jihovýchodě, vlevo při vjezdu do sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"><li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6,</li><li>- navázat na stávající zástavbu,</li><li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12128,</li><li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li></ul>	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	Rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
			- podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v nedaleké ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví,		
<b>Z4</b> (TI-čov1)	Přeštěnice na jihovýchodě sídla, vlevo při vjezdu do sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	<del>- respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě,</del> <del>- klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odelonění zelení,</del> <del>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2, VL6,</del>	NE	NE
Z5 (SO-4)	Přeštěnice na severovýchodě sídla	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, - zohlednit interakční prvek 234 na severu plochy, - podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v nedaleké ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví,	NE	NE
Z6 (OVs-1)	Přeštěnice na západ od sídla	občanské vybavení - pro jezdecký sport	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL6, VL7, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,	NE	NE
<b>Z7</b> (SO-5)	Týnice střední část sídla západně od místní komunikace	smíšené obytné	<del>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</del> <del>- navázat na stávající zástavbu,</del> <del>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</del> <del>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</del>	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	Rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z8 (SO-6)	Týnice střední část sídla východně od místní komunikace	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- respektovat a v plném rozsahu zachovat vodní plochy včetně interakčního prvku,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>	ANO ÚS	NE
Z9 (SO-7)	Týnice na východě sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>	NE	NE
Z10 (TI-čov2)	Týnice na jihozápad od sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě,</li> <li>- klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení,</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2,</li> </ul>	NE	NE
Z11 (VS-1)	Týnice na jihozápad od stávající plochy výroby a skladování	výroba a skladování	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12128,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>	NE	NE
Z12 (SO-9)	Držkrajov na jihu sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> </ul>	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	Rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>		
Z13 (SO-8)	Držkrajov na jihozápadě sídla, vpravo při vjezdu do sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12129,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>	NE	NE
			-		
Z14 (SO-10)	Držkrajov jihovýchodní humna	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit navržený lokální biokoridor, zachovat litorální porosty kolem vodoteče,</li> </ul>	NE	NE
Z15 (TI-čov3)	Držkrajov na jihu sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě,</li> <li>- klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení,</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména skladebné prvky územního systému ekologické stability VL1 (stavbu čistírny odpadních vod situovat tak, aby nedošlo k narušení funkce biokoridoru), VL3, VL4, VL6,</li> </ul>	NE	NE
Z16	Mlčkov ve střední části sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> </ul>	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	Rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
(SO-11)			<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část</li> </ul>		
Z17 (SO-14)	Mlčkov jih sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část</li> </ul>	NE	NE
Z18 (SO-15)	Mlčkov – severní část sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4</li> <li>- respektovat hodnoty území</li> </ul>	NE	NE
Z19 (SO-19)	Přeštěnice – jižní část sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4</li> <li>- respektovat hodnoty území</li> <li>- umístění rodinných domů bude realizováno v první polovině pozemků směrem ke komunikaci.</li> <li>- oplocení pozemků směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m (průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu)</li> </ul>	NE	NE

\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP

**c) 3. vymezení ploch přestavby**

<b>označení plochy (plochy dle využití)</b>	<b>umístění</b>	<b>způsobu využití plochy z - na</b>	<b>podmínky pro využití plochy</b>	<b>Rozhodování o změnách v území podmíněno*</b>	<b>etapizace</b>
P1 (SO-12)	Přeštěnice zemědělský areál na severu sídla	zemědělský areál - smíšená obytná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zachovat a podpořit izolační zeleň, která oddělí plochu od zemědělského areálu, revitalizovat část nefunkčního interakčního prvku,</li> <li>- podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v sousední ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví,</li> </ul>	NE	NE
P2 (SO-13)	Držkrajov zemědělský areál na severovýchodě sídla	zemědělský areál - smíšená obytná	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL6,</li> <li>- respektovat hodnoty území,</li> <li>- navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část</li> </ul>	NE	NE

\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP





#### **c) 4. vymezení systému sídelní zeleně**

Kostru systému sídelní zeleně tvoří centrální prostory návší (plochy veřejných prostranství), které doplňují zelené klíny v podobě doprovodné zeleně zejména podél struh a cest. Neopomenutelnou součástí systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna tvořící postupný přechod do volné krajiny, který nutno zachovat i při novém využití a zejména nové výstavbě. Upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Zelen s izolační funkcí se bude uplatňovat především v plochách výroby a skladování a technické infrastruktury. Doprovodná zeď pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

##### Přeštěnice

V Přeštěnicích je sídelní zeď tvořena zejména zahradami. Důležitým prvkem sídelní zeleně jsou drobné rybníčky s doprovodnou a břehovou zelení. Významnými stávajícími plochami zeleně, které je nutno zachovat a respektovat při využití území, popř. doplnit jsou zeď v zemědělských areálech na severu a východě sídla a zeď v ploše přestavby mající též funkci izolační. Vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch výroby a skladování doporučujeme doplnit a odclonit zelení, která u ploch výroby a skladování také může přispět ke zmírnění negativního vnímání jejich staveb. Ozelenění směrem do volné krajiny by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek).

##### Držkrajov

Základem sídelní zeleně je rozsáhlý centrální prostor sídla tvořený převážně soukromými zahradami. Z opačné strany zástavby na něj navazují humna, která obepínají celé sídlo a zajišťující pozvolný přechod do volné krajiny. Vymezené plochy by měly využít systému sídelní zeleně, v maximální míře ho zachovat a rozvíjet. Základním činitelem v systému sídelní zeleně je Držkrajovský potok s jeho doprovodnou zelení, který protéká kolem sídla.

##### Týnice

V sídle Týnice můžeme zejména na severních humnech najít vzrostlou zeď, která kopíruje hranici zastavěného území obce a která patří mezi významné plochy zeleně, které je nutno zachovat a respektovat při využití území. Dalšími činiteli sídelní zeleně jsou rybníky s jejich břehovou a doprovodnou zelení. Zelení doporučujeme doplnit zejména stávající a navržené plochy výroby a skladování na jihozápad od sídla. Vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch výroby a skladování doporučujeme doplnit a odclonit zelení, která u ploch výroby a skladování také může přispět ke zmírnění negativního vnímání jejich staveb.

##### Mlčkov

V sídle Mlčkov můžeme najít velké množství sídelní zeleně. Jako v předešlých sídlech je sídelní zeď tvořena zejména zahradami, vzrostlými stromy, břehovou zelení rybníků a doprovodnou zelení kolem komunikace. Tyto plochy zeleně je nutno zachovat a respektovat při využití území.

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

### **d) 1. koncepce dopravní infrastruktury**

#### silniční doprava

Koncepce silniční dopravy vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru silniční dopravní infrastruktury tvoří dvě silnice III. třídy (III/12128 a III/12129), doplněné místními a účelovými komunikacemi. Všechny silnice zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace, a také řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Garáže, odstavná a parkovací stání pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

### **d) 2. koncepce technické infrastruktury**

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemcích dopravní infrastruktury (popř. v souběhu s nimi) a v pozemcích veřejných prostranství.

#### zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou respektuje současný stav a nepředpokládá pro sídla Přestěnice, Držkrajov a Týnice žádné zásadní změny. Zásobování vodou ze stávajícího vodovodu je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách, který je možno řešit napojením na stávající řady. Jižně od sídla Přestěnice a jižně od sídla Týnice se nachází stávající technologické objekty pro zásobování vodou.

Kolem sídla Přestěnice a dále směrem na sever a na východ je vymezen koridor technické infrastruktury pro prodloužení stávajícího vodovodního řadu Sepekov – Přestěnice až do Chyšek a pro vodovod Přestěnice – Blehov - Zhoř. Tento záměr je vymezen v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jako záměr vodovodu V13 Přestěnice – Chyšky.

V Mlčkově je zásobování pitnou vodou ze studní vyhovující (i co se týká předpokládaného rozvoje sídla) a není v důsledku velikosti a významu sídla nutné napojení na stávající vodovod např. z Přestěnic.

#### likvidace odpadních vod

Současný stav likvidace odpadních vod je nevyhovující. Koncepce odkanalizování je v sídle ~~Přestěnice~~, Týnice a Držkrajov založena na vybudování samostatné centrální čistírny odpadních vod, pro kterou jsou vymezeny plochy technické infrastruktury. Hlavní kanalizační sběrače, další řady a jednotlivé přípojky je nutno řešit v podrobnější dokumentaci. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod je možno řešit likvidaci odpadních vod formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody.

Kanalizace u navržených ploch smíšených obytných bude řešena jako oddílná a po výstavbě centrální čistírny odpadních vod budou majitelé nemovitostí povinni se napojit na tuto čistírnu.

V sídle Mlčkov je zachován současný stav. Koncepce likvidace odpadních vod v zastavitelné ploše bude řešena v souladu s právními předpisy, např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

#### zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách smíšených obytných, výroby a skladování a technické infrastruktury.

#### zásobování plynem

Není navrženo. Do budoucna je možné se na plynovod napojit ze správního území města Milevska.

#### nakládání s odpady

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

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

Umístění sběrného dvora je umožněno jako přípustné v plochách výroby a skladování.

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

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

### **d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)**

Koncepce ponechává stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení. Plocha občanského vybavení je vymezena pouze v Přestěnicích - obecní úřad včetně souvisejícího pozemku. V ostatních sídlech nejsou tyto plochy samostatně vymezeny.

Ostatní možnosti tohoto způsobu využití jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

Koncepce respektuje a ponechává stávající umístění (tyto pozemky občanského vybavení jsou však součástí ploch jiného způsobu využití):

- v Přestěnicích kaplička, kulturní dům, obchod se smíšeným zbožím a hasičská zbrojnice,
- v Držkrajově hasičská zbrojnice a kaplička,
- v Týnici kaplička.

Rozvoj sportovních aktivit je směřován do blízkosti budovy obecního úřadu a na západní okraj katastrálního území Přestěnice, kde je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení pro jezdecký sport.

### Koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce Přestěnice se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je nutno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez příštěší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na komunikacích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před

vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

#### **d) 4. koncepte veřejných prostranství**

Koncepte veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících návesních prostorů a počítá s jejich dalším zkvalitňováním a nepředpokládá žádné zásadní změny. Nová veřejná prostranství mohou být vymezena v jiném způsobu využití zejména plochách smíšených obytných. Jejich význam však bude odpovídat velikosti konkrétní plochy.

##### **Koncepte dalšího občanského vybavení**

Koncepte dalšího občanského vybavení zcela koresponduje s koncepcí občanského vybavení (viz. výše).

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

##### **e) 1. koncepte uspořádání krajiny**

Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotných sídel, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány.

Nejstabilnější části krajiny jsou na jihozápadě od sídla Přeštěnice území kolem říčky Smutné a na jih od sídla Týnice území kolem Držkrajovského potoka, který protéká kolem sídla Držkrajov dál směrem na jih. Dále jsou to v krajině rybníčky včetně příbřežní a doprovodné zeleně, které zastupují plochy nejbližší přirozenému přírodnímu stavu.

V řešeném území se nachází velké plochy intenzivně zemědělsky využívaných pozemků. I přes toto zemědělské hospodaření je krajina vyplněna velkým množstvím remízků, mezi a předělů polí, které přispívají k udržení ekologické stability území, podporují biologickou rozmanitost a napomáhají k plnění dalších funkcí krajiny.

Koncepte uspořádání krajiny je orientována na udržení a zlepšení přírodní kvality řešeného území zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou

kvalitu a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování.

V nezastavěném území nelze umisťovat větrné elektrárny, solární elektrárny apod.

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

Dále neumožňovat zaplácování pozemku a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemku pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení. Neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti. ~~V nezastavěném území neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů, dále nepovolovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.~~ V celém správním území obce Přestěnice je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).

## e) 2. územní systém ekologické stability

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

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Přestěnice:

### Lokální biocentra

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 38	Soběnovské lesní louky, Přestěnice sever
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	16,1644 ha	5AB3, 4AB3	Louka, les	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 50	Lokální biocentrum, Držkrajov severovýchod
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	4,6399 ha	4B4	Louka, rybník, vodoteč	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 47	Sekaniště
---	--	--	--	--------	-----------

<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>
Biocentrum	Lokální	0,0456 ha	4B3, 4AB3	Lesní komplex

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>				<b>LBC 58</b>	<b>U Louže</b>
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biocentrum	Lokální	1,9195 ha	4AB4, 4B5	Vodoteč, lesní porost, mokřadní plochy a polokulturní vlhké louky	

### Lokální biokoridory

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>				<b>LBK 36</b>	<b>Dlouhý biokoridor Blehovského potoka, Osletín</b>
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biokoridor – částečně funkční	Lokální	0,5985 ha	4B4, 4BC4, 4AB4	Vodoteč, louka	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>				<b>LBK 39</b>	<b>Lokální biokoridor Dobřemilice</b>
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biokoridor	Lokální	1,2543 ha	4B3, 4AB3, 4B4	Les, vodoteč, louka	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>				<b>LBK 49</b>	<b>Kontaktní koridor, Držkrajov severovýchod</b>
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biokoridor	Lokální	3,4847 ha	4B4, 3B3	Vodoteč, louka, pole	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>				<b>LBK 58</b>	<b>Držkrajovský potok, Držkrajov jih</b>
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biokoridor – částečně funkční	Lokální	5,3005 ha	3B4, 4B4	Vodoteč, louka, pole	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>				<b>LBK 47</b>	<b>Spojení Držkrajovského potoka a Smutné</b>
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	
Biokoridor	Lokální	1,4276 ha	3AB3	Vodoteč, les	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>				<b>LBK 59</b>	<b>Plánovaný koridor, Sepekov sever</b>
<i>Charakter</i>	<i>Význam</i>	<i>Velikost</i>	<i>Převažující STG</i>	<i>Způsob využití</i>	

Biokoridor – částečně funkční	Lokální	2,8792 ha	3B4	Vodoteč, louka, pole
----------------------------------	---------	-----------	-----	----------------------

### Interakční prvky

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-66	
Charakter	Velikost	Charakteristika	
Interakční prvek	6,959 ha	Dřeviny vlhkých stanovišť Přestěnice jihovýchod	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-68	
Charakter	Velikost	Charakteristika	
Interakční prvek	4,288 ha	Úzký pás lužního lesa podél potoka Týnice—Držkrajov	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-207	
Charakter	Velikost	Charakteristika	
Interakční prvek	0,644 ha	Vegetační doprovod polní cesty a meze Osletín jih	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-210	
Charakter	Velikost	Charakteristika	
Interakční prvek	1,507 ha	Polní meze Týnice sever	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-223	
Charakter	Velikost	Charakteristika	
Interakční prvek	1,158 ha	Dlouhé luční meze Přestěnice sever	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-224	
Charakter	Velikost	Charakteristika	
Interakční prvek	4,542 ha	Zalesněná strž Dobřemilice západ	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-233	
Charakter	Velikost	Charakteristika	
Interakční prvek	0,958 ha	Polní meze Přestěnice jihovýchod	

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability		IP-234	
---	--	--------	--



<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>
Interakční prvek	6,341 ha	Polní meze Přeštěnice východ

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-237</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,738 ha	Polní meze Přeštěnice severozápad	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-238</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	1,751 ha	Tři rybníčky Přeštěnice severozápad	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-240</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,088 ha	Rozsáhlé polní remízky Přeštěnice západ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-241</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek — částečně nefunkční	3,043 ha	Vysoká zeleň mezi a komunikací Přeštěnice západ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-242</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	2,271 ha	Týnice — listnaté remízky	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-243</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Způsob využití</i>	
Interakční prvek	2,543 ha	Meze — Týnice východ	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-244</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	5,188 ha	Listnaté remízky Přeštěnice jihozápad	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-245</i>	
--	--	---------------	--

<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>
Interakční prvek	1,191 ha	Listnáče na okraji osady Mlékov – Přestěnice

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-246</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	4,876 ha	Polní meze a doprovod komunikací Mlékov J – Přestěnice	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-247</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	5,724 ha	Luční porosty Týnice jihovýchod	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-248</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	3,772 ha	Protierozní meze Týnice jih	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-249</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,465 ha	Tři rybníčky Týnice, většinou bez dřevin	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-251</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,374 ha	Středně vlhká louka s kvalitními společenstvy Držkrajov sever	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-255</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	0,594 ha	Výběžky lesa do polí Milevsko-severovýchod	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-260</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	
Interakční prvek	1,396 ha	Polní meze JZ od Držkrajova	

<i>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</i>		<i>IP-261</i>	
<i>Charakter</i>	<i>Velikost</i>	<i>Charakteristika</i>	

<b>Interakční prvek</b>	<b>2,219 ha</b>	<b>Vegetační doprovod úvozové cesty Držkrajov-jih</b>
-------------------------	-----------------	---

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>		<b>IP 262</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Charakteristika</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>2,489 ha</b>	<b>Polní meze Držkrajov-jihovýchod</b>	

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>		<b>IP 263</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Charakteristika</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,748 ha</b>	<b>Polní meze Držkrajov-Bečov</b>	

<b>Číslo a název prvku územního systému ekologické stability</b>		<b>IP 264</b>	
<b>Charakter</b>	<b>Velikost</b>	<b>Charakteristika</b>	
<b>Interakční prvek</b>	<b>0,368 ha</b>	<b>Úzký pás lužních dřevin Držkrajov-Bečov</b>	

### e) 3. prostupnost krajiny

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

Respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny zejména nerozšiřovat oplocené (obory apod.) a jinak nepřístupné části krajiny. Nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny zejména při výstavbě dopravních liniových staveb. Dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy - všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky.

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

### e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Protierozní ani protipovodňová opatření nejsou navržena. Drobná protierozní opatření v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. je možno realizovat v jednotlivých plochách vymezených dle způsobu využití v souladu s přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím.

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

### e) 5. rekreace

Celé území je atraktivní pro rekreaci zejména díky zachovalé přírodě. Části krajiny ale nejsou uzpůsobeny k dlouhodobějšímu pobytu, proto nebyly vymezeny žádné plochy

rekreace. Nepřípustné ve volné krajině jsou např. veřejná tábořiště, rekreační louky, plochy jiných rekreačních aktivit. Rekreační využívání krajiny je orientováno pouze na turistické stezky, cyklostezky a další zejména účelové komunikace.

**e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin**

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

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

Odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků, s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby. Zachovat všechny stabilní části krajiny, které jsou mimo územní systém ekologické stability, ale pro její funkčnost jsou nezbytné.

**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)**

## **Plochy smíšené obytné – SO**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití, včetně výstavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

### bydlení.

#### Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
  - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí,**
- **veřejná prostranství,**
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště), stavby a zařízení pro obchodní prodej místního významu (významu v rámci obce) do velikosti 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

#### Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi,

ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze **za podmínek**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesářské dílny, klempířství, pneuservis a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzión** a to pouze **za podmínky** prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn., nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

### Nepřípustné využití

- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **stavby pro rodinnou rekreaci**,
  - **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup> (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy),
  - **stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství** (zejména které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
  - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

### Podmínky prostorového uspořádání

~~Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území (doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území) a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.~~

~~Nástavby nejsou povoleny, stejně tak sdužené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.~~

~~Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.~~

### Sídlo Přestěnice

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

v případě staveb hlavních 1 občanské vybavenosti 2 nadzemní podlaží a podkroví, v případě všech ostatních staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m<sup>2</sup>]

min. 800

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

40

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30  
v případě umístění stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### Sídlo Týnice

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m<sup>2</sup>]

min. 800

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

40

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30  
v případě umístění stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

## Sídlo Držkrajov

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby[m<sup>2</sup>]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

min. 800

50

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40

v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

## Sídlo Mlčkov

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby[m<sup>2</sup>]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

min. 800

50

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40

v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

## Základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou,



neprůhlednou stěnu.

### Charakter a struktura zástavby

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby. Stavby občanské vybavenosti mohou vytvořit přirozenou dominantu v daném místě sídla, nicméně vždy je nutné budoucí stavbu vhodně zakomponovat do stávajícího obrazu sídla.
- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy nebo dvojdomy.
- Zastřešení je možné pouze šikmými střechami. V případě staveb veřejné občanské vybavenosti jsou přípustné i střechy ploché.
- Tam, kde je stavební čára čitelná, patrná, na tuto stavební čáru navázat.

## Plochy občanského vybavení - OV

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých převažuje funkční využití služeb, ubytování (obojí včetně komerčního charakteru), kultury, veřejné správy apod.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení.**

### Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, zejména se jedná o:
  - obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod do 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení),
  - tělovýchova a sport, dětská hřiště,
  - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která

je pro občasně vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),

- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití.

#### Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro zemědělství,**
- **stavby pro výrobu a skladování,**
- **stavby pro obchod nad 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví,**
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

#### Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

## Plochy občanského vybavení pro jezdecký sport - OV's

#### Charakteristika ploch

Jedná se o plochu vymezenou pouze za účelem zajištění pořádání sportovních akcí jezdeckého sportu.

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zajištění pořádání sportovních akcí jezdeckého sportu.**

### Přípustné využití

- pouze a jen tribuny, šatny a sklad sportovního náradí (např. překážky).

### Nepřípustné využití

- jakékoli další stavby a využití, neuvedené jako přípustné, zejména takové využití (např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob), které by zejména narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,
- změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak vodní režim), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,

### Podmínky prostorového uspořádání

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

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

Je nutné respektovat hodnoty H1.

## Plochy veřejných prostranství - VP

### Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou v území zastoupeny prostory, jejichž účelem je zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a hlavní charakteristikou je jejich veřejná přístupnost.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zachování nebo vytvoření veřejného prostoru.

### Přípustné využití

- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, menší sakrální stavby (křížky, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu,
- zeleně zejména veřejná a rekreační,
- vodní plochy včetně retenčních a požárních nádrží.

### Podmíněně přípustné využití

- dětská hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

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

#### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro zemědělství,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

#### Podmínky prostorového uspořádání

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

## Plochy výroby a skladování - VS

#### Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy zemědělských a výrobních areálů a možnosti jejich plošného rozvoje.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména izolační.

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb pro zemědělství**.

#### Přípustné využití

- **zemědělská výroba**:
  - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin,
  - zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování**:
  - zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách smíšených obytných – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany),

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně **související** s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
  - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
  - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
  - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.**

#### Podmíněně přípustné využití

- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) **pod podmínkou**, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit
  - **ubytování** související s přípustným využitím - ojedinele **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
  - **bydlení** (např. služební byt) - ojedinele **za podmínky**, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob,**
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
  - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví,**
  - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním),
  - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní nebezpečné odpady) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potenciální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umísťování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území nad stávající stavby zejména vertikální stavby pro zemědělství (např. sila). Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví (VL2, VL3, VL4).

## **Plochy dopravní infrastruktury – DI**

### **Charakteristika ploch**

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic III. třídy, a významné místní a účelové komunikace propojující sídla s okolní zástavbou či s jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury.**

### **Přípustné využití**

- **doprava silniční, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:**
  - zařízení technického vybavení,
  - technická infrastruktura,
  - součásti komunikace, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, křižovatky,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky,
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření.**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **stavby a zařízení technické infrastruktury místního významu** (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

#### Nepřípustné využití

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

#### Podmínky prostorového uspořádání

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

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

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

## Plochy technické infrastruktury - TI

#### Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. V územním plánu je plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod označena doplňujícím kódem „čov“. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umístění staveb a zařízení technické infrastruktury.**

#### Přípustné využití

- **pro plochy TI-čov pouze čistírna odpadních vod, vedení kanalizace** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **pro plochu TI-čov1 kompostárna pro komunitní kompostování.**
- **technologické objekty zásobování vodou, vedení vodovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení,
- **vedení plynovodu** a s nimi provozně související zařízení technického vybavení včetně regulační stanice,
- **související dopravní a technická infrastruktura.**
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná.

#### Podmíněně přípustné využití

- **ostatní dopravní** (např. místní a účelové komunikace (včetně pozemních komunikací pro pěší a cyklisty)) a **technická infrastruktura** (zejména vodovod, kanalizace) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

#### Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury,**
- **jiné kompostárny mimo přípustné.**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro budoucí ochranná pásma čistíren odpadních vod platí podmínka, že nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení (blíže výstupní limity níže).

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

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

## **Plochy zemědělské - ZE**

### **Charakteristika ploch**

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na orných půdách, zahradách, ovocných sadech, loukách, pastvinách.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- zemědělské hospodaření

### **Přípustné využití**

- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin
  - obhospodařování trvalých travních porostu
- **změny druhu pozemku na:**
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- **realizace prvku územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení**
- **pozemku pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehu**
- **zelen – zejména doprovodná, liniová, izolační**
- **drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)**



### Podmíněné přípustné využití

- **změny druhu pozemku z trvalý travní porost na orná půda jen za podmíněk, že:**
  - o přípustná ztráta pudy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - o nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- **změny druhu pozemku na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že:**
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské pudy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytné nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- **za podmínky, že významné nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významné neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:**
  - polní cesty a zemědělské účelové komunikace
  - včelnice a velíny bez pobytových místností
  - přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení
  - polní hnojiště
  - technická infrastruktura místního významu, např. vrtý, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní energetická a komunikační vedení
  - místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
  - stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy, např. protihluková opatření
- **oplocení pozemku parc.č. 45/1, k.ú. Přestěnice za podmínky:**
  - Průhledné oplocení pozemku směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří plnou, neprůhlednou stěnu.

### Nepřípustné využití

- výroby energie včetně výroby tepla, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- takové využití, které významné naruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významné ztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, způsobí nebezpečí eroze, narušilo vodní režim v území, ohrozí ekologickou stabilitu území
- bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostu, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněné přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo

- **přípustného a podmíněné přípustného**
- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené**
- **záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny**

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro přípustné nebo podmíněné přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

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

## **Plochy lesní - LE**

### **Charakteristika ploch**

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **les a zajištění plnění jeho funkcí**

### **Přípustné využití**

- **funkce lesa**
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace), a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území**
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení**
- **stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi**
- **stavební záměry a jiná opatření proti erozi, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů**
- **zeleně – zejména doprovodná, liniová, izolační**
- **drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **za podmínek, že významně nepoškodí les a jeho funkce:**
  - pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody - vše bez pobytových místností o včelnice a včelíny bez pobytových místností

- technická infrastruktura místního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
- místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
- **změny druhu pozemků na vodní plochu nebo zemědělský pozemek jen za podmínky, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)**

#### **Nepřípustné využití**

- **výrobní energie, včetně výroby tepla, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice**
- **takové využití, které významně poškodí les a jeho funkce**
- **bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo**
- **přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných**
- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny**

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

## **Plochy přírodní - PŘ**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny zejména biocentra. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

### **Přípustné využití**

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

### **Podmíněně přípustné využití**

- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
  - technická infrastruktura místního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
  - místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním (zejména pro
  - zadržení nebo zdržení vody v krajině i zvýšení její retenční schopnosti) a na
  - ochranu před povodněmi
  - stavební záměry a jiná opatření proti erozi, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů o pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody (vždy bez pobytových místností)
  - opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
  - o dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků i jednoduchého dřevěného ohrazení
  - včelnice a včelíny do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení funkcí biocentra

### **Nepřípustné využití**

- výroby energie např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- těžba
- takové využití (zejména změny využití území), které významně naruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra, zvýší či způsobí nebezpečí eroze, poškodí půdu či naruší vodní režim v území
- bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší

**podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných**

- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené**
- **záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny**

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

## **Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku zejména biokoridorů. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů**

### **Přípustné využití**

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření**
- **(trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru:**

- technická infrastruktura místního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení o místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. železniční)
- samoty a komunikace pro pěší a cyklisty
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů o pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody (vždy bez pobytových místností)
- opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- o zemědělské hospodaření, funkce lesa, vodohospodářské využití
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo pozemky lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez staveb a zařízení, oplocení musí odpovídat zajištění prostupnosti území
- **změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů**

### Nepřípustné využití

- výroby energie např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- těžba
- takové využití (zejména změny využití území), které významně naruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru, zvýší či způsobí nebezpečí eroze, poškodí půdu či naruší vodní režim v území
- bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu –

### **mimo přípustných a podmíněně přípustných**

- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené**
- **záměry naplňující parametry nadmítnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

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

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

### **Výstupní limity**

- VL1 územní systém ekologické stability - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy,
- biokoridory - jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak měly by umožňovat jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině,
  - biocentra - jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability. Tyto plochy by měly umožňovat trvalou existenci organismů,
- VL2 žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy s hlavním využitím bydlení. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, směrem do volné krajiny není omezena. V tomto případě se jedná zejména o negativní vlivy:
- ploch výroby a skladování,
  - plochy technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod,
- tzn. žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout do ploch smíšených obytných,
- VL3 v rozvojových plochách, které mohou být zasaženy nadměrným hlukem, mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže,
- VL4 navržený způsob využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem, zápachem apod.), může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou

zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby byly dodrženy platné hygienické limity z hlediska hluku, prachu, zápachu apod.,

- VL5 ochrana melioračních zařízení – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch,
- VL6 neumisťovat stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa,
- VL7 respektovat 6 m široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků

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

**g) 1. veřejně prospěšné stavby**

technická infrastruktura

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
<del>TI-čov1</del>	<del>čistírna odpadních vod</del> <del>Přeštěnice</del>	<del>Přeštěnice</del>
TI-čov2	čistírna odpadních vod Týnice	Týnice
TI-čov3	čistírna odpadních vod Držkrajov	Držkrajov
TI-V13	vodovod Přeštěnice - Chyšky	Přeštěnice

**g) 2. veřejně prospěšné opatření**

Veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami není vymezeno.

Veřejně prospěšné opatření zvyšování retenční schopnosti území není vymezeno.

Založení prvků územního systému ekologické stability není vymezeno jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšné opatření ochrana archeologického dědictví není vymezeno.



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

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

**g) 4. plochy pro asanaci**

Plochy asanací nejsou v řešeném území vymezeny.

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

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

technická infrastruktura

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro
<del>TI-čov1</del>	<del>čistírna odpadních vod</del> <del>Přeštěnice</del>	<del>Přeštěnice</del>	<del>p. č. 972, 971, 970/2, 969, 968, 967, 970/1, 955, 954/1, 954/2</del>	<del>obce</del> <del>Přeštěnice</del>
TI-čov2	čistírna odpadních vod Týnice	Týnice	p. č. 34, 35/4, 35/4, 35/2, 41, 42, 1091, 43, 38, 50/4, 49/1	obec Přeštěnice
TI-čov3	čistírna odpadních vod Držkrajov	Držkrajov	p. č. 565, 564, 567/1, 568/7, 568/8, 574, 548/51, 548/52, 548/53, 548/54, 582, 583	obec Přeštěnice

**h) 2. veřejné prostranství**

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

**i) stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

~~j) 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~~

~~— V sídle Týnice je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná SO-6, kde je podmínkou využití plochy zpracování územní studie. Územní studie by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. Dále musí územní studie bezpodmínečně respektovat a v plném rozsahu zachovat vodní plochy včetně interakčního prvku. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od vydání změny č. 1.~~