

Akce “Územní plán Vlčtejn“ byla spolufinancována z Programu stabilizace a obnovy venkova Plzeňského kraje 2021.



Název dokumentace: - územní plán Vlčtejn

**Zpracoval:** Ing. arch. Petr Tauš  
**UrbioProjekt®** atelier urbanismu, architektury a ekologie, 301 64 Plzeň,  
 Bělohorská 3  
 Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš  
 ÚSES: Ing. Pavel Valtr  
 Energetika: Ing. Petr Leitl  
 Zábor ZPF: Milan Doležal  
 Digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec

**Záznam o účinnosti**

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce
b) datum nabytí účinnosti územního plánu	.....
c) údaje o pořizovateli územního plánu - jméno a příjmení oprávněné úřední osoby - funkce oprávněné úřední osoby - podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele - otisk úředního razítka.	Městský úřad Blovice, odbor stavební a dopravní Mgr. Monika Hozmanová vedoucí úřadu územního plánování

**A. ÚZEMNÍ PLÁN**

Zastupitelstvo obce Vlčtejn, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 ve spojení s § 55a a §54 stavebního zákona, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů (správní řád)

vydává

**ÚZEMNÍ PLÁN VLČTEJN**

**Obsah územního plánu**

**A. Územní plán**

<b>1. Textová část výroku</b>	stránka
a) vymezení zastavěného území	2
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	3
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	5
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro	

vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	6
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	17
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	18
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	18
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	18
k) 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	18
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	18

## 2. Grafická část územního plánu

- a) výkres základního členění území
- b) hlavní výkres-urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny
- b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

<b>Poučení</b>	19
<b>Účinnost</b>	19

## 1. TEXTOVÁ ČÁST VÝROKU

### a) vymezení zastavěného území

Území obce zahrnuje katastrální území Vlčejn (783919). Zastavěné území obce bylo vymezeno k datu 09/2020. Zobrazeno je na všech grafických přílohách územního plánu.

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

#### b1) Rozvoj území obce

Na území obce je navržen rozvoj obytné funkce s umožněním drobného podnikání a zemědělství.

#### b2) Ochrana a rozvoj hodnot území

##### Přírodní podmínky

Obec leží na hřebeni s vrcholem v centru obce tvořícím významnou krajinnou vedutu. Charakter krajiny není návrhem územního plánu měněn s výjimkou převzatého záměru přeložky silnice I/20y, ta však nenaruší krajinnou vedutu vrchu Vlčejn z dálkových pohledů.

##### Kulturní hodnoty

Územní plán respektuje stávající nemovité kulturní památky. Navržený rozvoj zachovává venkovský charakter sídla strukturou zástavby podél komunikací a měřítkem staveb daných stanovenými regulativy (podíl zastavění, výška zástavby). Zůstává zachována dominanta širšího území, zřícenina hradu Vlčejn.

### c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### c1) urbanistická koncepce a kompozice

Zůstává zachována stávající urbanistická struktura zastavěného území podél silnice III/1779 tvořená stavebně propojenými sídly Vlčejn a Chlumánky. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající zastavěné území. Zástavba tak obklopuje vrchol s se zříceninou hradu Vlčejn, vzhledem k sklonitosti terénu zůstává zachována dominantní působení vrcholu se zříceninou.

Zastavitelné plochy určené primárně pro funkci bydlení jsou vymezeny ve dvou větších lokalitách. Na jižním okraji zastavěného území Vlčejna a při silnici III/1779 severně od Chlumánek. Na tyto lokality navazují menší zastavitelné plochy na okrajích zastavěného území využívající stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Menší plocha pro komerční využití je navržena při příjezdu do Vlčejna od silnice I/20, doplňuje již existující areál fotovoltaické elektrárny a zemědělského „Dobiášova“ dvora.

Na západní hranici zastavěného území je navržena ochranná zeleň jejíž funkcí je ochrana zastavěného území před negativními vlivy dopravy

## **c2) plochy s rozdílným způsobem využití**

V zastavěném území a zastavitelných plochách obce jsou vymezeny plochy:

- bydlení individuální (BI)
- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení – sport (OS)
- občanské vybavení komerční (OK)
- občanské vybavení-hřbitovy (OH)
- veřejná prostranství všeobecná (PU)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- zeleň krajinná (ZK)
- smíšené obytné venkovské (SV)
- doprava silniční (DS)
- doprava jiná (DX) – pěší a cyklistická
- technická infrastruktura (TW) – vodní hospodářství
- výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)
- smíšené výrobní všeobecné (HU)

## **c3) zastavitelné plochy**

Zahrnují nově vymezené plochy určené k výstavbě. **Vymezeny jsou:**

- Z.1** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.2** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.3** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.4** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.5** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.6** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.7** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.8** – smíšené výrobní všeobecné (HU)
- Z.9** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.10** – veřejná prostranství všeobecná (PU)
- Z.11** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.12** – doprava silniční (DS) – místní komunikace

- Z.13** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.14** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.15** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.16** – doprava silniční (DS) – místní komunikace
- Z.17** – zeleň ochranná a izolační (ZO)
- Z.18** – zeleň ochranná a izolační (ZO)
- Z.19** – zeleň krajinná (ZK)
- Z.20** – doprava jiná (DX) – komunikace pro pěší a cyklisty
- Z.21** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.22** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- Z.23** – doprava silniční (DS) – oprava místní komunikace
- Z.24** – doprava silniční (DS) – oprava místní komunikace

## **c5) sídelní zeleň**

Zůstává zachována zeleň obklopující zříceninu hradu. Vzhledem k velikosti obce a jejímu charakteru nejsou vymezovány nové plochy sídelní zeleně s výjimkou soukromé obytné zeleně.

## **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **d1) Veřejné občanské vybavení**

Zůstává zachováno ve stávajícím rozsahu.

### **d2) dopravní infrastruktura**

#### **Silnice I. třídy**

Na území obce je vymezen koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/20 (obchvat Chválenice-Želčany). Na stávající trase silnice I/20 je vymezen koridor pro vybudování stoupacích pruhů. Vymezeny jsou:

**CNZ.1** – koridor dopravní infrastruktury (přeložka silnice I/20)

**CNÚ.1** - koridor dopravní infrastruktury (stoupací pruhy na I/20)

Podmínky využití koridoru:

#### Koridory dopravní infrastruktury

#### 1. Hlavní využití:

Koridory se vymezují zejména pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících, úprav dotčených sítí a zařízení technické infrastruktury, úprav krajiny souvisejících s umíst'ovanou dopravní stavbou a případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

## 2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

Na území vymezeném koridorem má při jeho využívání přednost využití stanovené koridorem. Využití ploch nad kterými je koridor vymezen je v souladu s jejich regulativy možné až po realizaci a uvedení do provozu stavby, pro kterou je koridor vymezen.

## 3. Křížení koridorů:

Při křížení koridorů je v dokumentaci staveb, pro které jsou koridory vymezeny nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci.

## 4. Rozsah koridoru:

Koridor je vymezen pro hlavní stavbu, u staveb vedlejších může dojít k přesahu na sousední území.

5. Na pozemcích sousedících s vymezeným koridorem dopravní infrastruktury lze v nezbytné míře umístit stavby související s realizací s plánovanou úpravou stávající silnice I/20, s výjimkou památkově chráněného areálu Dobiášova dvora zahrnujícího:

- 1) kolna
- 2) špýchar
- 3) stodola I
- 4) stodola II
- 5) hospodářská budova I
- 6) hospodářská budova II
- 7) obytné stavení č.p. 1
- 8) ohrazení dvora se 2 branami
- 9) milník

## Silnice III. třídy

Zůstávají beze změny, v zastavěném území budou podle prostorových možností doplněny chodníky.

## Místní komunikace

Navržena je oprava místní komunikace napojující zastavěné území a zastavitelných ploch na silnici I/20 (lokalita **Z.23**).

Navržena je oprava a úprava stávající účelové komunikace na jihovýchodním okraji Chlumánek (lokalita **Z.24**)

Navržena je nová místní komunikace pro přístup do lokality **Z.5** (lokalita **Z.12**)

Navržena je místní komunikace po východní hranici zastavěného území v části Vlčejn pro přístup do lokalita **Z.4** a územní rezervy **R.1** (lokalita **Z.16**).

## Komunikace pro pěší a cyklisty

Navrženo je vybudování komunikace pro pěší a cyklisty v souběhu se silnicí III/1779 ke hřbitovu a dále do Zdemyslic. Po realizaci na ní bude přeložena stávající cyklotrasa CT2143 (lokalita **Z20**).

## d3) vodní hospodářství

### Zásobování vodou

Část obce je zásobována vodou ze skupinového přivaděče Plzeň – St. Plzenec – Blovice. Navrženo je rozšířit distribuční rozvod pitné vody na celé území obce včetně navržených zastavitelných ploch. Individuální zásobování tak zůstane zachováno pouze na osamocených objektech mimo kompaktní zástavbu Vlčejna a Chlumánek.

### Kanalizace, likvidace odpadních vod

Objekty bydlení a rekreace, vzhledem k neexistenci vodního toku, budou odkanalizovány do jímek na vyvážení. Domovní čistírny odpadních vod budou realizovány jako výjimečné řešení pro ojedinělou zástavbu na okraji obce (např. lokality Z11, Z15). Zásakování vyčištěných odpadních vod je přípustné pouze na základě hydrogeologického posudku, zpracovaného odpovědnou osobou. Využity mohou být dále jako tzv. „šedé vody“.

Využity budou pro tento účel přednostně plochy zemědělsky nevyužívané (krajinná zeleň, ostatní plochy).

Srážkové vody budou vsakovány do terénu jak v navržených zastavitelných plochách, tak i ve stávající výstavbě. Dále budou využity pro plnění stávajících vodních nádrží.

## d4) energetika

### Zásobování elektřinou-

### Vedení ZVN, VVN

Vymezeny jsou koridory pro vedení 110 a 400 kV:

**CNZ.2** – koridor technické infrastruktury (dvojité vedení ZVN 400 kV Přeštice-Chrást)

**CNZ.3** – koridor technické infrastruktury (dvojité vedení ZVN 400 kV Přeštice-Kočín)

Podmínky využití koridoru:

### Koridory technické infrastruktury

#### 1. Hlavní využití:

Koridory se vymezují pro umístění liniových staveb technické infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících se s umístěnou stavbou a včetně případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

#### 2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

Na území vymezeném koridorem má při jeho využívání přednost využití stanovené koridorem. Využití ploch nad kterými je koridor vymezen je v souladu s jejich regulativy možné až po realizaci a uvedení do provozu stavby, pro kterou je koridor vymezen.

### 3. Křížení koridorů:

Při křížení koridorů je v dokumentaci staveb, pro které jsou koridory vymezeny nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci.

### 4. Rozsah koridoru:

Koridor je vymezen pro hlavní stavbu, u staveb vedlejších může dojít k přesahu do sousedního území.

### **Vedení VN, transformační stanice**

- Přes řešené území prochází venkovní vedení ZVN 400kV, VVN110kV a vedení VN 22kV, bude zástavbou včetně ochranných pásem respektováno
- Stávající distribuční transformační stanice TS1 a TS2 budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, nově lokalizovaná trafostanice je navržena na okraji současně zastavěného území v blízkosti plánované zástavby rozvojových ploch bydlení Z4 a Z5.
- Pro realizaci výstavby v obci jsou navrženy výše jmenované úpravy a doplnění rozvodného zařízení vn, tj. vn kabelové přípojky k trafostanici TSA.
- Rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívozech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely
- Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

### **Zásobování plynem**

Zůstává zachován stávající systém zásobování zemním plynem ze soustavy Střížovic, Chlum, Vlčtejn, Zdemyslice s regulační stanicí ve Střížovicích. D nových zastavitelných ploch bude rozšířen distribuční rozvod plynu.

### **Zásobování teplem**

Zůstává zachována stávající koncepce s preferovaným využíváním zemního plynu, případně tepelných čerpadel. Jako doplňkové zdroje je možno využívat pevná paliva za podmínky plnění ekologických požadavků na kvalitu ovzduší.

### **d5) spoje**

Nejsou navrhována nová zařízení spojů, je však možné jejich umístování v plochách nezastavěného území v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **d6) nakládání s odpady**

Zůstává zachována stávající koncepce.

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

#### **e1) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

V nezastavěném území obce jsou vymezeny:

##### Koridory

- koridory dopravní infrastruktury vymezené nad plochami nezastavěného území
- koridory technické infrastruktury vymezené nad plochami nezastavěného území

##### Překryvné plochy

- územní systém ekologické stability

##### Plochy s rozdílným způsobem využití

- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (WT)
- zemědělské všeobecné (AU)
- lesní všeobecné (LU)
- přírodní všeobecné (NU)
- smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

#### **e2) krajina**

Uspořádání krajiny není územním plánem dotčeno. Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy vymezené územním plánem a výstavbou v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona upřesněnou v podmínkách využití ploch s RZV není v území přípustná výstavba nových stavebních objektů.

#### **e3) územní systém ekologické stability**

Na území obce je vymezen lokální biokoridor procházející od severu východně od zastavěného území jižním směrem k údolí Únětického potoka. Na tomto biokoridoru jsou vložena lokální biocentra. Prvky ÚSES jsou vymezeny převážně jako funkční, zčásti pak jako plochy určené k vymezení.

## Seznam prvků ÚSES

### Lokální biocentra

LBC V1 – K vodní nádrži

LBC V2 – Havlova skála

LBC V3 – U obory Žákava

LBC V4 – Ke skalám

LBC V5 – Nad hřbitovem

### Lokální biokoridory

LBK V1-V2

LBK V2-V3

LBK V3-V4

LBK V4-V5

LBK V3-přes remíz k elektrickému vedení a pak k LBC Nezvěstická hora (mimo území obce)

LBK V4- hranice obce (směrem k Úslavě)

## Regulace využití ploch prvků ÚSES

- přípustné využití: opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)

- podmíněně přípustné využití: opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES. Pěstování rychle rostoucích dřevin či plantáží dřevin za podmínky doložení zpracovaného biologického hodnocení. Tyto dřeviny zároveň nesmí být pěstovány na území, které je součástí funkčního či částečně funkčního ÚSES

- nepřípustné využití: v biocentrech umístění nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umístění nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení

## e4) prostupnost krajiny

Je zajištěna soustavou silnic a účelových komunikací (polní a lesní cesty).

## e5) vodní toky a plochy

Stávající vodní plochy na území obce zůstávají zachovány bez zásahu.

## e6) protierozní opatření

Eroze jsou ohroženy svažité plochy zemědělského půdního fondu při přívalových srážkách. Je doporučeno organizačními opatřeními omezit ohrožení ZPF erozí. Není ohroženo zastavěné území obce.

## e7) ochrana před povodněmi

Území obce není ohroženo povodněmi

## e8) rekreace

Je přípustné rekreační využití stávajících objektů v zastavěném území. V nezastavěném území nebudou vznikat nové rekreační lokality ani objekty.

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- bydlení venkovské (BV)
- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení – sport (OS)
- občanské vybavení komerční (OK)
- občanské vybavení-hřbitovy (OH)
- veřejná prostranství všeobecná (PU)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- zeleň krajinná (ZK)
- smíšené obytné venkovské (SV)
- doprava silniční (DS)
- doprava jiná (DX) – pěší a cyklistická
- technická infrastruktura (TW) – vodní hospodářství
- výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)
- smíšené výrobní všeobecné (HU)

- vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (WT)
- zemědělské (AU)
- lesní (LU)
- přírodní (NU)
- smíšené nezastavěného území (MU)

#### **f1) podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**

##### Bydlení individuální (BI)

1. Hlavní využití-plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
  - nízkopodlažní obytné objekty
  - vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)
  - veřejná prostranství
  - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území
  - chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat
  - zařízení občanské vybavenosti a sportu sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m<sup>2</sup>
  - chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
  - zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
  - pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
  - veškeré výrobní aktivity
5. Podmínky prostorového uspořádání
  - nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz
  - maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách 30%
  - minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 50%

- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví

##### Občanské vybavení veřejné (OV)

1. Hlavní využití-plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému). Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:
  - staveb pro výchovu a vzdělávání
  - zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
  - kultury
  - pro ochranu obyvatelstva
  - pro veřejné stravování a ubytování
  - služeb
  - veřejné administrativy
  - veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
  - ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
  - zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy
5. Podmínky prostorového uspořádání
  - maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
  - minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
  - maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

##### Občanské vybavení-sport (OS)

1. Hlavní využití-plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení. Tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické

infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- hřiště
- tělocvičny
- rehabilitační zařízení
- kluziště
- zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování sloužící převážně potřebám této plochy
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu plochy, včetně dostatečných pozemků odstavných ploch

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- zařízení výrobních a dalších služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

4. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 15% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz

#### Občanské vybavení komerční (OK)

1. Hlavní využití-plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci - většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu. Součástí plochy mohou být veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, parkovací plochy i hromadné garáže s motoristickými službami včetně nezbytné související dopravní a technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zařízení komerčního občanského vybavení
- související plochy dopravní infrastruktury včetně parkovacích ploch, hromadných garáží a motoristických služeb
- související plochy a zařízení technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- zařízení výroby a výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

4. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 60% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních

důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz

#### Občanské vybavení-hřbitovy (OH)

1. Hlavní využití-plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií, smutečních obřadních síní a krematorií, dále doprovodnou a izolační zeleň, vodní plochy a toky a nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- hřbitovy
- urnové háje a kolumbária
- obřadní síně, kaple prvky drobné architektury, umělecká díla
- technické zázemí pro pohřební služby (márnice apod.)
- prodejny květin a funerálního sortimentu
- veřejné WC
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- parkovou a clonící zeleň

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- veškeré aktivity i potenciálně narušující pietní prostředí hřbitova a to i v jeho bezprostředním sousedství

#### Veřejná prostranství všeobecná (PU)

1. Hlavní využití-plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších včetně veřejně přístupné zeleně.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky
- vodní plochy
- ochrannou zeleň



- prostory pro sběr tříděného odpadu a bioodpadu

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

#### Zeleň-zahrady, sady (ZZ)

1. Hlavní využití-plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet.

Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně. .

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- užitkové zahrady a sady
- vyhrazenou zeď
- vodní plochy toky
- zařízení pro obsluhu plochy o maximální ploše vyloučením obytné a rekreační funkce
- přípustné je oplocení

3. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

#### Zeleň ochranná a izolační (ZO)

1. Hlavní využití-plochy ochranné a izolační zeleně se vymezují v případech, kdy je potřeba zvýraznit, stabilizovat či založit plochu zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- ochrannou zeď
- technická opatření na ochranu proti hluku

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby dopravní a technické infrastruktury pokud nenarušují hlavní funkci plochy

4. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2. a 3.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše.

#### Zeleň krajinná (ZK)

1. Hlavní využití-plochy zeleně přírodního charakteru se vymezují v případech, kdy je potřeba v území stabilizovat územní podmínky pro vegetaci, která svým charakterem a skladbou odpovídá, nebo by měla odpovídat, přírodě blízkému společenstvu. Na rozdíl od ploch přírodních na ploše zeleně přírodního charakteru není výrazněji zastoupena vegetace s institutem zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- plochy vegetace přírodního, nebo přírodě blízkého charakteru
- vodní plochy a toky

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení dopravní a technické infrastruktury související s plochou za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat hlavní funkci plochy

4. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

#### Smíšené obytné venkovské (SV)

1. Hlavní využití-plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), rodinnou rekreaci, obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeď a malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů v dosahu možného ovlivnění
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

- nezbytné stavby a zařízení související s plánovanými úpravami silnice I/20 v sousedství vymezeného koridoru dopravní infrastruktury **CNÚ1** - koridor dopravní infrastruktury (stoupací pruhy na I/20) za podmínky respektování památkově chráněného Dobiášova dvora

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz

- maximální podíl zastavění ve stabilizovaných plochách 40%

- maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách je upřesněn v kapitole **f4) doplňující regulace zastavitelných ploch,**

- minimální podíl zeleně ve stabilizovaných 30%

- minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách je upřesněn v kapitole **f4) doplňující regulace zastavitelných ploch,**

- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví

#### Doprava silniční(DS)

1. Hlavní využití-plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

2. Přípustné využití:

- silniční komunikace (silnice I. a III. třídy)

- místní komunikace

- účelové komunikace

- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu

- plochy hromadné silniční dopravy (autobusové zastávky)

- plochy dopravy v klidu (parkoviště, odstavná stání, garáže)

- obslužná zařízení silniční dopravy (nabíjecí stanice elektromobilů)

- pozemky pro součásti komunikací (mosty, násypy, plochy zářezů, doprovodná a izolační zeleně, retenční

nádrže)

- související stavby technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

#### Doprava jiná (DX)-pěší a cyklistická

1. Hlavní využití-plochy pro pěší a cyklistické komunikace

2. Přípustné využití:

- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu

- pozemky pro součásti komunikací (mosty, násypy, plochy zářezů, doprovodná a izolační zeleně)

- související stavby technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

#### Technická infrastruktura-vodní hospodářství (TW)

1. Hlavní využití-samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

- ochranná pásma vodních zdrojů

- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)

- vodní toky a plochy pro uspokojování potřeb území

- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

#### Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

1. Hlavní využití-plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, apod. Součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení zemědělství

- pozemky pro zemědělské služby

- pozemky pro výrobní zařízení lesnictví
- pozemky pro zpracování zemědělské produkce
- pozemky pro zpracování dřeva
- pozemky pro chov a zpracování ryb
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
- zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch
- nezbytné stavby a zařízení související s plánovanými úpravami silnice I/20 v sousedství vymezeného koridoru dopravní infrastruktury **CNÚ1** - koridor dopravní infrastruktury (stoupací pruhy na I/20) za podmínky respektování památkově chráněného Dobiášova dvora

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%

#### Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)

1. Hlavní využití-plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů zahrnují převážně pozemky staveb nebo areály elektráren solárních, vodních, větrných, geotermálních, apod. Součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, malé vodní plochy a toky.

2. Přípustné využití-v území je přípustné umístit:

- fotovoltaické panely
- rozvody silových kabelů, regulační a měřící techniku pro energetické zdroje a zařízení transformační stanice a měnirny proudu
- zabezpečovací zařízení
- související plochy dopravní a technické infrastruktury
- chov zvířat pro údržbu pozemku

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- nezbytné stavby a zařízení související s plánovanými úpravami silnice I/20 v sousedství vymezeného koridoru dopravní infrastruktury **CNÚ1** - koridor dopravní infrastruktury (stoupací pruhy na I/20)

4. Nepřípustné využití-v území je nepřípustné umístit:

- ostatní zařízení výroby
- jiné druhy výroby energie

#### Smíšené výrobní všeobecné (HU)

1. Hlavní využití-plochy smíšené výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro služby výrobní i nevýrobní. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení nenarušující výrazně prostředí v sousedství v dosahu možného působení
- pozemky pro výrobní a nevýrobní služby
- pozemky skladů
- zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území
- dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu tohoto území

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- pozemky staveb pro bydlení (služební byty, byty majitelů, přechodné bydlení) při splnění hygienických požadavků na kvalitu bydlení

4. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2. a 3.
- v plochách je nepřípustné umístit výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výška zástavby 10 metrů nad nejvýše položeným terénem na hranici stavby

#### Vodní a vodohospodářské-vodní plochy a toky (WT)

1. Hlavní využití-do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- vodní toky (přirozené i umělé)
- vodní plochy (přirozené i umělé)
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- plochy pro revitalizaci vodních toků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

#### Zemědělské všeobecné (AU)

1. Hlavní využití-plochy zemědělské se v řešeném území vymezují samostatně za účelem územní ochrany příznivých přírodních podmínek, zejména půdních a terénních, pro jejich žádoucí zemědělské využití. Intenzivní hospodaření na vymezené zemědělské ploše nesmí být ve výraznějším střetu s mimoprodukčními funkcemi zemědělského půdního fondu v řešeném území. Součástí plochy mohou být jen stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy. Dále mohou být součástí plochy účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- vodní toky a plochy
- doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
- opatření na ochranu před erozí
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů. Doplnková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

#### Lesní všeobecné (LU)

1. Hlavní využití-plochy lesní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- vodní toky a plochy
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů. Doplnková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná
- chov včel

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

#### Přírodní všeobecné (NU)

1. Hlavní využití-plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodních ploch lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky národního parku
- pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti
- pozemky ostatních zvlášť chráněných území
- pozemky evropsky významných lokalit
- pozemky biocenter
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Doplnková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná

#### Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území

2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:

- nezastavěné krajinné plochy
- rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinotvornou funkcí)
- mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
- ochrannou zeleň
- související stavby dopravní a technické infrastruktury
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů. Doplnková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

## f2) Vymezení pojmů

**Řemeslná výroba a služby** – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

**Drobná a nezávadná výroba** - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem.

**Chov drobného zvířectva** – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

**Chov domácích zvířat** – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

**Zemědělská malovýroba** – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem, vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

**Veřejné ubytování** – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

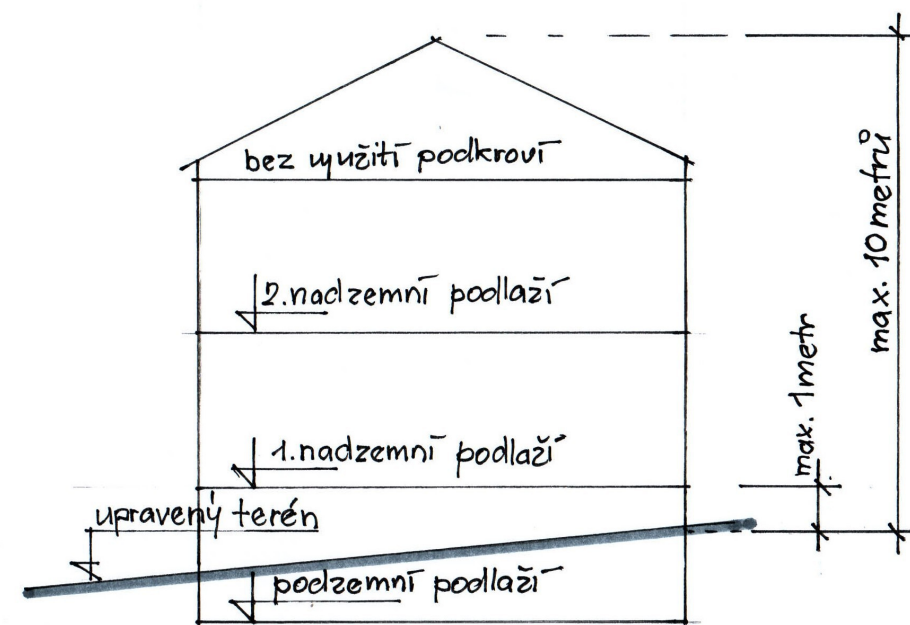
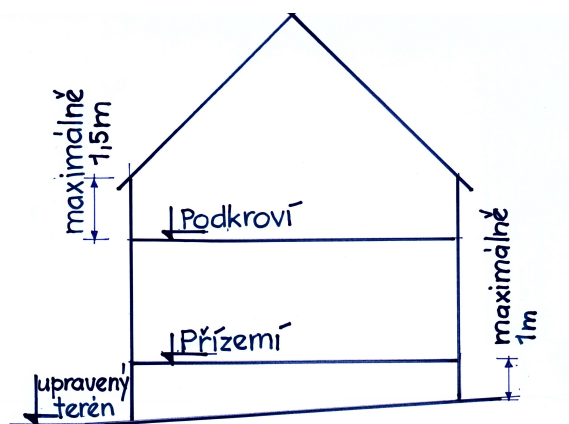
**Maximální podíl zastavění** – podíl všech ploch zastavěných stavbami podle vymezení v § 2, odst. 7 stavebního zákona k celkové ploše pozemku v procentech. Součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

**Minimální podíl zeleně** – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

**Maximální výška zástavby nad terénem** – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

**Maximální výška zástavby v podlažích** – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

**Podkroví** – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru



**Okolní zástavba** – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

**Prvky drobné architektury** – rozumí se lavičky, jednoduché altány, tělocvičné prvky přírodního charakteru, informační systém, cesty pro pěší, umělecká díla, osvětlení parkového charakteru, pítka, kašny, vodotrysky a prvky pro hry dětí.

## f3) Podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

V navržených zastavitelných plochách je možnost využití a další podrobnější regulace upřesněna v doplňující regulaci zastavitelných ploch.

V nezastavěném území musí stavby umísťované v souladu s § 18 odst. 5 pokud nejsou přímo

vyloučeny v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole „f1) regulativy využití ploch“ splňovat následující podmínky:

- různé sklady, včelíny, stáje, seníky, přístřešky na loukách polích v lese u vody (jako stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, ochranu přírody a krajiny, pro účely rekreace a cestovního ruchu, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, oplocení) nesmí být vybaveny záchodem, koupelnou, vytápěním, přívody či výrobou elektřiny, zateplením, podsklepením, nesmí být oplocené, bez zajištění užitkové vody či zachycování dešťové vody (umístění nádrží, studnou), bez parkování, bez zpevněných ploch a přístupu k těmto stavbám, bez exteriérového pobytového vybavení. Bezprostřední okolí bez oplocení a omezení průchodu, volně průchozí prostupnost krajiny pro lidi (dohoda o prostupnosti volné krajiny) a zvířata.

- přístřešky, turistická a informační centra ve volné krajině veřejně přístupné (nezamykatelné), neoplocené, bez doprovodné technické infrastruktury. V nezastavěném území nesmí být umístěna stavba pro parkování (pro obsluhu zemědělských pozemků), pobytovou i krátkodobou rekreaci, zahrádkářská osada či kolonie, nouzové přespání u „zahrady“ či „pastvy zvířat“, stožáry větrných elektráren.

#### f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

##### Lokalita Z.1

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

##### Lokalita Z.2

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV - vodovodní řad	
Specifické podmínky	- územní studie ÚS2 (v jižní části lokality)	

	- respektovat podmínky využití území v v ochranném pásmu vedení VN - v ploše bude vymezena veřejná zeleň plnicí podmínky §7vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění
--	--

##### Lokalita Z.3

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	- respektovat podmínky využití území v v ochranném pásmu vedení VN	

##### Lokalita Z.4

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- územní studie ÚS1 - v ploše bude vymezena veřejná zeleň plnicí podmínky §7vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění	

##### Lokalita Z.5

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- výstavba ve vzdálenosti menší než 50 metrů od okraje lesa možná pouze na základě výjimky - podmínkou využití plochy je realizace místní komunikace (lokalita Z.12)	

**Lokalita Z.6**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- výstavba ve vzdálenosti menší než 50 metrů od okraje lesa možná pouze na základě výjimky - vymezení lokality podél silnice III/1779 v šířce 30 metrů	

**Lokalita Z.7**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- v ploše bude vymezena veřejná zeleň plnicí podmínky §7vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění	

**Lokalita Z.8**

Funkční využití	Plochy smíšené výrobní všeobecné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	10 metrů nad nejvýše položeným terénem na hraně stavby
Limity využití	- ochranné pásmo silnice III/1779	
Specifické podmínky	-	

**Lokalita Z.9**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška	Přízemní objekty s možností využití

	objektů	podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

**Lokalita Z.10**

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství všeobecných	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	-	

**Lokalita Z.11**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- výstavba ve vzdálenosti menší než 50 metrů od okraje lesa možná pouze na základě výjimky - možná výstavba 2 obytných objektů charakteru rodinného domu - podmínkou využití plochy je realizace místní komunikace (lokalita Z.24)	

**Lokalita Z.12**

Funkční využití	Plochy dopravy silniční-místní komunikace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- místní komunikace pro přístup do lokalit Z5 a Z13	

**Lokalita Z.13**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmínkou využití plochy je realizace místní komunikace (lokalita <b>Z.12</b> )	

**Lokalita Z.14**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	15 %
	Minimální podíl zeleně	70 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vodovodní řad	
Specifické podmínky	- jižní hranice stavebního pozemku ve vzdálenosti 2 metry od trasy vodovodního řadu - možná výstavba pouze 1 obytného objektu charakteru rodinného domu	

**Lokalita Z.15**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	10 %
	Minimální podíl zeleně	70 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- výstavba ve vzdálenosti menší než 50 metrů od okraje lesa možná pouze na základě výjimky - možná výstavba pouze 2 obytných objektů charakteru rodinného domu - podmínkou využití plochy je realizace místní komunikace (lokalita <b>Z.12</b> )	

**Lokalita Z.16**

Funkční využití	Plochy dopravy silniční-místní komunikace
-----------------	---

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

**Lokalita Z.17**

Funkční využití	Plochy zeleně ochranné a izolační	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

**Lokalita Z.18**

Funkční využití	Plochy zeleně izolační a ochranné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- ochranná zeleň v šíři 25 metrů od východní hranice dotčených pozemků	

**Lokalita Z.19**

Funkční využití	zeleň přírodního charakteru	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	-
	Minimální podíl zeleně	-
	Maximální výška objektů	-
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zeleň v šíři 20 metrů od hranice pozemku sousední vodní plochy	



**Lokalita Z.20**

Funkční využití	Plochy dopravy jiné- komunikace pro pěší a cyklisty	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- ochranné pásmo silnice III/1779	
Specifické podmínky	- doplnit alejí mezi zastavěným územím a hřbitovem	

**Lokalita Z.21**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- územní studie ÚS3 - v ploše bude vymezena veřejná zeleň plnicí podmínky §7vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění - podmínkou využití plochy je realizace místní komunikace (lokalita <b>Z.24</b> )	

**Lokalita Z.22**

Funkční využití	Plochy smíšené obytné venkovské	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Přízemní objekty s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- určeno pro výstavbu jednoho rodinného domu	

**Lokalita Z.23**

Funkční využití	Plochy dopravy silniční-místní komunikace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno

	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- místní komunikace pro přístup do Vlčejna od silnice I/20 - oprava a stavební úpravy stávající komunikace	

**Lokalita Z.24**

Funkční využití	Plochy dopravy silniční-místní komunikace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- místní komunikace pro přístup do lokalit <b>Z11</b> , <b>Z15</b> a <b>Z21</b> - v jižní části v minimální šířce s výhybnami	

**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**

**Stavby dopravní infrastruktury (VD)**

**VD.1** – přeložka silnice I/20 (koridor **CNZ.1**)

**VD.2** – stoupační pruhy na silnici I/20 (koridor **CNÚ.1**)

**VD.3** – místní komunikace (lokalita **P1**)

**VD.4** – komunikace pro pěší a cyklisty (lokalita **Z20**)

**VD.5** – místní komunikace (lokalita **Z.24**)

**VD.6** – místní komunikace (lokalita **Z16**)

**Stavby technické infrastruktury (VT)**

**VT.1** – dvojitě vedení ZVN 400 kV Přeštice-Chrást (koridor **CNZ.2**)

**VT.2** – dvojitě vedení ZVN 400 kV Přeštice-Kočín (koridor **CNZ.3**)

**VT.3** – transformační stanice 22/0,4 kV TSA

**VT.4** – kabelová přípojka VN pro transformační stanici TSA

**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**

Veřejná prostranství (PP)

**PP.1** – veřejná zeleň (lokalita **Z10**), dotčen pozemek p.č. 126/15, předkupní právo ve prospěch obce Vlčejn, 332 04 Vlčejn, č.p. 34

**i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona**

Nebyla požadována.

**j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

**R.1** – plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Podmínkou pro využití plochy je její převedení do ploch zastavitelných změnou územního plánu. Předpokladem je vyčerpání zastavitelných ploch vymezených územním plánem z podstatné části ve Zprávě o uplatňování územního plánu, pokud by zbylé zastavitelné plochy do dalšího období svým rozsahem nepostačovaly pro předpokládaný rozvoj obce, případně by byly kompenzovány vypuštěním jiných zastavitelných ploch pro výstavbu nepoužitelných .

**k) 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**

Jsou vymezeny:

ÚS.1 – lokalita **Z.4** .

ÚS.2 – lokalita **Z.2**(jižní část)

ÚS.3 – lokalita **Z.21**

Územní studie vyřeší:

- návrh parcelace (stavební pozemky, koridory obslužných komunikací, plochy veřejné zeleně)
- koncepci technické infrastruktury
- podmiňující investice
- podmínky využití území (urbanistický a architektonický regulativ)
- podle potřeby etapizaci (postup) využití území
- splnění podmínek §7 vyhlášky 500/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění
- řešení ÚS2 a ÚS 3 bude koordinováno dopravní propojení na místní komunikaci **Z12**

- ÚS1 zajistí možnost dopravního přístupu do lokalita **Z5**

Územní studie budou zpracovány, projednány a data o nich vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

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

Územní plán obsahuje:

19 listů formátu A3

4 grafické přílohy formátu 610/841 mm

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

- |   |           |
|---|-----------|
| a) výkres základního členění území                                      | 1 : 5 000 |
| b) hlavní výkres-b1)urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| b) hlavní výkres-b2 koncepce veřejné infrastruktury                     | 1 : 5 000 |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací                | 1 : 5 000 |

### **C. POUČENÍ**

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

### **D. ÚČINOST**

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....  
Václav Havlíček  
místostarosta obce

.....  
Josef Mašek  
starosta obce