

**C**

# **SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

**PŘÍLOHA K ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚP PŘÍCHOVICE**

**OBJEDNATEL : OBEC PŘÍCHOVICE, P Ř Í C H O V I C E č. 37, 334 01 PŘEŠTICE**  
**POŘIZOVATEL : MěÚ PŘEŠTICE, ÚÚP, MASARYKOVO NÁM. č.107, 334 01 P Ř E Š T I C E**  
**ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, ING. ARCH. JAROSLAVA LEXOVA**  
**KLATOVSKÁ TR. č.16, 301 00 P L Z E Ň**  
**DATUM : 10 / 2019**

**OBEC**  
**PŘÍCHOVICE**  
**KRAJ PLZEŇSKÝ**  
**OKRES PLZEŇ - JIH**

**I.**  
**ÚZEMNÍ PLÁN**  
**PŘÍCHOVICE**

**OBJEDNATEL : OBEC PŘÍCHOVICE, PŘÍCHOVICE č. 37, 334 01 PŘEŠTICE**  
**POŘIZOVATEL : MěÚ PŘEŠTICE, ÚÚP, MASARYKOVO NÁM. č.107, 334 01 PŘEŠTICE**  
**ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, ING. ARCH. JAROSLAVA LEXOVA**  
**KLATOVSKÁ TR. č.16, 301 00 PLZEŇ**  
**DATUM : 09 / 2014 10/2019**

**OBEC**  
**PŘÍCHOVICE**  
**KRAJ PLZEŇSKÝ**  
**OKRES PLZEŇ - JIH**

**I.**  
**ÚZEMNÍ PLÁN**  
**PŘÍCHOVICE**

**A**  
**TEXTOVÁ ČÁST**

**OBSAH :**

**I. ÚZEMNÍ PLÁN PŘÍCHOVICE**

**A. TEXTOVÁ ČÁST ( str. 1 - 40 )**

**B. GRAFICKÁ ČÁST ( celkem 4 výkresy )**

1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	1 : 5 000
3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
4) VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

# **A**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

## OBSAH :

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, ochrana kulturního dědictví, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
- 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 ( výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 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
- 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
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- n) stanovení pořadí změn v území ( etapizace )
- o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

#### a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce Příchovice bylo vymezeno v souladu s § 58, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, k datu : 01/2013 ; **zastavěné území obce Příchovice bylo aktualizováno Změnou č.1 ÚP Příchovice v souladu s § 58, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k datu : 10/2019**

- hranice zastavěného území obce Příchovice je zakreslena ve všech výkresech grafické části Územního plánu Příchovice ;

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

- koncepce rozvoje správního území obce Příchovice, vycházející z úkolů pro územní plánování vyplývajících ze ZÚR PK a závěrů ÚAP ORP, uplatňující úkoly a požadavky stanovené v projednaném a zastupitelstvem obce Příchovice schváleném zadání pro územní plán, respektuje jako hlavní cíl územního plánu zajištění přiměřeného rozvoje území, předpokládajícího vyvážený vztah příznivého životního prostředí , hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území ;

- území obce Příchovice, neležící dle PÚR ČR **(ve znění Aktualizace č.1)** a ZÚR PK **(ve znění Aktualizace č.4)** v rozvojové ose, v rozvojové oblasti ani ve specifické oblasti, se bude rozvíjet jako území přírodně cenné a zároveň urbanizované, na které jsou kladeny klasické urbanizační nároky ;

- v souladu s ochranou přírody, ochranou stávajících kulturně historických a civilizačních hodnot řešeného území, s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů, je územním plánem umožněn rozvoj bydlení trvalého charakteru, rozvoj podnikání v oblasti drobné výroby a zemědělské výroby s možnou vazbou na agroturistiku, podpořena je stávající nerušící drobná výroba a skladování, stávající zemědělská výroba živočišného charakteru a její další možný rozvoj včetně ekologických forem doplňkových činností a farmového chovu lesní zvěře a dále je umožněn další rozvoj sportovních aktivit ; postupně bude zkvalitňována technická a dopravní infrastruktura v řešeném území ;

- tyto základní funkce řešeného území budou nadále doplňovány funkcí rekreační - individuálního rodinného typu - ve stávajících lokalitách chat a rekreačních domků a dále drobnějšími podnikatelskými aktivitami výrobního a obslužného charakteru místního významu, zejména na stávajících plochách smíšených obytných v zastavěném území jednotlivých částí obce Příchovice;

- rozvoj řešeného území bude nadále rozhodujícím způsobem ovlivňován nedalekou polohou obce Příchovice od města Přeštice ; blízký zdroj pracovních příležitostí, rychle dostupné občanské vybavení všech kategorií (veřejná správa, školství, zdravotnictví, kultura, sportovní a zábavní zařízení, nákupní střediska a další) včetně vyhovující silniční dopravní infrastruktury, podpoří v řešeném území především rozvoj bydlení trvalého charakteru ; obec Příchovice může v budoucnu dle reálných předpokladů vytvářet pro město Přeštice zázemí v oblasti trvalého bydlení ;

- v řešeném území bude respektována stávající veřejná dopravní infrastruktura silniční ; postupně bude realizováno odstranění lokálních dopravních závad na silnicích II. a III. třídy včetně nových přemostění Příchovického a Kucínského potoka ; územní plán prověřuje a navrhuje dopravní napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby na dopravní systém obce ;

- dokončována bude v budoucnu technická infrastruktura v části Kucíny realizací plynofikace a odkanalizováním zástavby splaškovou kanalizací, zaústěnou do malé centrální ČOV ;

- nadále bude v souladu s územním plánem Příchovice respektováno záplavové území řeky Úhlavy protékající k.ú. Příchovice u Přeštic a nově stanovené záplavové území Příchovického potoka ; v blízkosti vodních toků ~~a v ploše vyhlášené stavební uzávěry v části Příchovice~~ nebude umístována nová výstavba ; jako protipovodňová opatření budou nadále sloužit inundační průlehy a hráze v k.ú. Příchovice a navržená agrotechnická opatření v k.ú. Kucíny ; územním plánem vymezené zastavitelné plochy bydlení a plochy smíšené obytné budou nadále chápány i jako plochy rezervní, určené pro vymístění stávající zástavby v části Příchovice ze záplavového území řeky Úhlavy ;

- urbanizovanou část správního území obce Příchovice budou nadále vyvažovat přírodně krajinné hodnoty nezastavěného území, nabízející řadu turistických stezek a cyklotras ; rekreační funkce pohybového charakteru bude v řešeném území posílena vybudováním nadregionální cyklostezky Plzeň - Klatovy - Železná Ruda ;

### c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### c.1. Návrh urbanistické koncepce

- urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází z postavení a funkce obce Příchovice a jejího významu v širším území a z jejích konkrétních potřeb ;

- celé řešené území je v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na :

- a) plochy stabilizované ( beze změn )
- b) plochy změn ( navržena budoucí změna funkčního využití )
- c) plochy územních rezerv

(vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění)

- jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití jsou přiřazeny textovou částí územního plánu „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území) včetně podmínek prostorového uspořádání území ; v souladu s § 3, odst. 4, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, jsou s přihlédnutím k účelu a podrobnosti řešení s ohledem na specifické podmínky a charakter území některé plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členěny **a rovněž jsou vymezeny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění ;**

- konkrétní funkční využití navržených ploch změn bude odpovídat závazným pokynům k realizaci, uvedeným u každé zastavitelné plochy pod bodem c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby ;

- nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídla a po obvodě sídla tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území ;

- nové lokality samostatně ležící ve volné krajině a tzv. samoty nebudou realizovány ;

- návrh zastavitelných ploch bude respektovat limity využití území, zjištěné v řešeném území v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a vyplývající ze ZÚR PK a z ÚAP ORP Přeštic ;

- v územním plánu zaregistrované možné plochy přestavby budou využity k rekonstrukci stávajících objektů a k dostavbě, či k demolici zchátralých objektů a nové výstavbě a ke změně původního funkčního využití této plochy ;

- v územním plánu zaregistrované plochy a koridory územních rezerv budou nadále respektovány jako nezastavitelné ;
- zastavitelné plochy budou dopravně připojeny na stávající, stávající zrekonstruované či nově vybudované místní komunikace, napojené na dopravní systém obce ;
- zastavitelné plochy budou připojeny v jednotlivých částech obce Příchovice na existující technickou infrastrukturu ; vodní hospodářství (odkanalizování, zásobování pitnou vodou) je v řešeném území v souladu s PRVK PK ; podmínky pro zlepšení životního prostředí obyvatel obce budou posíleny v části Kucíny přívodem STL plynovodu do zastavěného území ; z důvodu ochrany vodárenského toku řeky Úhlavy bude v části Kucíny, ležící na silnici II. třídy v budoucnu realizováno odkanalizování zástavby a čištění odpadních vod v lokální ČOV ; do doby vybudování oddílné splaškové kanalizace zakončené ČOV budou v Kucínech odpadní vody jímány v bezodtokových jímkách na vyvážení a v příhodných lokalitách budou osazovány domovní ČOV ;
- s postupující realizací plánované výstavby budou posilovány výkony stávajících TS a následně budovány nové potřebné TS, zajišťující zásobování zastavitelných ploch elektrickou energií ;
- navržená výstavba na území obce Příchovice bude realizována jako nízkopodlažní (1 - 2 NP + podkroví), zachovávající objemovým a architektonickým řešením charakter stávající venkovské zástavby ;

#### c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- územní plán vymezuje v souladu s §4 - §19 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, následující základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití a následující podrobněji členěné plochy s rozdílným způsobem využití (§ 3, odst.4, vyhl. č.501/2006 Sb., v platném znění) :

- BRD plochy bydlení ( v rodinných domech )
- SOV plochy smíšené obytné ( venkovské )
- RR plochy rekreace ( rekreace individuální rodinného typu )
- OVVI plochy občanského vybavení ( veřejná infrastruktura )
- OVK plochy občanského vybavení ( komerční zařízení malá a střední )
- OVS plochy občanského vybavení ( tělovýchovná a sportovní zařízení )
- OVX plochy občanského vybavení ( specifické využití )
- VSDV plochy výroby a skladování ( drobná výroba )
- VSz plochy výroby a skladování ( zemědělská výroba )
- SV plochy smíšené výrobní ( drobná výroba, zemědělská výroba )
- TI plochy technické infrastruktury
- DI s plochy dopravní infrastruktury ( silniční )
- VP plochy veřejných prostranství
- VV plochy vodní a vodohospodářské
- Nz plochy nezastavěného území zemědělské
- NL plochy nezastavěného území lesní
- NP plochy nezastavěného území přírodní
- Nsx plochy nezastavěného území smíšené ( z - zemědělské, L- lesní, P - přírodní

- územní plán vymezuje plochy s jiným způsobem využití než stanoví §4-§19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ( §3, odst.4, vyhl. č. 501/2006) :

- Zsv plochy zeleně soukromé ( vyhrazené )
- Zv plochy zeleně veřejné ( na veřejném prostranství )
- **NVP plochy neveřejných prostranství**

( viz zdůvodnění v odůvodnění opatření obecné povahy )



- v obci Příchovice budou realizovány následující zastavitelné plochy a plochy přestavby :

Katastrální území Příchovice u Přeštic, část Příchovice :

P-Z1(BRD) - zastavitelná plocha bydlení, vymezená při jihovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice (v lokalitě Pod Ticholovcem), určená pro výstavbu RD (vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení - připravuje se realizace) ; dopravní napojení zastavitelné plochy na stávající MK, procházející jižně pod plochou P-Z1(BRD) směrem na Kucíny, určenou za účelem dosažení potřebných parametrů k rekonstrukci ;

P-Z2(BRD) - zastavitelná plocha bydlení, vymezená při severovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice (v lokalitě Pod Ticholovcem), určená pro výstavbu RD (~~vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení~~) - **dostavba volných parcel, navazujících na nově vybudované obslužné komunikace připojené na zrealizovanou místní komunikaci potřebných parametrů, odbočující ze silnice III/18210 nad severním okrajem nové obytné zóny ;** dopravní napojení zastavitelné plochy na nově vybudovanou MK (východním směrem prodlouženou odbočku ze silnice III/18210);

~~— stávající venkovní vedení VN 22 kV, procházející jižní částí zastavitelné plochy P-Z2(BRD), bude kabelově uloženo do plánované obslužné komunikace uvnitř zastavitelné plochy ;~~

- konkrétním řešením zastavitelné plochy P-Z2(BRD) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství, např. plocha veřejné zeleně, o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup> (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - vyhl. č. 269/2009 Sb. ;

~~**upozornění :** západní část zastavitelné plochy P-Z2(BRD) není vhodná - vzhledem ke stávajícím geologickým poměrům - pro výstavbu RD ! (viz zákres bývalé „těžebny hlíny“ v původní mapě KN s promítnutým PK ; viz závěr inženýrsko-geologického průzkumu - GEKON, s.r.o. Praha, 03/1998) ;~~

P-Z3(BRD) - zastavitelná plocha bydlení, vymezená při východním okraji zastavěného území části Příchovice (v lokalitě Pod Ticholovcem), určená pro výstavbu RD (připravuje se DUR) ; dopravní napojení zastavitelné plochy na stávající dopravní systém obce vnitřními obslužnými komunikacemi, navazujícími na komunikace zastavitelné plochy P-Z1(BRD), P-Z2(BRD) a na stávající uliční koridor ústící do jihozápadního okraje zastavitelné plochy P-Z3(BRD) ;

- stávající vodovodní řad, procházející od VDJ západním směrem přes zastavitelnou plochu P-Z3(BRD), nebude překládán - v trase vodovodního řadu bude vybudována vnitřní obslužná komunikace ;

- konkrétním řešením zastavitelné plochy P-Z3(BRD) bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství, např. plocha veřejné zeleně, o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup> (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - vyhl. č. 269/2009 Sb. ;

P-Z4(BRD) - zastavitelná plocha bydlení, vymezená nad severovýchodním okrajem zastavěného území části Příchovice, určená pro výstavbu RD ; dopravní napojení zastavitelné plochy na stávající MK, odbočující ze silnice III/18210, prodlouženou východním směrem ;

P-Z5(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, přiléhající k severnímu okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení zastavitelné plochy na přilehlou MK a přilehlou silnici III/18210 ;

upozornění : podél silnice III/18210 (podél jižního okraje zastavitelné plochy P-Z5(SOv)) je veden stávající STL plynovod !

P-Z6(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, přiléhající k východnímu okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení zastavitelné plochy na stávající dopravní systém obce stávajícím uličním koridorem, končícím pod jižním okrajem zastavitelné plochy P-Z6(SOv) ;

upozornění : na zastavitelné ploše P-Z6(SOv) byly v dřívější době demolovány nevyužívané zemědělské objekty - možné zhoršení základových poměrů a terénních úprav !

přes zastavitelnou plochu P-Z6(SOv) vede stávající vodovodní řada od VDJ ! (vzhledem k plánované obslužné komunikaci vedoucí v trase vodovodního řadu na sousední zastavitelné ploše P-Z3(BRD) se nepředpokládá přeložení vodovodního řadu) ;

~~P-Z7(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená při jihovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení zastavitelné plochy na stávající dopravní systém obce přílehlou MK, směřující na Kucíny, určenou za účelem dosažení potřebných parametrů k rekonstrukci ;~~

~~upozornění : výstavbou na ploše P-Z7(SOv) bude respektováno venkovní vedení VN 22 kV (včetně příslušného OP) procházející přes jižní okraj zastavitelné plochy !~~

P-Z8(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená při jihovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení zastavitelné plochy na stávající dopravní systém obce přílehlou MK, směřující na Kucíny, určenou za účelem dosažení potřebných parametrů k rekonstrukci ;

P-Z9(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená při jihovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení zastavitelné plochy na stávající dopravní systém obce přílehlou MK, směřující na Kucíny, určenou za účelem dosažení potřebných parametrů k rekonstrukci ;

P-Z10(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená při jižním okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení zastavitelné plochy na přílehlou MK, směřující na Lužany a na přílehlou silnici III/18210 ;

upozornění : výstavbou na ploše P-Z10(SOv) bude respektováno venkovní vedení VN 22 kV (včetně příslušného OP) procházející při severozápadním a severovýchodním okraji zastavitelné plochy ! (OP zemědělského areálu nad silnicí III/18213 nebylo stanoveno - přesto se doporučuje situovat při severním okraji zastavitelné plochy P-Z10(SOv) zeleň soukromou vyhrazenou, tj. zahrady RD) ;

~~P-Z11(OVs) - zastavitelná plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení, vymezená uvnitř severovýchodního okraje zastavěného území části Příchovice, určená pro vybudování tenisového kurtu včetně nezbytně nutného příslušného vybavení ; dopravní napojení na nově vybudovanou MK (prodlouženou odbočku ze silnice III/18210) ;~~

~~upozornění : zastavitelná plocha P-Z11(OVs) není vhodná - vzhledem ke stávajícím geologickým poměrům - pro výstavbu nadzemních objektů ! (viz zákres bývalé „těžebny hlíny“ v původní mapě KN s promítnutým PK ; viz závěr inženýrsko-geologického průzkumu - GEKON, s.r.o. Praha, 03/1998) ;~~

~~P-Z12(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená v proluce stávající zástavby při severním okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení zastavitelné plochy na nově vybudovanou MK potřebných parametrů (v koridoru P-Z15(VP)) ;~~

~~upozornění : zastavitelná plocha P-Z12(SOv) leží v pasivní zóně záplavového území řeky Úhlavy; stavební objekty v této ploše realizované budou respektovat potřebná technická opatření (plocha P-Z12(SOv) je zapracovaná v dosud platném ÚPD obce Příchovice jako zastavitelná, vlastníci pozemků připravují výstavbu dvou objektů RD – realizují se přípojky inženýrských sítí a je připraven projekt pro MK);~~

~~P-Z13(VP) – koridor veřejného prostranství, vymezený nad severovýchodním okrajem zastavěného území části Příchovice, určený pro vybudování nové MK (východním směrem prodloužená odbočka ze silnice III/18210);~~

P-Z14(VP) - koridor veřejného prostranství, lemující východní okraj zastavěného území části Příchovice, určený pro vybudování nové komunikace, zajišťující přístup do zahrad stávající a navržené zástavby na sousední zastavitelné ploše P-Z1(BRD) ; navržená komunikace propojí MK směřující na Kucíny se stávající MK, končící pod zastavitelnou plochou P-Z6(SOv) ;

~~P-Z15(VP) – koridor veřejného prostranství, vymezený nad severozápadním okrajem zastavěného území části Příchovice, určený pro vybudování nové MK potřebných parametrů (dopravní napojení zastavitelné plochy P-Z12(SOv) na dopravní systém obce);~~

~~P-Z16(SOv) – zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená při jihovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice, určená pro výstavbu jednoho objektu bydlení (RD) venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení na stávající MK, procházející jižně pod zastavitelnou plochou P-Z16(SOv) směrem na Kucíny, určenou za účelem dosažení potřebných parametrů k rekonstrukci ;~~

**P-Z17(NVP) - koridor neveřejného prostranství (vymezený uvnitř zastavěného území části Příchovice), lemující severní okraj stabilizované plochy smíšené obytné venkovské podél příjezdové komunikace do budované obytné zóny ; plocha neveřejného prostranství určena k soukromému užívání vlastníků navazujících zahrad v ploše stabilizované SOv ; plocha P-Z17(NVP) je nezastavitelná ; (změna původního funkčního využití předmětných ploch : VP - NVP)**

**P-Z18(NVP), P-Z19(NVP) - koridory neveřejného prostranství (vymezené uvnitř zastavěného území části Příchovice), přiléhající k severnímu okraji stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských při jihovýchodním okraji sídla ; plochy neveřejného prostranství určeny k soukromému užívání vlastníků navazujících parcel v ploše stabilizované SOv ; plochy P-Z18(NVP) a P-Z19(NVP) jsou nezastavitelné ; (změna původního funkčního využití předmětných ploch : VP - VNP)**

**P-Z20(Zv), P-Z21(Zv), - rozvojové plochy zeleně veřejné, na veřejném prostranství, vymezené jako součást zastavitelné plochy P-Z2(BRD) ; plochy určeny k relaxačně pobytovému a okrasnému účelu ; (změna funkčního využití původní zastavitelné plochy : BRD - Zv)**

**P-P1(OVK) - plocha přestavby ležící v nezastavěném území jihu západně pod sídlem Příchovice (soubor stávajících stavebních objektů v lokalitě tzv. „Ostrova“, užívaných jako zástavba smíšená obytná venkovská) ; přestavbou jsou objekty určeny pro občanské vybavení komerčního charakteru ; umožněna je rekonstrukce objektů související se změnou funkčního využití ;**

- při jižním okraji katastrálního území Příchovice u Přeštic - na pozemku parc.č. 395/10 a části pozemku parc.č. 395/1 (pozemky určené k plnění funkcí lesa) - bude provozován farmový chov zvířete ; za tímto účelem bude předmětný pozemek o celkové rozloze cca 11 200 m<sup>2</sup> oplocen ;

Katastrální území Kucíny, část Kucíny :

K-Z1(BRD) - zastavitelná plocha bydlení, vymezená při severovýchodním okraji zastavěného území části Kucíny, určená pro výstavbu RD ; dopravní napojení nově vybudovanou MK, procházející v trase stávající účelové cesty, na silnici II/230 ;

upozornění : severozápadní okraj zastavitelné plochy K-Z1(BRD) leží v OP lesa ! Objekty RD a stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcelách ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, apod.) ;

K-Z2(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná vymezená při severozápadním okraji zastavěného území části Kucíny, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ; dopravní napojení nově vybudovanou MK, procházející v trase stávající účelové cesty, na silnici II/230 ;

upozornění : severovýchodní část zastavitelné plochy K-Z2(SOv) leží v OP lesa ! Objekty RD, stavby pro drobné podnikání, stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén a příp. jiné stavby realizované na této ploše v souladu s příslušným regulativem) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcelách ve vzdálenosti větší než 20 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 20 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, apod.) ;

K-Z3(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená při východním okraji zastavěného území části Kucíny, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním; dopravní napojení na přilehlou silnici II/230 ;

K-Z4(SOv) - zastavitelná plocha smíšená obytná, vymezená při jižním okraji zastavěného území části Kucíny, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním; dopravní napojení na přilehlou silnici III/18214 ;

upozornění : přes zastavitelnou plochu K-Z4(SOv) prochází sdělovací kabel ! (zřízení věcného břemene, event. přeložení)

~~K-Z5(VSDv) - zastavitelná plocha výroby a skladování - drobná výroba (nerušícího charakteru), vymezená při jižním okraji zastavěného území části Kucíny ; dopravní napojení na stávající účelovou komunikaci, připojenou na silnici III/18214 ;~~

K-Z6(VSDv) - zastavitelná plocha výroby a skladování - drobná výroba, vymezená při jihovýchodním okraji zastavěného území části Kucíny ; dopravní napojení na stávající přilehlou účelovou cestu ;

K-Z7(TI) - zastavitelná plocha technické infrastruktury, vymezená při jižním okraji zastavěného území části Kucíny, určená pro realizaci ČOV (kontejnerového podzemního typu) ; dopravní napojení na přilehlou silnici III/18214 ;

~~K-Z8(VP) - koridor veřejného prostranství, vymezený v trase stávající účelové cesty při severním okraji zastavěného území části Kucíny, určený pro vybudování nové MK potřebných parametrů, připojující dopravně zastavitelnou plochu K-Z2(SOv) na silnici II/230 ;~~

K-Z9(VP) - koridor veřejného prostranství, vymezený v trase stávající účelové cesty při severním okraji zastavěného území části Kucíny, určený pro vybudování nové MK potřebných parametrů, připojující dopravně zastavitelnou plochu K-Z1(BRD) na silnici II/230 ;

K-P1(VSDv) - plocha přestavby, ležící uvnitř jihovýchodního okraje zastavěného území části Kucíny (bývalý zemědělský areál), určená pro výrobu a skladování - drobná výroba ; rekonstrukcí

stávajících objektů a dostavbou, či demolicí stávajících objektů a novou výstavbou, bude zároveň změněno původní funkční využití plochy ; dopravní napojení na stávající přilehlou účelovou komunikaci ;

~~**K-P2(VS<sub>Dv</sub>)** - plocha přestavby, ležící uvnitř jihozápadního okraje zastavěného území části Kucíny (část bývalého zemědělského areálu), určená pro výrobu a skladování - drobná výroba (nerušícího charakteru) ; rekonstrukcí stávajícího objektu a dostavbou, či demolicí stávajícího objektu a novou výstavbou, bude zároveň změněno původní funkční využití plochy ; dopravní napojení na stávající účelovou komunikaci, připojenou na silnici III/18214 ;~~

Katastrální území Zálesí u Příchovic, část Zálesí :

Z-Z1(SO<sub>v</sub>) - zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská), vymezená v proluce zastavěného území části Zálesí, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním; dopravní napojení na přilehlou silnici III/18210 ;

upozornění : výstavbou na ploše Z-Z1(SO<sub>v</sub>) bude respektováno venkovní vedení VN 22 kV (včetně příslušného OP) procházející západním okrajem zastavitelné plochy !

upozornění : zastavitelná plocha Z-Z1(SO<sub>v</sub>) leží v OP lesa ! Objekty RD, stavby pro drobné podnikání, stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén a příp. jiné stavby realizované na této ploše v souladu s příslušným regulativem) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcelách ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, apod.) ;

Z-Z2(SO<sub>v</sub>) - zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská), vymezená při jižním okraji zastavěného území části Zálesí, určená pro bydlení venkovského charakteru s možným nerušícím podnikáním ( zastavitelná plocha rozparcelována, stavební parcely rozprodány) ; dopravní napojení na přilehlou silnici III/18210 ;

upozornění : výstavbou na ploše Z-Z2(SO<sub>v</sub>) bude respektováno venkovní vedení VN 22 kV (včetně příslušného OP) procházející přes zastavitelnou plochu !

upozornění : zastavitelná plocha Z-Z2(SO<sub>v</sub>) leží v OP lesa ! Objekty RD, stavby pro drobné podnikání, stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén a příp. jiné stavby realizované na této ploše v souladu s příslušným regulativem) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcelách ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, apod.) ;

Z-Z3(SO<sub>v</sub>) - zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská), vymezená v proluce zastavěného území části Zálesí, určená pro bydlení venkovského charakteru (příp. pro realizaci rekreačního bydlení individuálního rodinného typu) ; dopravní napojení na přilehlou silnici III/18210 ;

upozornění : zastavitelná plocha Z-Z3(SO<sub>v</sub>) leží v OP lesa ! Objekty RD, stavby pro drobné podnikání (příp. stavby pro realizaci rekreačního bydlení individuálního rodinného typu), stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén a příp. jiné stavby realizované na této ploše v souladu s příslušným regulativem) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcele ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, apod.) ;

Z-Z4(SO<sub>v</sub>) - zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská), vymezená v poloproluce zastavěného území části Zálesí, určená pro bydlení venkovského charakteru ; dopravní napojení na silnici III/18210 přes sousední stávající plochy smíšené obytné (parc.č. 39/8, 39/40) ;

upozornění : zastavitelná plocha Z-Z4(SOv) leží v OP lesa ! Objekty RD, stavby pro drobné podnikání, stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén a příp. jiné stavby realizované na této ploše v souladu s příslušným regulativem) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcelách ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování

Z-Z5(SV) - zastavitelná plocha smíšená výrobní, vymezená v lokalitě Henygarov severně nad stávajícím areálem téhož funkčního využití ; dopravní napojení na přilehlou zrekonstruovanou účelovou komunikaci ;

upozornění : západní část zastavitelné plochy Z-Z5(SV) leží v OP lesa ! Objekty realizované na zastavitelné ploše (v souladu s příslušným regulativem) budou v této části zastavitelné plochy umístěny ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, manipulační plochy apod.) ;

Z-Z6(VSz) - zastavitelná plocha výroby a skladování - zemědělská výroba, vymezená v lokalitě Henygarov v sousedství stávající venkovské zemědělské usedlosti ; dopravní napojení na stávající přilehlou účelovou komunikaci ;

Z7(VV) - zastavitelná plocha vodní a vodohospodářská, vymezená v lokalitě Henigarov jižně pod stávající venkovskou zemědělskou usedlostí (rozšířená stávající vodní nádrž) ; plocha určena pro vybudování mimoprodukčního rybníka ;

Dostavba historických parcel ( tzv. zbořeníšť ) :

- územní plán reguluje dostavbu sídelního typu na historických parcelách (vedených v KN jako zbořeníště, tj. zastavěné území) stavbami pro bydlení či rekreaci :

- zastavěná území v k.ú. Kucíny, st.č. 67 a st.č. 70/1 a 70/2, ležící jihovýchodně pod zastavěným územím části Kucíny se ruší, neboť se nachází na ploše přírodní (lokální biokoridor), která je nezastavitelná ; zastavěná území nejsou napojena na stávající dopravní systém obce - neexistuje přístupová komunikace ;

- v souladu se záměrem Obce Příchovice se ruší zdevastované zastavěné území v k.ú. Příchovice u Přeštic, st.č. 220, ležící jihozápadně pod zastavěným územím části Příchovice (lokality Ostrov) ; zbytky stavby budou odstraněny, pozemek se stane součástí plochy přírodní (lokální biocentrum) ;

- upozornění : územní plán Příchovice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

### c.3. Systém sídelní zeleně

- územní plán Příchovice vymezuje stávající zeleň soukromou vyhrazenou ( v grafické části ÚP značeno Zsv - zeleň soukromá vyhrazená ), plnící uvnitř správního území obce Příchovice zvláštní funkci :

- užitkovou i ekostabilizační - četné plošně rozsáhlé ovocné sady a zahrady, dotvářející v nezastavěných územích typický krajinný ráz řešeného území ;

- územní plán Příchovice vymezuje stávající zeleň veřejnou na veřejném prostranství ( v grafické části ÚP značeno Zv - zeleň veřejná na veřejném prostranství ) plnící uvnitř zastavěných území jednotlivých částí obce Příchovice zvláštní funkci :

- pobytově relaxační a estetickou - zatravněné plochy se vzrostlými stromy na návších i v jiných částech zastavěných území ;

- stávající veřejná zeleň doplňková - okrasná ( bez jiné výrazné funkce ) je v územním plánu Příchovice zahrnuta do ploch veřejných prostranství ; ÚP umožňuje dle potřeby realizaci této kategorie zeleně i na jiných příhodných místech veřejných prostranství a na zastavitelných plochách konkrétního funkčního využití ;

- výše uvedené kategorie zeleně vymezené v územním plánu Příchovice jsou součástí základní kostry stávající zeleně sídelní a jsou do budoucna nezastavitelné ;

#### d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

##### d.1. Dopravní infrastruktura

###### d.1.1. Silniční doprava

- přes východní část řešeného území (k.ú. Kucíny) prochází silnice II/230, ze které na severovýchodním okraji území odbočuje silnice III/11756 směr Libákovice a v části Kucíny pak silnice III/18214, směr Radkovice ;

- hlavní silniční kostru v k.ú. Příchovice u Přeštic a k.ú. Zálesí u Příchovic tvoří silnice III. třídy č. 18210, kterou doplňují již mimo zastavěné území silnice III/18213 a částečně III/18211 ;

- řešeným územím neprochází železniční trať ;

Katastrální území Příchovice u Přeštic,  
část Příchovice

- hlavní sběrnou komunikací v části Příchovice je a nadále bude silnice III. třídy č. 18210 procházející celým zastavěným územím ;

- na silnici III/18210 na vjezdu do obce ve směru od Přeštic bude provedena úprava směrových oblouků, které umožní vyhovující napojení stávajících i nově přeložené místní komunikace ;

- na průtahu silnice III/18210 v nezrekonstruovaných úsecích budou provedeny šířkové úpravy komunikace a bude vybudován doprovodný minimálně jednostranný chodník pro pěší ;

- v úsecích silnic III. třídy - mimo zastavěné území - budou postupně provedeny úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě ; bude zrealizována úprava křižovatky silnic III/18210 a III/18213 na jižním konci zastavěného území ;

- nadále budou užívány autobusové zastávky (včetně přilehlých chodníků), které byly nově zřízeny na zálivech při silnici III/18210 v centru části Příchovice - u kapličky ;

- v zastavěném území části Příchovice bude provedena úprava směrového oblouku v nájezdu na most včetně nového přemostění a napojení navazující plochy podél potoka ;

- na stávajících místních komunikacích budou postupně provedeny úpravy technických parametrů a úpravy napojení na nadřazenou silniční síť ;

- zastavitelné plochy P-Z1 až P-Z4, určené k zástavbě rodinných domů, budou napojeny na stávající MK a na nově vybudovaný úsek v prodloužení stávající MK na severním okraji stávající zástavby ;

- dopravní napojení ploch P-Z1, P-Z7, P-Z8 a P-Z9 z jihovýchodní strany zastavěného území části Příchovice bude podmíněno rekonstrukcí a šířkovou úpravou stávající místní komunikace, vedoucí na Kucíny ;
- napojení plochy P-Z5 (smíšená obytná) bude zajištěno ze stávající MK a ze silnice III/18210, kde se styková křižovatka změní na průsečnou ;
- napojení plochy P-Z10 (smíšená obytná) bude zajištěno ze silnice III/18210 a ze stávající MK, při respektování požadovaných rozhledových poměrů ;
- konkrétní řešení místních komunikací v zastavitelných plochách, určených k výstavbě RD, bude součástí následných podrobnějších ÚPD, podrobněji řešících dopravní infrastrukturu včetně technické infrastruktury, parcelace, veřejných prostranství apod. ;
- do navrhovaných úprav na silniční síti v centru obce bude zahrnuta i rekonstrukce mostku přes návesní rameno Příchovického potoka na MK u kapličky ;
- na místní komunikace budou navazovat účelové komunikace resp. polní cesty v odpovídajících technických parametrech, propojující sousední katastry ;
- nové lokality řadových garáží a parkovišť, ani zařízení pro služby motoristům, se v části Příchovice nenavrhují ;
- na plochách výroby a skladování budou parkoviště řešena v rámci jednotlivých areálů - parkoviště nebudou řešena v plochách veřejného prostranství ;

návrhové kategorie silnic : silnice III. třídy - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : silnice III. třídy - MO2 11/7,5/50 - C - v zastavěném území  
 místní komunikace MO2 10/7/30 - C  
 místní komunikace D1 8/6,5 (4,5/20) se smíšeným provozem

Katastrální území Kucíny,  
 část Kucíny

- přes severovýchodní část zastavěného území Kucíny vede silnice II/230 v přímé trase ; šířkově je vyhovující, ovšem bez oddělené pěší dopravy a bez stavebně vybudovaných zastávkových zálivů pro autobusy ;
- v rámci akce Rekonstrukce silnice II/230 Nepomuk - Přeštice, 2. část, bude provedeno nové napojení silnice III/11756 na silnici II/230 v severní části k.ú. Kucíny ;
- ~~- v zastavěném území části Kucíny bude realizována rekonstrukce průtahu II/230 včetně vybudování zklidňujících prvků (šikany) vždy na vjezdu do sídla Kucíny a včetně zastávek autobusů s nástupní hranou a chodníkem ;~~
- ~~- poloha šikany na vjezdu od Přeštic bude posunuta (oproti původnímu záměru) vzhledem k poloze navrhovaných MK pro napojení nových lokalit pro bydlení (K-Z1, K-Z2) ;~~
- ~~- rovněž na vjezdu od Nepomuka bude šikana posunuta před obytnou zástavbu části Kucíny ;~~
- minimálně jednostranný chodník pro pěší bude zrealizován v zastavěném území podél silnic II. a III. třídy i místních komunikacích v dotyku s obytnou zástavbou ;
- další plochy určené k přestavbě či rozšíření areálů budou napojeny na stávající MK či ÚK ;



- v rámci úprav na silniční síti bude provedena rekonstrukce mostku přes Kucínský potok na jižním okraji zástavby sídla Kucíny ;

~~- stávající místní komunikace budou postupně upraveny do odpovídajících technických parametrů s úpravou napojení na nadřazenou silniční síť ;~~

- konkrétní řešení místních komunikací v zastavitelných plochách, určených k výstavbě RD, bude součástí následných ÚPD, podrobněji řešících dopravní infrastrukturu včetně technické infrastruktury, parcelace, veřejných prostranství apod. ;

- na místní komunikace budou navazovat účelové komunikace resp. polní cesty v odpovídajících technických parametrech, propojující sousední katastry ;

- nové lokality řadových garáží a parkovišť, ani zařízení pro služby motoristům, se v části Kucíny nenavrhují ;

- na plochách výroby a skladování ( drobná výroba ) budou parkoviště řešena v rámci jednotlivých areálů - parkoviště nebudou řešena v plochách veřejného prostranství ;

návrhové kategorie silnic : silnice II. třídy - S 7,5/70 - mimo zastavěné území  
silnice III. třídy - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : silnice II. a III. třídy - MO2 11/7,5/50 - C - v zastavěném území  
místní komunikace MO2 10/7/30 - C  
místní komunikace D1 8/6,5 (4,5/20) se smíšeným provozem

Katastrální území Zálesí u Příchovic, část Zálesí

- od jihu k severu prochází katastrálním územím Zálesí silnice III. třídy č. 18210 ; v tomto úseku má minimální dopravní zatížení a umožňuje připojení zastavěného území na nadřazenou silniční síť ;

- na silnici III/18210 mimo zástavbu části Zálesí (v extravilánu) budou postupně provedeny úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě ;

- v zastavěném území části Zálesí pak budou na silnici III/18210 provedeny šířkové úpravy a bude vybudován doprovodný minimálně jednostranný chodník pro pěší v úseku v dotyku s obytnou zástavbou ;

- stávající místní komunikace budou postupně upraveny do odpovídajících technických parametrů s úpravou napojení na nadřazenou silniční síť ;

- konkrétní řešení místních komunikací v zastavitelných plochách (případně jejich napojení na silnici III. třídy), bude součástí následných podrobnějších ÚPD, podrobněji řešících dopravní infrastrukturu včetně technické infrastruktury, parcelace, veřejných prostranství apod. ;

- na místní komunikace budou navazovat účelové komunikace resp. polní cesty v odpovídajících technických parametrech ;

- rozvojová plocha Z-Z5 (smíšená výrobní) bude napojena na zrekonstruovaný úsek stávající účelové komunikace ;

- nové lokality řadových garáží a parkovišť, ani zařízení pro služby motoristům, se v části Zálesí nenavrhují ;

návrhové kategorie silnic : silnice III. třídy - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : silnice III. třídy - MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území  
místní komunikace MO2 10/7/30 - C  
místní komunikace D1 se smíšeným provozem

#### d.1.2. Cyklistická doprava

- cyklistické trasy nadále povedou převážně po silnicích III. třídy, účelových komunikacích propojujících jednotlivé katastry, po lesních a polních cestách a částečně místních komunikacích a v krátkém úseku po silnici II. třídy ; cyklistické stezky nejsou v řešeném území vybudovány ;
- dle ZÚR PK bude zrealizována nadregionální cyklostezka Plzeň - Klatovy - Železná Ruda, procházející i k.ú. Příchovice ;

#### d.1.3. Pěší doprava

- podél všech komunikací obslužných (MK C) v zastavěném území a při silnicích III. třídy ve vytipovaných úsecích budou postupně realizovány minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách ; kromě pohybu pěších podél komunikací obslužných, územní plán předpokládá smíšený pohyb pěších a cyklistů po smíšených stezkách , cyklistů a silničních motorových vozidel na MK D1 ;

(v grafické části ÚP Příchovice jsou vyznačeny pěší a turistické trasy místního významu i turistické trasy značené s vazbou na širší vztahy jižního Plzeňska)

## d.2. Technická infrastruktura

### d.2.1. Odkanalizování, čištění odpadních vod

část Příchovice :

- v části Příchovice bude v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (PRVK PK) prodloužena síť splaškové kanalizace do okrsků nově navrhované výstavby na severovýchodě a východě ; čistírna odpadních vod severně od sídla Příchovice byla v r. 2011 intenzifikována a je připravena pro budoucí rozvoj obce ; postupně budou na splaškovou kanalizaci a na ČOV přepojeny dosud provozované domovní čistírny odpadních vod a s dokončováním sítě splaškové kanalizace budou likvidovány zbývající jímky na vyvážení ; v chatové rekreační kolonii pod vrchem Ticholovec budou ponechány suché nebo chemické záchody, případně jímky na vyvážení ;

část Kucíny :

- PRVK PK neuvažuje v období do roku 2015 s výstavbou splaškové kanalizace a s čištěním odpadních vod z části Kucíny na centrální ČOV nebo s jejich odváděním na ČOV Příchovice ; z důvodu ochrany čistoty vody vodárenského toku Úhlava navrhuje územní plán Příchovice vybudování sítě splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu a umístění centrální čistírny odpadních vod na pozemku p.č. 500 na jižním okraji sídla ; do budoucna je žádoucí tuto stavbu zařadit mezi priority ochrany vodárenského toku Úhlava ; do té doby se počítá s udržováním současného stavu lokálního čištění nebo vyvážení odpadních vod ;

část Zálesí :

- v části Zálesí se podle PRVK PK s výstavbou splaškové kanalizace neuvažuje, počítá se i do budoucna se zachováním současného stavu individuálního čištění, eventuálně vyvážení

odpadních vod z jímek do městské ČOV Přeštice ; s možností čerpání odpadních vod do ČOV Příchovice lze uvažovat až v dalekém výhledu ;

- rovněž individuálně bude řešena likvidace odpadních vod na samotách (venkovská zemědělská usedlost Henygarov a hájovna Loupensko, samota pod Březníkem) ;

#### d.2.2. Zásobování pitnou vodou

část Příchovice :

- v souladu s PRVK PK bude stávající síť obecního vodovodu pro veřejnou potřebu postupně rozšířena do všech nově navrhovaných okrsků výstavby tak, aby mohly být všechny objekty zásobovány nezávadnou pitnou vodou a mohlo dojít ke zrušení zásobování ze závadných lokálních studní ;

část Kucíny :

- podle PRVK PK se s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu neuvažuje, obyvatelstvo je a nadále bude zásobováno vodou z místních studní ;

část Zálesí :

- část Zálesí je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ; samoty - venkovská zemědělská usedlost Henygarov a hájovna Loupensko - mají vlastní studny ; tento stav bude zachován i nadále ;

#### d.2.3. Zásobování elektrickou energií

- stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximální typový výkon, při dalších požadavcích na zajištění instalovaného výkonu v obci a při realizaci návrhových ploch P-Z4 a P-Z5 bude realizována navržená transformační stanice TS-B 1SL400kVA včetně přívodního vedení ;

- stávající TS-1 bude přeložena - nahrazena novou stanicí TS-A, se souvisejícím zrušením části přívodního vedení VN ; při realizaci výstavby v ploše P-Z5 bude respektováno ochranné pásmo stávajícího vedení VN ;

- plocha P-Z2 vyvolá uložení stávajícího venkovního vedení AIFe vedeného přes lokalitu do zemního kabelového vedení (v trase budoucí obslužné komunikace, navržené v ploše P-Z2 ve směru dnešního venkovního vedení AIFe) ;

~~— v části Kucíny bude vybudována nová TS-C 1SL400kVA včetně přívodního vedení VN při severním okraji zastavěného území ;~~

- rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech 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)

#### d.2.4. Zásobování plynem

- zastavitelné plochy vymezené územním plánem v k.ú. Příchovice, část Příchovice, budou připojeny na rozšířený středotlaký plynovod, který je do části Příchovice přiveden ze sousedního města Přeštice ;

- v budoucnu bude plynofikována část Kucíny : z jihovýchodního okraje zastavěného území části Příchovice (pod lokalitou Pod Ticholovcem) bude veden STL plynovod podél stávající účelové komunikace východním směrem k západnímu okraji zastavěného území části Kucíny, kde se bude plynovod větvit do míst spotřeby zemního plynu ;

- STL distribuční plynovodní síť má dostatečnou kapacitu ; další rozvoj plynofikace v části Příchovice a v budoucnu celé části Kucíny bude pokračovat dle postupné potřeby (v návaznosti na realizaci rozvojových lokalit) ;

- novou výstavbou budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení ( ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu, bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení - umístování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení) ;

### d.3. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

- územní plán Příchovice respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení tohoto charakteru a nenavrhuje další ;

ostatní občanské vybavení :

#### d.3.1. Občanské vybavení - zařízení komerčního charakteru

- územní plán Příchovice respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení tohoto charakteru a nenavrhuje další ;

- územní plán Příchovice umožňuje zřizování drobného občanského vybavení komerčního charakteru jako doplňkového na plochách smíšených obytných venkovských a plochách bydlení - viz bod f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .... ;

#### d.3.2. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

- územní plán Příchovice respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení tohoto charakteru ; ~~a navrhuje další :~~

~~část Příchovice : zastavitelná plocha **P-Z11(OVs)** – vybudování tenisového kurtu včetně nezbytně nutného příslušného vybavení ;~~

### d.4. Veřejná prostranství

- územní plán Příchovice vymezuje tato stávající a navržená veřejná prostranství, užívaná či zřizovaná ve veřejném zájmu, přístupná každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru :

- veřejná prostranství v plochách ( koridorech ) místních komunikací, v místech možných shromažďovacích prostorů, na plochách dopravy v klidu ( parkovištích ), v pruzích doprovodných chodníků pro pěší v dotyku zástavby se silnicemi II. a III. třídy a s místními komunikacemi , na plochách zeleně, plnící nevýznamnou funkci okrasnou ( doplňkovou ) apod. ;

- zeleň veřejnou na veřejném prostranství - tj. stávající veřejnou sídelní zeleň, jejíž funkce je v řešeném území důležitá ;

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení a plochy smíšené obytné, určuje územní plán povinnost vymezení plochy veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup>, souvisejícího s konkrétní zastavitelnou plochou a to za účelem zajištění ( v podrobnějším řešení ) vymezení shromažďovacího prostoru, doplněného např. veřejnou zelení s odpočivným sezením, dětským hřištěm apod. ( viz bod c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby - pokyny k realizaci jednotlivých zastavitelných ploch ) ;

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, ochrana kulturního dědictví, rekreace, dobývání ližisek nerostných surovin

#### e.1. Koncepce uspořádání krajiny

- krajinné území, obklopující zastavěné území jednotlivých částí obce Příchovice a navržené zastavitelné plochy, bude respektováno jako území nezastavěné ;

- plochy nezastavěného území budou nadále obhospodařovány jako plochy zemědělské, lesní, vodní, přírodní a smíšené ;

- zastavitelné plochy potřebné pro udržitelný rozvoj řešeného území budou těsně navazovat na zastavěná území částí obce Příchovice a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje ;

- ve veřejném zájmu budou respektovány význačné přírodní hodnoty, vymezené v řešeném území příslušnými hranicemi, charakterizujícími dané oblasti :

- ÚSES úrovně lokální, regionální a nadregionální
- OP památného stromu
- VKP, IP - součást ÚSES
- území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (Plzeňská oblast)
- ZPF tř. ochrany I. a II.
- OP PUPFL
- plochy lesa ochranného

- za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny v územním plánu vyznačených ploch přírodních, zahrnujících pozemky biocenter a biokoridorů ÚSES, budou tyto plochy podléhat režimu zvýšené ochrany (využití hlavní, přípustné a nepřípustné ), stanovenému v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití ;

- v krajinném nezastavěném území budou realizovány dle potřeby (v souladu s příslušným regulativem územního plánu Příchovice) na plochách zemědělských (v ÚP značeno plochy nezastavěného území - zemědělské Nz) a na plochách přírodních (v ÚP značeno plochy nezastavěného území - přírodní Np) malé vodní nádrže, tůňe a mokřady na vodních tocích a to za účelem zvýšení retenčních schopností řešeného území ;

upozornění : územní plán Příchovice nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

#### e.2. Územní systém ekologické stability

- realizace zastavitelných ploch a koridorů bude respektovat ÚSES, pokrývající celé správní území obce Příchovice v úrovni lokální, regionální a nadregionální ;

- skladebné části ÚSES ( včetně vymezených VKP a IP ), tj. plochy přírodní, budou do budoucna nezastavitelné ( s výjimkou možného umístění nezbytně nutných staveb technické a dopravní infrastruktury - po individuálním posouzení ) ;
- plochy biocenter a biokoridorů ( skladebných částí ÚSES ) budou nadále obhospodařovány jako plochy přírodní, tj. plochy se zvýšenou ochranou přírody, podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující ohroženost ekosystémů v území ;
- postupně bude realizováno zakládání chybějících (nefunkčních) částí ÚSES dle zásad zakotvených v konkrétním elaborátu výše uvedeného ÚSES a to jako veřejně prospěšné opatření nestavební povahy, určené k ochraně a rozvoji přírodního dědictví ;

### e.3. Prostupnost krajiny

- prostupnost krajiny bude nadále zajišťována stávajícími místními komunikacemi, účelovými cestami - systémem polních a lesních cest, pěšími turistickými stezkami, stávajícími cyklotrasami a v budoucnu zrealizovanou navrženou nadregionální cyklostezkou ;

### e.4. Protierozní opatření

- jako protierozní ochrana v území budou nadále fungovat lesní porosty, trvalé travní porosty, liniová zeleň podél vodotečí i rozptýlená zeleň v krajině ; funkci protierozní ochrany krajiny budou tvořit zejména skladebné prvky ÚSES ;

### e.5. Ochrana před povodněmi

- obec Příchovice je řazena mezi obce postihované záplavou od protékající řeky Úhlavy (k.ú.

Příchovice, část Příchovice) ; podél řeky Úhlavy a podél Příchovického potoka bylo stanoveno záplavové území, které bude nadále respektováno ;

- jako protipovodňová opatření budou nadále využívány terénními úpravami vytvořené inundační průlehy v údolní nivě Úhlavy mezi Příchovicemi a městem Přeštice a to za účelem usnadnění průtoku velkých vod a omezení výskytu nepříznivých povodňových jevů v severozápadní části zastavěného území Příchovic ; jako další protipovodňové opatření bude nadále sloužit vybudovaná ochranná hráz s poldrem na pravém břehu Úhlavy směrem ke korytu Příchovického potoka a další protipovodňová opatření, zřízená na levém břehu Úhlavy u zastavěné části Přeštic;

- řeka Úhlava s pravostrannými přítoky Příchovického (Zlatého) potoka a Kucínského potoka je hlavním recipientem řešeného území ; na Úhlavě i na jejích přítocích byla v minulosti vybudována řada vodních děl - jezů a stupňů, náhonů, přehrážek a úprav koryt, o která bude nadále řádně pečováno, bude prováděna pravidelná údržba stavebních úprav a manipulačních objektů včetně čištění upravených částí koryt vodních toků ;

- hospodaření s vodou v krajině bude zajišťováno dle zásady : nezrychlovat odtoky vody z povodí a vodu v krajině co nejvíce zadržovat ;

- na vodních tocích a plochách nezastavěného území budou nadále respektována protipovodňová opatření, uvedená ve schváleném protipovodňovém plánu obce s důrazem na pravidelnou údržbu koryt drobných vodních toků v obci ;

- na zpevněných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nebudou zvyšovány podíly ploch s živičným povrchem, bude více realizována dlažba s volnými spárami a budou rozšiřovány plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka, tůně apod.) ;

- údolní niva řeky Úhlavy bude ponechána bez zástavby a bude umožněn volný rozliv vody při povodňových stavech ; důsledně budou dodržována omezení při umístování staveb v záplavovém území (dle § 67 Vodního zákona č. 273/2010 Sb.) a ustanovení Povodňového plánu obce, společného s městem Přeštice ;

~~— nadále bude respektována stavební uzávěra při severozápadním okraji stávající zástavby části Příchovice, vymezená v pasivní a částečně i aktivní záplavě řeky Úhlavy ; toto ustanovení je třeba striktně dodržovat za účelem umožnění volného průtoku povodňových vod údolní nivou řeky Úhlavy ;~~

- stávající objekty v aktivním pásmu záplavy (kromě vodních děl) se doporučuje v zásadě ponechat na dožití, objekty v pásmu pasivní záplavy co nejdříve technicky zabezpečit proti devastujícím vlivům velkých vod ;

- Obec Příchovice bude nadále spolupracovat (v případě nebezpečí povodně) s hláskou službou Povodí Vltavy - závod Berounka v Plzni a s hrázným přehrady Nýrsko (záplavové území pod vodním dílem Nýrsko) ;

- podél hranice zastavěného území a vnějších hranic zastavitelných ploch (zejména v části Kucíny) v území pod svažitými pozemky budou vybudovány ochranné záchytné příkopy, svedené k nejbližší přirozené vodoteči a to jako ochrana proti zaplavení při lokálních extrémních přívalových srážkách ; v těchto místech se doporučuje zemědělské výrobě zrušit na svažitých pozemcích pěstování širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30 - 50 m, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15 - 20 m (tj. realizovat potřebná agrotechnická opatření, plnicí v území protipovodňová opatření) ;

#### e.6.Ochrana kulturního dědictví

- ve správním území obce Příchovice se nachází nemovité kulturní památky zapsané ve Státním seznamu NKP :

část Příchovice :

r.č. 28223/4 - 431 zámek čp. 1, areál ( jižní část sídla Příchovice )  
1) zámek  
2) ohradní zeď  
3) brána  
4) park

p.č. 101750 - kaple sv. Jana Nepomuckého ( na návsi )

r.č.32529/4 - 432 - socha sv. Jana Nepomuckého ( na návsi, při východní stěně kaple )

k.ú. Zálesí :

p.č. 15868/4 - 434 - zřícenina hradu Skála ( Černý les )

- na jakékoliv stavební zásahy do výše uvedených památkově chráněných objektů je povinen vlastník objektu vyžádat si závazné stanovisko MěÚ Přeštice, odboru kultury a školství ( § 14, odst. 1 a 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění ) ;

- celé řešené území se nachází v oblasti s častými archeologickými nálezy ; stavebníci jsou povinni již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu v Praze a umožnit této nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčených pozemcích záchranný archeologický výzkum ( § 22, zák. č. 20 / 1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění ) ;

(v zastavěném území části Příchovice, části Kucíny, v lokalitě zříceniny hradu Skála v k.ú. Zálesí u Příchovic a poblíž kaple sv. Anny v k.ú. Příchovice u Přeštic je v grafické části územního plánu Příchovice plošně vymezeno území s pravděpodobným zvýšeným výskytem archeologických nálezů)

#### e.7. Koncepce rekreačního využívání krajiny

- správní území obce Příchovice bude nadále využíváno k pobytové a pohybové rekreaci celoroční ;
- k pobytové rekreaci individuálního rodinného typu sezónního charakteru bude nadále užívána rozlehlá rekreační lokalita chat a rekreačních domků, rozkládající se východním směrem od zastavěného území části Příchovice, pod lesem Ticholovec a několik rekreačních objektů (samot), ležících pod lesem Březník ;
- k pobytové rekreaci individuálního rodinného typu celoročního charakteru budou nadále užívána neobydlená venkovská stavení uvnitř zastavěných částí obce Příchovice (tzv. druhé bydlení) ;
- aktivní sportovně rekreační vyžití obyvatel obce Příchovice budou nadále umožňovat stávající a navržené plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (stávající házenkářské hřiště v Příchovicích, víceúčelové hřiště v Kucínech, areály koupališť s příslušným vybavením v Kucínech a v Zálesí a navržené tenisové kurty v části Příchovice) ;
- k pohybové rekreaci budou nadále využívány stávající turistické stezky a stávající a navržené cyklistické trasy ;
- podporu rekreačního využívání krajiny budou nadále vytvářet v celém správním území obce Příchovice lesní účelové cesty a pěší značené turistické trasy, zajišťující prostupnost krajiny ;

#### e.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

- na území obce Příchovice neexistují CHLÚ, výhradní bilancovaná ani nebilancovaná ložiska nerostných surovin, neprobíhá zde těžba nerostných surovin ; ve správním území obce Příchovice se nenachází poddolovaná území ani území náchylná k sesuvům ;
- při severovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice probíhala v dřívějších dobách lokální těžba cihlářské hlíny - toto území je z hlediska základových poměrů pro nové stavby problémové ;

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 ( výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

- územní plán Příchovice rozděluje území obce do ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území ; s ohledem na specifické podmínky a charakter území člení územní plán základní druhy ploch ( uvedené v §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění ) podrobněji ; územní plán využívá značení i jiného druhu plochy než uvádí tato vyhláška a to plochy veřejné zeleně na veřejném prostranství - Zv, plochy soukromé zeleně vyhrazené - Zsv a **plochy neveřejných prostranství - NVP** ( viz zdůvodnění v odůvodnění opatření obecné povahy ) ;



- v grafické části územního plánu je rozlišeno, zda se jedná o plochy :
  - stabilizované ( bez změny využití )
  - plochy změn ( je navržena budoucí změna využití )
  - plochy územních rezerv ( s cílem prověření možnosti budoucího využití )
- pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán hlavní, přípustné a nepřípustné využití a vymezuje podmínky prostorového uspořádání :

#### f.1. Plochy bydlení - (BRD)

- bydlení individuální v rodinných domech
- plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství i občanského vybavení ;

#### Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou okrasnou a rekreačně pobytovou

#### Přípustné využití :

- stavby plnicí doplňkovou funkci bydlení ( garáž, zahradní altán, rekreační bazén, skleník apod.)
- nerušící komerční služby provozované v rámci objektu RD ( zejména nevýrobní - např. maloobchod, veřejné stravování, kadeřnictví, oprava elektrospotřebičů apod.)
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu apod.
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

#### Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

#### Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : 700 - 1500 m<sup>2</sup> - pro izol. RD a dvojdomy, min. 350 m<sup>2</sup> pro řadové RD (**platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch vymezených ÚP Příchovice**)
- intenzita využití stavebních pozemků : 20 - 40 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách bydlení budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, dvojdomy a řadové RD; bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz odpovídající stávající venkovské zástavbě sídel ;

- upozornění : severozápadní část zastavitelné plochy K-Z1(BRD) leží v OP lesa ! Stavby RD a stavby plnicí doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén apod.) budou na parcele v této části zastavitelné plochy umístěny ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování apod.) ;

#### f.2. Plochy smíšené obytné - (SOv)

- venkovského charakteru

plochy samostatně vymezené pro případ, kdy vzhledem k charakteru zástavby, její urbanistické struktuře a způsobu jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení, občanského vybavení, nerušící výroby apod. ;

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou ve spojení s provozováním drobného nerušícího podnikání ( umožněny pěstitelské a chovatelské činnosti nekomerčního charakteru)

Přípustné využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou okrasnou, rekreačně pobytovou nebo užitkovou
- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení ( garáž, zahradní altán, rekreační bazén, skleník apod.)
- komerční služby provozované v rámci objektu RD ( maloobchod, veřejné stravování, kadeřnictví, opravny elektrospotřebičů apod. )
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu
- rodinné domy ve spojení se stavbami pro komerční výrobní a nevýrobní služby, pro drobnou výrobu nerušícího charakteru, pro nerušící zemědělskou, lesnickou a rybářskou výrobu, pro výkup a zpracování produkce zemědělské výroby
- rodinné zemědělské farmy zaměřené na agroturistiku, s obytnými objekty vlastníků farmy a stavbami pro ubytování a stravování agroturistů
- samostatné objekty pro obchodní účely místní potřeby
- objekty a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
- stavby a zařízení pro veterinární péči
- prodejní sklady
- bytové domy nízkopodlažní (max. 3 NP)
- samostatné provozy nerušící drobné výroby a služeb
- stavby pro rodinnou rekreaci ( rekreační domky ) se zázemím užitkových, okrasných či rekreačně pobytových zahrad
- dětská hřiště
- víceúčelová hřiště
- samostatné zahrady a sady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžkou výrobu, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : 1000 - 2000 m<sup>2</sup> (**platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch vymezených ÚP Příchovice**)
- intenzita využití stavebních pozemků : 20 - 60 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví, bytové domy max. 3 NP
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách smíšených obytných budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, event. dvojdomy ; bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz všech staveb odpovídající stávající venkovské zástavbě

sídel ;

- upozornění : část zastavitelné plochy K-Z2(SOv), K-Z4(SOv), Z-Z1(SOv), Z-Z2(SOv), Z-Z3(SOv) a Z-Z4(SOv) leží v OP lesa ! Stavby RD, objekty pro obchodní účely, objekty pro drobné podnikání včetně staveb plnicích doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén), budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcele ve vzdálenosti větší než 30 m (na zastavitelné ploše K-Z2(SOv) ve vzdálenosti větší než 20 m) od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m (do 20 m) od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, manipulační plochy apod.) ;

### f.3. Plochy rekreace - (RR)

- rekreace individuální rodinného typu  
plochy vymezené samostatně za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci v kvalitním prostředí ;

Hlavní využití :

- stavby pro rodinnou rekreaci ( rekreační domky, chaty, zahrady okrasné, rekreačně pobytové či užitkové)

Přípustné využití :

- stavby plnicí doplňkovou funkci rekreačního bydlení ( garáž, rekreační bazén, zahradní altán, skleník apod. )
- dětská hřiště
- hrací plochy ( hřiště na volejbal, tenis apod. )
- stavby pro drobný prodej
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, zemědělské provozy apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : 400 m<sup>2</sup> a větší (**platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch vymezených ÚP Příchovice**)
- intenzita využití stavebních pozemků : 10 - 20%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví

### f.4. Plochy občanského vybavení - (OVVI)

- veřejná infrastruktura

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem ;

Hlavní využití :

- plochy občanského vybavení veřejně prospěšného charakteru

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro : vzdělávání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, kulturu a osvětu, veřejnou správu a řízení, ochranu obyvatelstva apod.
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu jiného funkčního využití
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : 40 - 60 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### f.5. Plochy občanského vybavení - (OV<sub>K</sub>)

- komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití :

- plochy občanského vybavení obslužného charakteru místního až nadmístního významu

Přípustné využití :

- stavby a zařízení cestovního ruchu
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování
- stavby a zařízení pro maloobchod
- stavby a zařízení pro nevýrobní služby
- zařízení nerušící zábavy
- byty ( služební, pohotovostní ) integrované do objektů jiného funkčního využití
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti , jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru ;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžkou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu apod.

Podmínky prostorového uspořádání

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : 40 - 70 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### f.6 Plochy občanského vybavení - (OV<sub>S</sub>)

- tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití :

- plochy pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití :

- sportovní areály
- sportovní haly

- nezastřešená sportovní hřiště, zimní kluziště včetně sociálního a technického zařízení
- pozemky jízdáren, jezdeckých areálů a kluboven
- pozemky golfových hřišť včetně příslušného vybavení
- veškeré venkovní plochy hracích hřišť
- zařízení pro zimní sporty ( sjezdové plochy s příslušným vybavením )
- prodejny integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- sportovní střešnice ( odlehle od obytné zástavby )
- rozhledny a vyhlídkové věže
- turistické stezky, cyklostezky, hipostezky
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

#### Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby těžké výroby, zemědělské areály živočišné výroby apod.

#### Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max 70%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví ( mimo rozhledny a vyhlídkové věže )
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### f.7. Občanské vybavení - (Ovx)

- specifické využití

#### Hlavní využití :

- stavby a zařízení specifického charakteru

#### Přípustné využití :

- stavby církevní ( kostely, chrámy, kaple )
- stavby historicky a kulturně cenné ( hrady, zámky )
- areály nemovitých kulturních památek
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- drobný prodej, občerstvení
- nerušící provozy doplňkové
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

#### Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového využití :

- stávající stav
- stávající stavební fond vyžadující stavební údržbu, údržbu stávající zeleně a podporu výsadby nové zeleně

#### f.8. Plochy výroby a skladování - (VSDv)

- drobná řemeslná výroba

plochy samostatně vymezené v případě, kdy stavby a zařízení pro drobnou výrobu tvoří samostatné ucelené areály s přímou vazbou na dopravní infrastrukturu

Hlavní využití :

- objekty a zařízení lehké a drobné řemeslné výroby

Přípustné využití :

- výrobní objekty a zařízení
- sklady a skladovací plochy
- prodejní sklady
- stavební dvory
- manipulační plochy
- provozovny drobné výroby a výrobních služeb
- zařízení pro vědu a výzkum ( laboratoře, projekční kanceláře, dílny)
- objekty administrativy
- zařízení veřejného stravování
- prodejny integrované do staveb s odlišnou funkcí
- služební byty integrované do staveb s odlišnou funkcí
- objekty pro garážování mechanizačních prostředků
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže hromadné
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- čerpací stanice pohonných hmot
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména objekty k individuální rekreaci, stavby a zařízení pro sport apod.

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max 70%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### f.9. Plochy výroby a skladování - (VSz)

- zemědělství

plochy samostatně vymezené v případě, kdy stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu ( zejména živočišného charakteru ) tvoří samostatné areály a jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití je z důvodů pravděpodobných negativních vlivů nežádoucí ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení zemědělských areálů a farem živočišné výroby

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže, ovcí
- stavby a zařízení pro chov koní, vysoké lesní zvěře
- stavby a zařízení lesnické a rybářské výroby
- stavby pro mechanizační prostředky včetně odstavných ploch
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování plodin ( síla, sušičky apod. )
- stavby pro skladování plodin ( seníky, stodoly apod. )

- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- sklady hnojiv a chemických přípravků
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkcí
- byty ( služební a pohotovostní, byty vlastníků zařízení ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- provozovny doplňkové drobné výroby a výrobních služeb
- neveřejné čerpací stanice pohonných hmot ( sloužící pouze potřebě zemědělského areálu )
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max 70%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 -2 NP + podkrovní
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### f.10. Plochy smíšené výrobní

plochy samostatně vymezené v případě, kdy s ohledem na charakter území není účelné členění na plochy výroby a skladování - drobná či lehká výroba, zemědělská výroba, plochy dopravní a technické infrastruktury apod.

Hlavní využití :

- ucelené soubory objektů a zařízení lehké a drobné výroby
- ucelené soubory objektů a zařízení zemědělské výroby, zemědělské areály živočišné výroby

Přípustné využití :

- výrobní objekty a zařízení
- sklady a skladovací plochy
- prodejní sklady
- stavební dvory
- manipulační plochy
- provozovny drobné výroby a výrobních služeb
- stavby pro mechanizační prostředky včetně odstavných ploch
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování plodin ( síla, sušičky apod. )
- stavby pro skladování plodin ( seníky, stodoly apod. )
- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, projekční kanceláře, dílny)
- objekty administrativy
- zařízení veřejného stravování
- prodejny integrované do staveb s odlišnou funkcí
- služební byty integrované do staveb s odlišnou funkcí
- objekty pro garážování mechanizačních prostředků
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže hromadné
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- čerpací stanice pohonných hmot

- ochranná izolační zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení - RD, bytové domy a objekty k individuální rekreaci, stavby a zařízení pro sport apod.

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max 70%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 -2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídel ;

upozornění : část zastavitelné plochy Z-Z5(SV) leží v OP lesa ! Veškeré stavební objekty budou v této části zastavitelné plochy umístěny ve vzdálenosti větší než 30 m od okraje lesa ! (ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování, manipulační plochy apod.) ;

#### f.11. Plochy veřejných prostranství - (VP)

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem ;

Hlavní využití :

- prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití :

- prostory ( koridory ) místních komunikací, shromažďovací prostory, náves, náměstí, ulice, chodníky, plochy doplňkové sídelní zeleně, parkoviště v kapacitě místní obsluhy
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### f.12. Plochy neveřejných prostranství - (NVP)

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem ;

Hlavní využití :

- prostory s omezeným přístupem, sloužící neveřejnému (soukromému) užívání s případnou vazbou na vlastnictví tohoto prostoru

Přípustné využití :

- prostory ( koridory ) dopravních komunikačních přípojek, sjezdy, soukromé parkovací plochy
- další pozemky, slučitelné s účelem neveřejných prostranství

Nepřípustné využití :



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

#### **f.13. Plochy zeleně veřejné - (ZV)**

- zeleň na veřejném prostranství

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro plnění funkcí těchto pozemků, podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem v území ;

Hlavní využití :

- plochy veřejně přístupné zeleně, plnící v území důležitou funkci

Přípustné využití :

- plochy veřejné zeleně ochranné ( izolační )
- plochy veřejné zeleně odstupové ( clonné )
- plochy veřejné zeleně rekreační ( pobytové )
- plochy veřejné zeleně parkové ( estetické - náves, okolí NKP )
- výsadba autochtonní zeleně
- dle konkrétního druhu zeleně možnost osazení drobného mobiliáře, altánu, zřízení vodní plochy, květinových záhonů apod.
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.14. Plochy zeleně soukromé, vyhrazené - (Zsv)**

- zeleň soukromá a vyhrazená

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro plnění funkcí těchto pozemků, podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem v území :

Hlavní využití :

- plochy oplocených užitkových zahrad a sadů
- plochy oplocených zahrad rekreačně pobytových a okrasných
- plochy oplocených lesoparků a parků

Přípustné využití :

- drobné zahradní stavby ( přístřešky, skleníky, altány, bazény apod. )

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.15. Plochy dopravní infrastruktury - (DIs)**

- silniční

plochy vymezené samostatně v případě, kdy jejich využití zejména z důvodu intenzity dopravy a možných negativních vlivů vylučuje začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití, dále tehdy, kdy jejich vymezení je nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti;

Hlavní využití :

- plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

Přípustné využití :

- pozemky dálnic a rychlostních komunikací
- pozemky silnic I., II., III. třídy
- pozemky místních komunikací I. a II. třídy
- pozemky naspů, zářezů, liniové zeleně podél komunikací
- pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
- plochy veřejné dopravy ( autobusová nádraží, zařízení MHD )
- parkoviště, odstavná stání
- hromadné a řadové garáže

- mycí rampy, čerpací stanice pohonných hmot
- areály údržby pozemních komunikací
- odpočívky, doprovodná zařízení čerpacích stanic pohonných hmot - stravování, ubytování
- ostatní místní komunikace

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.16. Plochy technické infrastruktury - (TI)**

plochy samostatně vymezené v případech, kdy využití těchto pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné ; v ostatních případech jsou v plochách jiného způsobu využití vymezeny pouze trasy vedení technické infrastruktury ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení technického vybavení území

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod
- stavby a zařízení odpadového hospodářství
- stavby a zařízení pro zásobování teplem
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
- stavby a zařízení telekomunikací a spojů
- stavby a zařízení protipovodňových opatření
- liniová vedení inženýrských sítí
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.17. Plochy nezastavěného území - ( Nz)**

- zemědělské

plochy vymezené samostatně za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

Přípustné využití :

- obhospodařovaná orná půda a travní porosty
- pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb ( např. přístřešků pro dobytek )
- trvalé travní porosty - agrotechnická opatření
- protipovodňová opatření ( vsakovací travnaté pásy, suché a polosuché zatravněné poldry)
- sady, zahrady, chmelnice, vinice
- zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodařovaná
- rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže
- závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- stavby pro skladování plodin ( např. seníky )

- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků
- shluky stávající vzrostlé (náletové) zeleně, vzrostlá zeleň lemující polní cesty a vodní toky
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- přístřešky, odpočívadla
- zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny, vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

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

#### **f.18. Plochy nezastavěného území - (NL)**

- lesní

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek k využití pozemků pro lesní porosty ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití :

- lesní porosty a plochy s odstraněnými porosty za účelem obnovy lesa
- lesy hospodářské, lesy ochranné, lesy zvláštního určení
- lesní průseky, lesní cesty
- drobné vodní plochy, ostatní plochy
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- jednoduché stavby využívané k vykonávání práva myslivosti
- vymezení ploch ÚSES
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- umístování drobného turistického vybavení ( lavičky, odpočívadla apod. )
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny a vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.19. Plochy nezastavěného území - (NP)**

- přírodní

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny ( plochy NP, CHKO - I. a II. zóna ), plochy EVL, pozemky ÚSES)

Přípustné využití :

- plochy s možnou zemědělsky produkční funkcí, se zvýšenými zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními
- zvláště chráněná maloplošná území
- zvláště chráněná území velkoplošná ( přírodní parky )
- památné stromy s OP
- biocentra nadregionální, regionální, lokální
- biokoridory nadregionální, regionální, lokální
- registrované významné krajinné prvky, interakční prvky
- hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES
- vedení cyklistických, turistických a běžeckých tras po stávajících komunikacích

- změna kultury v prvcích ÚSES
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- výsadba nebo doplnění geograficky původních a stanovištně vhodných dřevin
- likvidace invazních a nemocných druhů
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- rekreační využití kulturní krajiny pouze v případě, že nedojde k poškození stávajících přírodních hodnot v území
- výstavba liniových staveb technické infrastruktury a dopravní infrastruktury zajišťující dopravní prostupnost krajiny a to za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- výstavba vodních děl na vodních tocích, jsou-li tato díla ve veřejném zájmu a v souladu s ochranou přírody
- výstavba zařízení technické infrastruktury s upřednostněním ekologických forem

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména zakládání skládek, odvodňování pozemků, činnosti způsobující výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, rozsáhlé terénní úpravy apod.

#### **f.20. Plochy vodní a vodohospodářské - VV**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou

Přípustné využití :

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití
- útvary povrchových vod - přirozené a umělé ( řeky, potoky, plavební kanály, rybníky, jezera, otevřené meliorační příkopy apod. )
- výstavba vodních děl
- zakládání a údržba břehových porostů
- **nutno zachovat přístup k vodním tokům a možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v min. šířce 6 m od břehové čáry drobného vodního toku a v min. šířce 8 m od břehové čáry významného vodního toku**

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména vytváření bariér, zakládání skládek, snižování kvality a kvantity vod, změna charakteru ploch v OP vodního zdroje I. stupně, odstraňování dřevin z břehových porostů, které stabilizují koryto vodního toku či plochy apod.

#### **f.21. Plochy nezastavěného území - (NS ( Z, P, L ))**

- smíšené

plochy samostatně vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území, jeho využití a ochranu není účelné jeho podrobnější členění ;

- jsou vymezené v nezastavěné kulturní krajině v místech, kde dochází ke kumulaci několika výše uvedených funkcí a není účelné plochy těchto funkcí samostatně rozlišovat
- indexem jsou označeny přípustné funkce v těchto plochách :

- Z - funkce zemědělská
- L - funkce lesní
- P - funkce přírodní

- rozhodování o využití území v těchto plochách podléhá kombinaci výše uvedených podmínek ( bod f.16., f.17., f.18. ) a individuálnímu posouzení

- upozornění : územní plán nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

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

l.) Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout - vyvlastnit ( § 170 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury - stavby dopravní infrastruktury a stavby technické infrastruktury :

Veřejná infrastruktura :

VIDs - veřejná dopravní infrastruktura - silniční ; ( stavby a úpravy pozemních komunikací a zařízení souvisejících ) :

a) silnice II. a III. třídy

VPS-VIDs 01 - úprava oblouku silnice III/18210 při vjezdu do zastavěného území části Příchovice ve směru od Přeštic ;

VPS-VIDs 02 - úprava oblouku silnice III/18210 v zastavěném území části Příchovice včetně nového přemostění Příchovického potoka ;

VPS-VIDs 03 - nové křižovatkové napojení silnic III/18213 a III/18210 jižně pod sídlem Příchovice;

VPS-VIDs 04 - nové křižovatkové napojení silnic II/230 a III/11756 severně nad sídlem Kucíny ;

VPS-VIDs 05 - nové přemostění Kucínského potoka na silnici III/18214 jižně pod sídlem Kucíny ;

~~VPS-VIDs 06 - nové křižovatkové napojení silnice III/18214 na silnici II/230 uvnitř zastavěného území části Kucíny ;~~

b) nadregionální cyklostezka

VPS-VIDs 07 - cyklistická trasa určená pro vybudování nadregionální cyklostezky Plzeň - Klatovy - Železná Ruda, procházející k.ú. Příchovice u Přeštic a zastavěným územím části Příchovice (VPS převzatá ze ZÚR PK) ;

VIT - veřejná technická infrastruktura ; ( stavby a zařízení technického vybavení ) :

a) transformační stanice

VPS-VIT 01 - transformační stanice TS A - severní okraj zastavěného území části Příchovice ;

VPS-VIT 02 - transformační stanice TS B - nad severním okrajem zastavěného území části Příchovice ;

~~VPS-VIT 03 - transformační stanice TS C - při severozápadním okraji zastavěného území části Kucín ;~~

II. Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům omezit zřízením věcného břemene ( § 170 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury technické, liniové :

VITL - veřejná technická infrastruktura liniová ( vedení inženýrských sítí ) :

a) venkovní vedení VN 22 kV :

VPS-VITL 01 - odbočka VN 22 kV ze stávajícího venkovního vedení k TS B ;

~~VPS-VITL 02 - přeložení venkovního vedení VN 22 kV zemním kabelem do nové komunikace ;~~

~~VPS-VITL 03 - odbočka VN 22 kV ze stávajícího venkovního vedení k TS C ;~~

b) plynovod

VPS-VITL 04 - zásobovací STL plynovodní řad z Příchovic do Kucín ;

2) Jako veřejně prospěšná opatření budou zrealizována navržená opatření nestavební povahy, sloužící k rozvoji a ochraně přírodního dědictví :

VPO-ÚS - veřejně prospěšné opatření nestavební povahy, sloužící k rozvoji a ochraně přírodního dědictví ( založení prvků ÚSES ) :

VPO-ÚS 01 - nadregionální biokoridor K105/013-K105/014 (jihovýchodně od sídla Příchovice) ;

VPO-ÚS 02 - nadregionální biokoridor K50/012-K50/013 (jižně pod sídlem Příchovice) ;

VPO-ÚS 03 - nadregionální biokoridor K50/011-K50/012 (jižně pod sídlem Příchovice) ;

VPO-ÚS 04 - nadregionální biokoridor K105/010-K105/011(při jihozápadním okraji k.ú. Příchovice u Přeštic) ;

VPO-ÚS 05 - nadregionální biokoridor K105/014-890 (severně nad sídlem Kucín) ;

VPO-ÚS 06 - regionální biokoridor 868-2043/01 (při jižním okraji k.ú. Zálesí u Příchovic) ;

VPO-ÚS 07 - regionální biokoridor 891-208/01 (při jihozápadním okraji k.ú. Příchovice u Přeštic) ;

VPO-ÚS 08 - lokální biocentrum K105/013 (při jihovýchodním okraji zastavěného území sídla Příchovice) ;

VPO-ÚS 09 - lokální biocentrum K105/012 (jižně pod sídlem Příchovice) ;

VPO-ÚS 10 - lokální biokoridor 208/01-K105/011 (při jihozápadním okraji k.ú. Příchovice u Přeštic) ;

VPO-ÚS 11 - lokální biokoridor PŘ036-PŘ006 (východně od sídla Kucíny) ;

upozornění : některé stavby pro rozvoj obce Příchovice důležité (tj. potenciální veřejně prospěšné stavby) územní plán jako VPS nevymezuje, neboť jsou lokalizované na pozemcích ve vlastnictví Obce Příchovice ; před realizací předmětných staveb nebude tudíž nutné uplatňovat § 170 stavebního zákona - vyvlastnění )

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

I.) Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo ( § 101 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury - stavby technické infrastruktury :

VIT - veřejná technická infrastruktura ; ( stavby a zařízení technického vybavení ) :

a) transformační stanice

VPS-VIT 01 - transformační stanice TS A - severní okraj zastavěného území části Příchovice ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 128/3  
předkupní právo : ČEZ Distribuce a.s.)

VPS-VIT 02 - transformační stanice TS B - nad severním okrajem zastavěného území části Příchovice ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 136/13  
předkupní právo : ČEZ Distribuce a.s.)

~~VPS-VIT 03 - transformační stanice TS C - při severozápadním okraji zastavěného území části Kucíny ;  
(k.ú.Kucíny u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 278/1  
předkupní právo : ČEZ Distribuce a.s.)~~

II) Územní plán vymezuje následující veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo ( § 101 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako nová veřejná prostranství budou zrealizovány místní komunikace nově navržené a navržené k rekonstrukci :

VP<sub>D</sub> - veřejná prostranství - místní, účelové a pěší komunikace

VP<sub>D</sub> 01 - nové křižovatkové připojení stávající MK na upravený oblouk silnice III/18210 (severní okraj zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 128/2, 697/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VP<sub>D</sub> 02 - nové křižovatkové připojení stávající MK na upravený oblouk silnice III/18210 (severní okraj zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 140/28, 696/1, 696/6  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VPD 03 - nové křižovatkové připojení stávající MK na upravený oblouk silnice III/18210 (severní okraj zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 135/11, 696/1, 697/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VPD 04 - nové křižovatkové připojení stávající MK na upravený oblouk silnice III/18210 (severní okraj zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 136/33, 696/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)

~~VPD 05 - nová MK - prodloužení stávající odbočky ze silnice III/18210 (nad severním okrajem zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 136/15  
předkupní právo : Obec Příchovice)~~

VPD 06 - nové křižovatkové připojení stávající MK na upravený oblouk silnice III/18210 (uvnitř zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 732/1, 732/2, 735/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VPD 07 - nové křižovatkové připojení stávající MK na silnici III/18210 (uvnitř zastavěného území části Příchovice - u kapličky) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 51/1, 732/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VPD 08 - nové přemostění ramena Příchovického potoka (uvnitř zastavěného území části Příchovice - pod kapličkou) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 51/1, 731/1, 731/3, 732/1, 735/1, 753  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VPD 09 - nová komunikace umožňující zadní přístup do zahrad (při jihovýchodním okraji zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 137/1, 140/1, 140/13, 140/55, 723/9  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VPD 10 - rekonstrukce stávající MK za účelem dosažení potřebných parametrů (jihovýchodní okraj zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 140/1, 140/9, 140/13, 588/1, 588/3, 588/5, 588/8, 589/1, 685/2, 686/2, 687/2, 689/1, 689/2, 723/9, 723/11  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VPD 11 - nové křižovatkové připojení stávající MK vedoucí od Lužan na silnici III/18213 (při jižním okraji zastavěného území části Příchovice) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. : 519/2, 519/3, 704/1, 718/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)

~~VPD 12 - nová MK potřebných parametrů, procházející v trase stávající účelové cesty při severním okraji zastavěného území části Kucíny (připojení zastavitelné plochy K-Z2(SOv) na silnici II/230) ;  
(k.ú.Kucíny ; KN-pozemky parc.č. : 277/2, 278/1, 279/1, 280/1, 513, 674  
předkupní právo : Obec Příchovice)~~

VPD 13 - nová MK potřebných parametrů, procházející v trase stávající účelové cesty při severním okraji zastavěného území části Kucíny (připojení zastavitelné plochy K-Z1(BRD) na silnici II/230) ;  
(k.ú.Kucíny ; KN-pozemky parc.č. : 286, 513, 515/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)



VP<sub>D</sub> 14 - nová MK potřebných parametrů, vybudovaná při severozápadním okraji zastavěného území části Příchovice (dopravní připojení zastavitelné plochy P-Z12(SOv)) ;  
(k.ú.Příchovice u Přeštic ; KN-pozemky parc.č. :  
předkupní právo : Obec Příchovice)

VP<sub>D</sub>15 - zrekonstruovaná část stávající účelové komunikace - dopravní připojení zastavitelné plochy Z-Z5(SV) v lokalitě Henygarov ;  
(k.ú.Zálesí u Příchovic ; KN-pozemky parc.č. : 66/9, 199/3, 200/1  
předkupní právo : Obec Příchovice)

upozornění : některé stavby pro rozvoj obce Příchovice důležité (tj. potenciální veřejně prospěšné stavby a nová veřejná prostranství) územní plán jako VPS či VP nevymezuje, neboť jsou lokalizované na pozemcích ve vlastnictví Obce Příchovice ; před realizací předmětných staveb nebude tudíž nutné uplatňovat § 101 stavebního zákona - předkupní právo)

#### i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

- posouzení vlivu navrženého řešení Územního plánu Příchovice na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo příslušným stanoviskem dotčeného orgánu požadováno ;
- Územní plán Příchovice nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ;

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

- Územní plán Příchovice vymezuje následující plochy územních rezerv :

P-R1(SOv) a P-R2(SOv) - plochy územních rezerv pro smíšenou obytnou výstavbu (venkovskou), navazující na jihovýchodní okraj zastavěného území části Příchovice a na okraj vymezených zastavitelných ploch v této lokalitě ;

- po cca 80% realizaci (využití ) zastavitelných ploch smíšených obytných (venkovských) v části Příchovice bude možné plochy územních rezerv změnou ÚP převést na zastavitelné plochy a využít k nové zástavbě ;

- za účelem získání plnohodnotných stavebních parcel je podmínkou budoucí zastavitelnosti obou výše uvedených ploch přeložení venkovního vedení VN 22 kV, které prochází ve dvou souběžných trasách přes tyto plochy ;

Z-R1(SV) - plocha územní rezervy pro smíšenou výrobní zástavbu, navazující na severní okraj zastavitelné plochy Z-Z5(SV) - téhož funkčního využití v lokalitě Henygarov, k.ú. Zálesí u Příchovic ;

- po cca 80% realizaci (využití ) zastavitelné plochy Z-Z5(SV) bude možné plochu územní rezervy změnou ÚP převést na zastavitelnou plochu a využít k nové zástavbě ;

#### k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

- územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ;

#### l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- územní plán nevymezuje zastavitelné plochy, pro které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území (pro plošně rozsáhlé zastavitelné plochy bydlení v části Příchovice : P-Z1(BRD) a P-Z2(BRD) bylo vydáno stavební povolení, pro zastavitelnou plochu P-Z3(BRD) se připravuje DUR) ;

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

- územní plán nevymezuje plochu, pro kterou je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změně jejího využití ;

n) Stanovení pořadí změn v území ( etapizace)

- časový postup realizace (využití) zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu Příchovice, bude přizpůsoben aktuálním potřebám obce ; územní plán nestanovuje pro budoucí výstavbu na zastavitelných plochách obce Příchovice časové pořadí - etapizaci ;

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

- územní plán nevymezuje architektonicky významné stavby, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat pouze autorizovaný architekt :

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

— územní plán Příchovice, okres Plzeň – jih, kraj Plzeňský obsahuje :

## I. Ú Z E M N Í P L Á N **PŘÍCHOVICE - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1**

### A. TEXTOVÁ ČÁST ( str. 1 - ...)

( V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 7, K VYHL. č. 500/2006 Sb., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, V PLATNÉM ZNĚNÍ )

### B. GRAFICKÁ ČÁST ( celkem 4 výkresy)

- |  |           |
|--|-----------|
| 1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....  | 1 : 5 000 |
| 2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY ..... | 1 : 5 000 |
| 3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....                   | 1 : 5 000 |
| 4) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....      | 1 : 5 000 |

zpracoval :

Ing.arch. Lexová Jaroslava,  
autorizovaný architekt ČKA 01847

a kolektiv projektantů-specialistů

ARCHITEKTONICKÉ STUDIO,  
Klatovská tř. č. 16, 301 00 P L Z E Ň

tel : 777072565  
e-mail : architektstudio@volny.cz

V Plzni, 09/2014 **10/2019**

