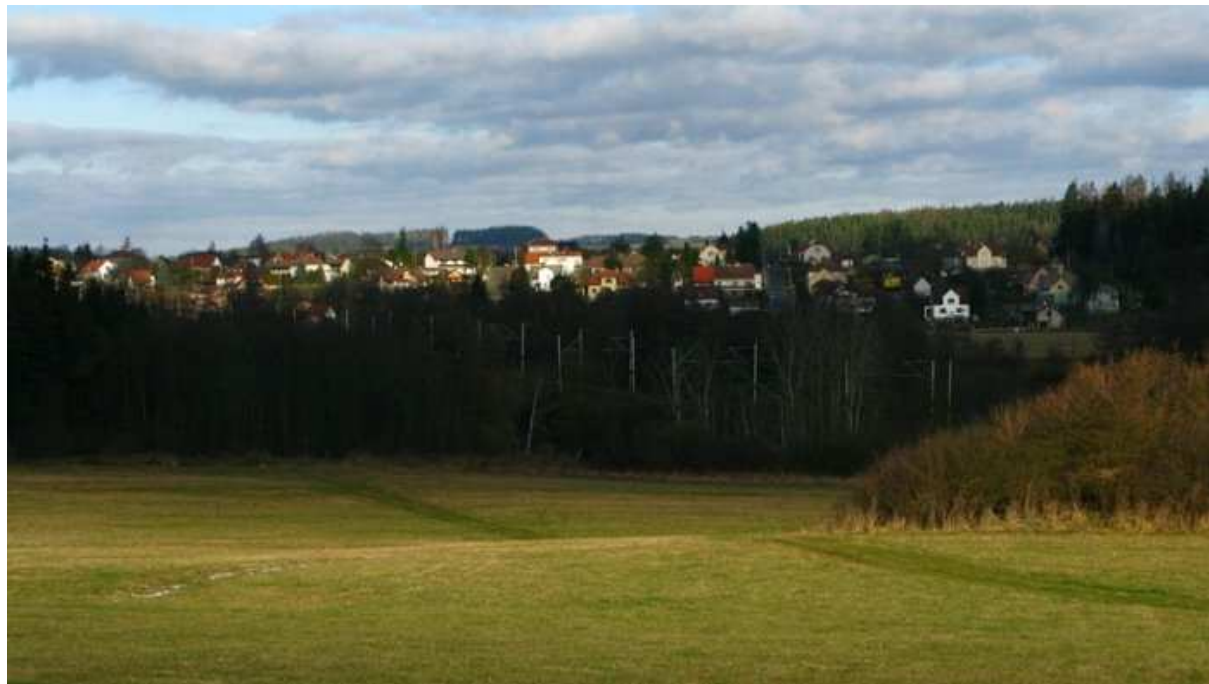


ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: PAČEJOV, VELEŠICE, TÝŘOVICE, STRÁŽOVICE
NÁVRH, ODŮVODNĚNÍ



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|--|------------------------------------|
| Název ÚPD | Územní plán Pačejov |
| Správní orgán, který územní plán vydal | Zastupitelstvo obce Pačejov |
| Číslo jednací | |
| Datum vydání | |
| Datum nabytí účinnosti | |

Pořizovatel: **Městský úřad Horažďovice**
Odbor výstavby a územního plánování
Mírové náměstí 1, 341 01 Horažďovice

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

.....
Ing. Josef Kotlaba
Vedoucí odboru výstavby a územního plánování

.....
Otisk úředního razítka



Nadřízený orgán územního plánování:

Krajský úřad Plzeňského kraje
Odbor regionálního rozvoje
Škroupova 18, 306 13 Plzeň



Projektant:

MASTNÝ – ARCHITEKTONICKÁ PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ

Náměstí T.G. Masaryka 9

301 38 Plzeň

IČ: 11620595 DIČ: CZ 5901260849

E-MAIL: projekce@mastny.cz

MOBIL: 739073638

TELEFON: 377223719

Zhotovila:

Adéla Fleišmanová

Obec Pačejov

V dne

Zastupitelstvo obce Pačejov, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. C) zákona č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.458/2012 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Vydává

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce , ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistickou koncepci , včetně vymezení zastavitelných ploch , ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
- e) Koncepci uspořádání krajiny , včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit , přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření
- 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) Vymezení ploch ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti
- k) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst 6. Stavebního zákona
- l) Údaje o počtu listů územního a počtu výkresů k němu připojené grafické části

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) **výkres základního členění území** obsahující vyznačení hranic, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- b) **hlavní výkres** obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití , koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,
- c) **výkres veřejně prospěšných staveb a opatření**
- a) **Vymezení zastavěného území**

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Hranice zastavěného území obce Pačejov je vymezena ke dni 22.10.2012 územním plánem.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

- 1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ
- 2 HLAVNÍ VÝKRES
- 3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
- 4 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- 6 VÝKRES ZÁBORŮ ZPF

Rozsah území řešeného územním plánem Pačejov je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno čtyřmi katastrálními územími a to územím k.ú Pačejov (místní části Pačejov nádraží a Pačejov), k.ú. Velešice, k.ú Týřovice a k.ú. Strážovice

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

Hlavní úkoly územního plánu

K hlavním úkolům ÚP Pačejov při zabezpečování dalšího rozvoje obce patří:

- Stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

Hlavní cíle územního plánu

Hlavními cíli Územního plánu obce Pačejov je vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro:

- Rozvoj bydlení (rozšíření nabídky stavebních míst a následné postupné zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel)
- Rozvoj lehké výroby – převážně na území Pačejov nádraží
- Rozvoj sportu a rekreace
- Rozvoj technické infrastruktury - Vybudování čistíren odpadních vod

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:

- Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí.
- Územní plán respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území

Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot:

- Územní plán Pačejov respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

- Územní plán respektuje a uchovává kulturní hodnoty v řešeném území . Stávající kulturní památky nejsou novými rozvojovými záměry znehodnocovány
- Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném katastrálním území.
- Rozvoj bydlení je na úrovni územního plánu zabezpečen rozšířením nabídky nových stavebních parcel určených pro bydlení.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Na území obce Pačejov se nacházejí tyto nemovité kulturní památky evidované v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:

- 1) Ev. č. 39706/4-3311 ÚSKP – kaple ve Strážovicích
- 2) Ev. č. 36439/4-3312 ÚSKP - boží muka a pamětní kříž ve Strážovicích
- 3) Ev. Č. 102594 ÚSKP – dům č. p. 45 v Pačejově

Existence nemovitých kulturních památek je v územním plánu obce zohledněna.

c) Urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Urbanistický plán Pačejov respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy. Samostatná zastavěná území nejsou dále rozšiřována.

Hlavní rozvojové plochy pro individuální bydlení jsou situovány na okrajích původního zastavěného území obce. S dalším rozvojem samostatných ploch pro bydlení se nepočítá.

Navrhovaná koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu. Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb nastávajících obyvatel a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě .

Samostatné plochy pro občanskou vybavenost v územním plánu navrhovány nejsou. Předpokládá se umístění různých živnostenských provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se proto o provozy nenáročné na prostor a nezatěžující okolí negativními vlivy.

Plochy pro lehkou výrobu a průmysl jsou navrhovány na území Pačejov-nádraží.

Za účelem bydlení jsou v obci Pačejov navrhovány plochy na katastru Pačejova a Velešic.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů. Urbanistické řešení umožňuje dodavatelskou výstavbu jednotlivých rodinných domů a zároveň umožňuje i komplexní výstavbu celých obytných skupin.

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

| PAČEJOV nádraží | | |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Označení plochy | Druh plochy | Plocha celkem (ha) |
| Z1 | Lehká výroba | 0,36 |
| Z2 | Sportovní plocha | 0,46 |
| Z3 | Technická infrastruktura- ČOV | 0,24 |
| Z4 | Bydlení individuální | 2,06 |
| Z5 | Lehká výroba | 1,43 |
| Z6 | Bydlení individuální | 0,96 |
| Z7 | Lehká výroba | 0,52 |
| Z8 | Technická infrastruktura - ČOV | 0,74 |
| Z17 | Bydlení individuální | 0,41 |
| Z18 | Technická infrastruktura - Vodojem | 0,36 |

| PAČEJOV | | |
|------------------------|---|---------------------------|
| Označení plochy | Druh plochy | Plocha celkem (ha) |
| Z9 | Bydlení individuální | 1,41 |
| Z10 | Bydlení individuální | 4,17 |
| Z11 | Technická infrastruktura- ČOV, sběrný dvůr | 1,77 |
| Z16 | Rekreace | 4,11 |
| Z20 | Bydlení individuální | 0,38 |
| Z21 | Bydlení individuální | 0,32 |

| VELEŠICE | | |
|------------------------|----------------------|---------------------------|
| Označení plochy | Druh plochy | Plocha celkem (ha) |
| Z13 | Bydlení individuální | 0,35 |

| TÝŘOVICE | | |
|------------------------|----------------------|---------------------------|
| Označení plochy | Druh plochy | Plocha celkem (ha) |
| Z14 | Bydlení individuální | 0,52 |

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

Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je založen na využití přírodních hodnot území a na zachování nezastavitelnosti stávajících ploch sídelní zeleně v obci.

d) Konceptci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Doprava silniční je zastoupena silnicemi :

II/186 – Klatovy – Defurovy Lažany procházející Strážovicemi a Pačejovem nádraží

III/18614 – komunikace procházející Pačejovem a Pačejovem nádraží křižující silnici II/186 vedoucí z obce Olšany do Pačejova

III/18624 – komunikace napojená na komunikaci III/18614 vedoucí z Pačejova do Velešic

III/18625 – komunikace napojená na komunikaci III/18624 vedoucí z Velešic do Týřovic

III/18612 – komunikace napojená na komunikaci II/186 ve Strážovicích směrem k obci Loužná

III/18613 – komunikace napojená II/186 ve Strážovicích směrem k obci Neprochovy

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, budou doplněny veřejné plochy a místní komunikace, které budou zajišťovat dopravní obsluhu rozvíjených ploch. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

Změny budou realizovány v koordinaci s rozvojem infrastruktury, hlavně inženýrských sítí, ať už v rozvíjených územích nebo v současné zástavbě. Komunikace, ponechané v dnešní podobě je nutné v průběhu času rekonstruovat do standardních parametrů, odpovídajícím dopravním nárokům jednotlivých komunikací.

Územní plán navrhuje tyto dopravní stavby:

1) Přeložka silnice II/186 nad Strážovicemi směrem na Žďár

Přeložka komunikace II/186 je navržena v koridoru 30 m. Přesné vedení trasy přeložky bude řešeno studií.

2) Zpevnění a rozšíření stávající polní cesty z obce Týřovice směrem k lesům u obce Břežany

3) Koridor 200 m pro modernizaci tratě Pačejov

Železniční doprava

Řešeným katastrálním územím je vedena dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať čís. 190 Plzeň – Horažďovice předměstí – České Budějovice.

Z hlediska výhledových záměrů železniční dopravy je připravována modernizace tratě, na kterou je firmou SUDOP Praha a.s. zpracována územně technická studie „Modernizace traťového úseku České Budějovice - Plzeň,, .

Dle ZÚR Plzeňského kraje se předpokládá modernizace trati s retifikací oblouků pro zvýšení traťové rychlosti do 160 km/h s úplným zdvoukolejněním trati. Tento výhled je do ÚP zapracován jako koridor o šířce 200m.

Cyklistická doprava

Územím prochází tyto cyklistické trasy:

Č.2046 - Olšany- Pačejov nádraží- Pačejov – Třebomyslice

Č.2075 – Velešice – Břežany – Smrkovec – Hradešice – Černíč – Vlkonice - Budětice

Č.2083 – Pačejov nádraží – Strážovice – Žďár – Zborovy

Č.2199 – Strážovice – Loužná – Nehodiv – Štipoklasy – Pohoří

Nové cyklistické trasy nejsou navrhovány.

Pěší doprava

Jsou vyznačeny 3 turistické stezky pro pěší vedoucí ze železniční zastávky Pačejov. Nové ÚP nenavrhuje.

Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně, při výstavbě nebo rekonstrukci objektů tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb.

Technická infrastruktura

Vodovod

Obec Pačejov je zásobena ze dvou samostatných vodovodů pro veřejnou potřebu místní části Velešice, Týřovice a Strážovice jsou zásobeny vodou z vlastních studní.

Zásobování vodou bude ponecháno stávajícím způsobem.

Kanalizace

V současné době je v obci Pačejov splašková kanalizace pouze pro 22% obyvatel a obce Velešice, Týřovice a Strážovice mají pouze kanalizaci dešťovou.

V místních částech Pačejov a Pačejov nádraží je uvažováno s výstavbou nové kanalizace pro veřejnou potřebu.

Zásobování el. energií

Pro zajištění zásobování el.energií v uvedených lokalitách je nutné provést úpravy zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem může být ve smyslu energetického zákona č. 458/2000Sb., pouze distribuční společnost ČEZ a.s. Řešení a návrh konkrétních trafostanic je předmětem následné dokumentace.

V rámci stávajících trafostanic bude nutné pro nové lokality do stupně územní studie nebo územního rozhodnutí požádat o vydání obchodně technických podmínek připojení. Předpokládané řešení je výměna blokových trafostanic a jejich zpruhování pro zajištění rovnoměrného odběru ze sítě.

Plynovod

Obec není plynofikována.

Územím prochází vnitrostátní plynovod VVTL . Ve výstavbě je třeba respektovat ochranné pásmo tohoto VVTL plynu. Obec nemá žádné vlastní připojení na plyn.

Dle ZUR Plzeňského kraje vyplívají na plynové síti tyto stavby:

- 1) P16 – regulační stanice plynu u Strážovic
- 2) P03 – VTL přípojka u Strážovic

Nakládání s odpady

V obci je organizovaný svoz odpadů, který provádí oprávněná osoba jedenkrát týdně a u velkoobjemových kontejnerů obec vlastními prostředky podle potřeby. Odpady se odváží na řízenou skládku. Maloobjemové nádoby (popelnice) jsou umístěny u jednotlivých rodinných domů.

Vzhledem k velikosti obce nepředpokládáme v návrhovém období, změnu současného způsobu likvidace odpadů.

Veřejná prostranství

Nová veřejná prostranství nejsou územním plánem navrhována v rámci stávajících zastavěných území. V navržených zastavitelných územích budou plochy veřejných prostranství součástí navrhované zástavby.

Občanská vybavenost

Samostatné plochy občanské vybavenosti navrhovány nejsou, drobnou občanskou vybavenost je možno provozovat na pozemcích bydlení.

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

Koncepce uspořádání krajiny

V uspořádání krajiny nedojde na celém řešeném území k žádným výrazným změnám. Krajina kolem obce Pačejov je stabilizovaná, rovněž tak její funkční využití jako půda převážně zemědělská s hospodářskými lesy a drobnou vodotečí a vodní plochou rybníka.

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- Zachovává stávající krajinný ráz
- Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně
- Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i v urbanizovaném území
- Chráněné jsou izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích

Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) byly v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém či stanovištním) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail).

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (2008; dále ZÚR PK). Nadregionální úroveň do řešeného území nezasahuje. Regionální hierarchie byla ze ZÚR PK převzata a v detailech upřesněna, především pak při provázání s lokálními systémy.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Pačejov je ve veřejném zájmu. Chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Pačejov jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb a umístění drobných technických objektů.

- **Nadregionální úroveň ÚSES**

Tato nejvyšší hierarchická úroveň ÚSES se v blízkosti řešeného území obce Pačejov nevyskytuje. Na území nezasahují ani žádné ochranné zóny NRBK.

- **Regionální úroveň ÚSES**

Tato hierarchická úroveň zasahuje na území obce Pačejov pouze okrajově při severozápadní hranici na k.ú. Strážovice u Pačejova v plochých údolnicích bezejmenného potoka na lokalitě „V Morávkách“ a Myslívského potoka.

Jedná se o biokoridor regionálního významu (RBK) č. **RK 2051 Kovčinský rybník-Mechovky**, a to v úseku mezi regionálními biocentry (RBC) č. **865 Kovčinský rybník** a č. **3031 Mechovky** (aktuálně převažující vegetační typy „P, A, B, V, M“; cílové typy N, V). Na zájmové území okrajově zasahuje pouze západní část tohoto biokoridoru. Biokoridor je vodního a nivního typu (**V, N**).

Zasahující část regionálního biokoridoru je na řešeném území převážně částečně funkční (zkulturněné louky, chovné rybníky), místy však až plně (optimálně) funkční (přírodní mokřadní a slatinné biotopy). Krátký úsek RBK Myslívského potoka pod Strážovicemi je nefunkční (regulace vodních toků, orná půda).

- **Lokální úroveň ÚSES**

Lokální systémy ES, a to jak hygromilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně jsou vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správním území obce Pačejov; hlavní systémy ES jsou podtrženy.

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Přehled vymezených hygrolních až hydrofálních systémů ES:

1) (RBK 2051 nad Myslívkým rybníkem) – **Myslívký potok** – **sedlo SV od elevace Háj, 562m** – **„Neprochovský“ potok** – (RK 2052, Mlýnský potok);

2) **Myslívký potok** – **sedlo J od kóty Plesník, 605m** – **Březový potok** – (NRBK Otavy nad Katovicemi); s 1 doplňkovým propojením:

a) **Velký rybník na Březovém potoce** – **sedlo v Lindovém lese** – **„Neprochovský“ potok**;

3) **„Neprochovský“ potok** – **sedlo SZ od Velešic** – **Pačejovský potok** – (Březový potok nad Babínem); se 3 doplňkovými propojeními:

a) **Velešický rybník** – **sedlo V od Pačejova** – **Březový potok nad Jetenicemi**;

b) **Pačejovský potok nad Třebomyslicemi** – **sedlo na sz. okraji Boubínského lesa** – **Velkoborský potok** – (Březový potok pod Velkým Borem);

c) (Pačejovský potok nad Třebomyslicemi) – **sedlo S od kóty Radina, 534m** – („Břežanský“ potok – RBK Mlýnského potoka nad Malým Borem).

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou na plochých a zamokřovaných údolnicích a v údolních nivách aktuálně převážně částečně funkční (regulované vodoteče, zkulturněné louky, chovné rybníky) a místy až plně (optimálně) funkční (mokřady, litorály rybníků, fragmenty lužních lesů). Nefunkční jsou především úseky na horním toku Myslívkého potoka s propojením do „Neprochovského“ potoka, dále propojení mezi Myslívkým a Březovým potokem J od kóty Plesník, pramenná mísa „Neprochovského“ potoka, Pačejovský potok v zástavbě Velešic, velká část propojení mezi Pačejovským a Březovým potokem přes sedlo V od Pačejova, část propojení mezi Pačejovským a Březovým potokem přes sedlo na sz. okraji Boubínského lesa a v sedle S od kóty Radina. Tyto úseky bude nutné vhodnými způsoby revitalizovat (přírodě blízká potoční koryta, zadržování vody v krajině, doplnění břehových doprovodů).

4) (RBC 3031 Mechovky – plošina „Na Morávkách“) – **elevace Háj, 562m** – **údolí „Neprochovského“ potoka** – **kóta Slavník, 627m** – **plošina SZ od kóty Radina** – (údolí Pačejovského potoka nad Třebomyslicemi – Boubínský les); kontrastně-modální biokoridor; s 1 odbočkou:

a) **elevace Háj, 562m** – (RBK Hájeckého potoka u Těchonic);

5) (NRBK K109 u Myslíva, kóta Vráž, 616m) – **elevace Plesník, 605m** – **Lindový les** – **kóta Slavník, 627m** – (RBK v údolí Mlýnského potoka u Smrkovce); modální až kontrastně-modální biokoridor; s 1 odbočkou:

a) **Lindový les** – **údolí Březového potoka pod Pačejovem-nádražím** – **elevace Prasecký les** – (kóta Soudná, 569m u Maňovic).

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Na křížení hygromilních a mezofilních systémů ES byla podle nejnovějších metodických požadavků posunuta nebo vložena biocentra.

Tyto vymezené systémy ES jsou v lesních porostech převážně částečně funkční (kulturní lesy) a místy až plně (optimálně) funkční (přírodní lesní biotopy doubrav a bučin). Četné krátké i delší úseky na pastvinách či loukách nebo na orné půdě jsou nefunkční (vymezit v rámci KPÚ, nutno založit jako dřevinné porosty).

Podpůrná síť lokálního ÚSES

Lokální síť ES byla na správním území obce Pačejov doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP nově navržené). Důvodem je především dochování posledních zbytků krajinné zeleně v intenzivně obhospodařované zemědělské krajině.

Prostupnost krajiny

Nejsou navrženy nové cesty v krajině. Je třeba zachovat volnou průchodnost krajinou. Cesty v krajině je přístupné realizovat v rámci přístupu pro zemědělství.

Protierozní opatření

Sesuvná území nejsou na území evidována.

Opatření proti povodním

Nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření.

Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou navrhovány nové plochy pro dobývání nerostů.

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

Limity – Ochrana lesa

Veškeré novostavby nebudou umístovány ve vzdálenosti do 30 m od pozemku určeném k plnění funkcí lesa, s výjimkou liniových staveb. Ke stavbám umístěných do vzdálenosti 50 m od pozemku určeném k plnění funkcí lesa, se správní orgán bude vyjadřovat na základě žádosti o závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona.

Záplavové území

Nezastavovat plochu kolem vodních toků, u kterých není stanoveno záplavové území, v šířce min 3 m na každou stranu od vodního toku s výjimkou staveb uvedených v ust. § 67 vodního zákona, ustanovení § 17 a § 104 odst. 9 vodního zákona tímto není dotčeno.

Základní členění ploch s rozdílným využitím (návrhové i stávající plochy)

BI – bydlení individuální

Hlavní využití plochy

- Pozemky pro bydlení v rodinných domech (více jak polovina plochy místností a prostorů je určena k bydlení, max. 3 samostatné byty v objektu)
- Stavby místního charakteru, které odpovídají koncepci
- Rodinné domy s užitkovými nebo okrasnými zahradami, garáže spojené s hlavní stavbou rodinného tvořící jeden architektonický a hmotový celek
- stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva malého rozsahu, takovéto stavby a zařízení jsou definovány coby objekty, které svým umístěním, provozem a chovem drobného hospodářského zvířectva neruší pobyt na okolních parcelách, a to jak hlukem, tak zápachem, tomu se musí přizpůsobit počet kusů chovaného zvířectva, jejich způsob chovu a provoz.

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²
- Provozovny drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí (zámečnictví apod.)
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (do 10 lůžek – penziony, malé ubytovny)
- Maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení a služby bez vlivu na okolí, sloužící jak okolní zástavbě, tak širšímu spádovému obvodu než je funkční území – jmenované provozy umístovat především do parterů bytových a

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

rodinných domů , stavby musí respektovat charakter zástavby obce s cílem zamezit typovým objektům bez architektonických a urbanistických vazeb

- Zařízení pro veterinární péči (ordinace apod.)
- Stavby a zařízení pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny)
- Doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové cesty pokud nejsou samostatnou funkční plochou, cyklistické stezky, parkovací plochy osobních automobilů, samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým RD
- Vodní plochy umělé malé, drobné vodní toky (rybníčky, nádrže technického charakteru, koupaliště apod.)
- Zahradnictví
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

- Umisťování bytových domů
- Umisťování výrobních provozoven se službami
- Dále všechny činnosti snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v rodinných domech
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

OV – plochy občanského vybavení

Hlavní využití plochy

- Území je určeno pro konkrétní funkci (škola, obchodní zařízení, hasičská zbrojnice apod.)
- Ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- Drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)
- Maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území
- Zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- Pošty a administrativní provozy všeho druhu

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícímu potřebám rekreace ve vymezené ploše
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, fontány apod.)
- Obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny
- Zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)
- Administrativní objekty
- Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- Cyklistické stezky – v koridorech dopravní infrastruktury
- Místní obslužné komunikace motoristické
- Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- Odstavné parkovací plochy osobních automobilů

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- Zařízení pro obchodní účely specializovaná s vazbou na dominantní funkci
- Stavby a zařízení pro správce a provozu
- Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

OB – plochy smíšeného občanského vybavení a bydlení

Hlavní využití plochy

- Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a současně bydlení

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy

Nepřípustné využití plochy

- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše

OS – plochy pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití plochy

- Pozemky samostatných sportovišť, sportovní areály a plochy zahrnující pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu
- Zpevněná hřiště, bazény, sportovní haly a jiná zařízení pro sport

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související se sportovní činností v takto vymezené ploše
- Hromadné ubytování
- Služební byty
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Umisťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše

OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby

Hlavní využití plochy

- Pozemky vymezené pro pohřbení lidských ostatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků
- Plochy hřbitovů včetně technického zázemí (márnice, krematoria, smuteční síně)

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícímu potřebám provozovaných pohřebních služeb ve vymezené ploše

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby

RI- plochy rekreace – rekreace individuální

Hlavní využití plochy

- Zahrady okrasné nebo užitkové
- Rekreční chatky, kolny na skladování nářadí

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura související s činností v takto vymezené ploše
- Parkovací ploch osobních automobilů
- Liniové plošné sadovnické porosty
- Drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašna apod.)
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičská zbrojnice)
- Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Přestavby přesahující stávající půdorys rekreačních objektů
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

PV – plochy veřejných prostranství

Hlavní využití plochy

- Pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují zpevněné plochy (ulice, náměstí, náves)

- Náměstí, návesní prostor, ulice, tržiště
- Stezky pro pěší a cyklisty
- Parkově upravená zeleň

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura
- Chodníky, cyklostezky
- Odstavná stání pro automobily, parkoviště
- Zeleň, oddechové plochy, dětská hřiště
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

- Vše co může být v rozporu s hlavním funkčním využitím plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby, skladování a manipulace
- Objekty rekreace

DS– plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití plochy

- Dopravní objekty a stavby

Přípustné využití plochy

- Plochy pro služby související s dopravou
- Stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnkové služby
- Doplnková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- V řešeném území se nalézají cyklotrasy, využití je přípustné, jejich trasa se může v průběhu měnit, cyklotrasy jsou vedeny směry jih - sever a západ – sever, jsou vedeny především po silničních komunikacích
- V řešeném území se nachází stezky pro pěší, jejich trasy se mohou v průběhu měnit, stezka pro pěší vede směrem západ – východ, vede středem obce a její trasa je vedena přes zemědělské louky či pole, ale využívá i komunikace.
- Komunikace pěší
- Cyklistické stezky
- Zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Stavby a zařízení pro správce a provoz
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice)

Nepřípustné využití plochy

- Plochy výroby
- Plochy bydlení

DZ – plochy železniční

Hlavní využití plochy

- Umisťování staveb, zařízení a vybavení železniční dopravy

Přípustné využití plochy

- Objekty a zařízení železničních staveb (včetně násypů) a těles trati
- Ochranná zeleň
- Nezbytná technická zařízení
- Nezbytná zařízení pro údržbu železničních staveb

Nepřípustné využití plochy

- veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití

TI – plochy technické infrastruktury

Hlavní využití plochy

- Technická infrastruktura

Přípustné využití plochy

- Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod
- Stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovou
- Pozemky související dopravní infrastruktury
- Stavby a zařízení pro zásobování plynem

Nepřípustné využití plochy

- veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití

VL – plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl

Hlavní využití plochy

- Území pro výrobu, skladování a manipulaci

Přípustné využití plochy

- Garáže případně odstavná stání pro osobní, nákladní automobily a techniku související s funkčním využitím
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnkové služby k hlavnímu využití
- Přístupové cesty a chodníky
- Doplnková zeleň

Nepřípustné využití plochy

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty rekreace

VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití plochy

- Pozemky staveb pro zemědělství (Stavby, doprovodné stavby a zařízení pro hospodářská zvířata, pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostliné výroby)

Přípustné využití plochy

- Stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- Skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnkové služby k hlavnímu využití
- Přístupové cesty a chodníky
- Doplnková zeleň

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré plochy a stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy

W – plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití plochy

- Pozemky vodních ploch a toků, koryt a doprovodné prostory

Přípustné využití plochy

- Vodohospodářské stavby
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty rekreace
- Veškeré plochy a stavby nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy

NO –orná půda

Hlavní využití plochy

- Pozemky zemědělsky využívané půdy (plochy zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav)
- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Přípustné využití plochy

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obslužnost
- Protierozní opatření
- Cyklostezky a stezky pro pěší
- Lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty
- Zalesnění a zatravnění pozemků
- Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

Nepřípustné využití plochy

- veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby,...)
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Ekologická a informační centra
- Oplocení

NL – plochy lesní

Hlavní využití plochy

- Pozemky lesních ploch (pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL)
- Plošné keřové a lesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- Břehové porosty řek

Přípustné využití plochy

- Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- Pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší
- Travní porosty (extenzivní pro ekologickou stabilizaci krajiny)

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Ekologická a informační centra
- Oplocení

NT – trvalý travní porost

Hlavní využití plochy

- Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
- Dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň
- V rámci funkčních prvků územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.
- Plochy pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Přípustné využití plochy

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, Infopanely, altány apod.)
- Drobné vodní toky s břehovými porosty (přirozené, upravené i umělé)
- Stavby pro volný chov, skleníky – do 70m²
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Ekologická a informační centra
- Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Oplocení

ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY

Základní graficky vyjádřitelné regulativy jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace. Jedná se zejména o stanovení funkčních ploch.

Regulační prvky navrhované zástavby:

Plošná velikost zástavby

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

zástavba pozemků pro lehkou výrobu – omezení zástavby s podílem zeleně min. 25 % v ploše areálu (bez započítání ploch veřejné zeleně).

Lehkou výrobou se rozumí taková, která obvykle vyžaduje menší množství kapitálu, než je tomu u těžké výroby. Je orientována na spotřebitele (tzn. většina výrobků lehkého průmyslu je vyráběna pro koncové spotřebitele než na meziprodukty k dalšímu zpracování). Zařízení, která jsou používána v lehké výrobě mají menší ekologické dopady, než zařízení v těžké výrobě, z toho vyplývá, že se závody lehké výroby mohou vyskytovat v blízkosti obydlených oblastí. Lehká výroba vyrábí především malé spotřební zboží.

Ekonomická definice popisuje lehkou výrobu jako výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou hodnotou na jednotku zboží. Příkladem lehké výroby je výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky a domácích spotřebičů.

Zástavba pozemků pro zemědělskou výrobu – omezení zástavby s podílem zeleně min. 30% v ploše areálu (bez započítání ploch veřejné zeleně)

Zemědělská výroba je termín popisující produkci (vlastní činnost, věda o ní, řemeslo i umění) potravin a krmiv a nebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu domestikovaných zvířat (hospodářských zvířat). Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Výška zástavby

Je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu nevyčnívaly.

Parkování

Parkovací plochy je třeba navrhovat v minimálním poměru 1 bytová jednotka = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku)

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedochází k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Jsou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

- 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

Vymezení veřejně prospěšných staveb

| Druh veřejně prospěšné stavby | Označení | Kat.území |
|--|----------|---------------------|
| Přeložka silnice II. Třídy - koridor | WD1 | Strážovice (717312) |
| Komunikace | WD2 | Týřovice (717304) |
| Zařízení pro čištění odpadních vod ČOV | WT01 | Pačejev (717304) |
| Zařízení pro čištění odpadních vod ČOV | WT02 | Pačejev (717304) |
| Zařízení pro čištění odpadních vod ČOV | WT03 | Strážovice (717312) |
| Přípojka VTL | WT04-P03 | Strážovice (717312) |
| Regulační stanice plynu | WT05-P16 | Strážovice (717312) |
| Plocha pro vodojem | WT06 | Pačejev(717304) |
| Koridor pro železniční dopravu | WD3 | Pačejev (717304) |

Veřejně prospěšná opatření

Do veřejně prospěšných opatření patří regionální biokoridor K50 .Tento biokoridor bude zařazen jako veřejně prospěšné opatření – WU1.

Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

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

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

i) Vymezení ploch ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Seznam ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou (vlastníků pozemků) o parcelaci, která prověří účelné vedení dopravní a technické infrastruktury a bude doplněna regulačními prvky:

k.ú. Pačejov nádraží

- Zastavitelná plocha Z6
- Zastavitelná plocha Z4
- Zastavitelná plocha Z17

k.ú. Pačejov

- Zastavitelná plocha Z9
- Zastavitelná plocha Z16
- Zastavitelná plocha Z10
- Zastavitelná plocha Z20
- Zastavitelná plocha Z21

k.ú. Velešice

- Zastavitelná plocha Z13

k.ú. Týřovice

- Zastavitelná plocha Z14

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

Seznam ploch, pro které bude pořízena územní studie, která prověří účelné vedení komunikací a páteřních rozvodů technické infrastruktury a bude doplněna regulačními prvky:

- Zastavitelná plocha Z4 – studie bude dokončena do konce roku 2016
- Zastavitelná plocha Z10 – studie bude dokončena do konce roku 2020

k) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6. Stavebního zákona

Na základě předloženého návrhu zadání územního plánu nepožaduje Krajský úřad Plzeňského kraje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Pačejov z hlediska vlivů na životní prostředí. Proto není potřeba stanovit žádná kompenzační opatření.

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

textová část návrhu územního plánu – počet listů 25 (A-4)

grafická část – návrhu územního plánu – počet listů

textová část návrhu územního plánu odůvodnění – počet listů včetně příloh 25 (A-4)

grafická část – návrhu územního plánu odůvodnění – počet listů

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Postup pořízení územního plánu Pačejov
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,**
- c) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu**

- d) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,**
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.**
- f) výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4
- g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- h) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5
- i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- l) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- m) vyhodnocení připomínek
- n) poučení

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Koordinační výkres
- b) Výkres širších vztahů
- c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

a) Postup pořízení územního plánu Pačejov

Zastupitelstvo obce na základě usnesení ze dne 12.11.2009 rozhodlo o pořízení územního plánu Pačejov s tím, že pořizovatelem bude Obecní úřad obce s rozšířenou působností Horažďovice.

Návrh zadání územního plánu Pačejov byl rozeslán 13.05.2010 a termín k nahlédnutí byl stanoven veřejnou vyhláškou od 13.05.2010 do 11.06.2010. K návrhu zadání byla zaslána vyjádření Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, odboru regionálního rozvoje, Krajské hygienické stanice, Obvodního báňského úřadu, Státní energetické inspekce, Ministerstva zdravotnictví, Ministerstva vnitra ČR, MěÚ Horažďovice, odboru životního prostředí, odboru dopravy, odboru kultury, Správy železniční dopravní cesty, Ministerstva obrany a Centra dopravního výzkumu. Podněty sousedních obcí ani krajského úřadu jako příslušného úřadu uplatněny nebyly. Přípomínky veřejnosti nebyly uplatněny.

Zadání pro zpracování Územního plánu Pačejov bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem obce Pačejov dle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů dne 10.02.2011, 4 usnesením bod č. 9.

Návrh byl zpracován projektantem, Mastný – architektonická projektová kancelář, zodpovědný projektant Ing. arch. Václav Mastný. Návrh pro společné jednání byl rozeslán dne 27.03.2013 a termín společného jednání o návrhu byl stanoven na 23.04.2013 od 12 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Horažďovice. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky obce Pačejov. K návrhu byla uplatněna stanoviska Krajské hygienické stanice, Ministerstva životního prostředí, Ministerstva zdravotnictví, Ministerstva dopravy, Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, odboru dopravy, odboru kultury, Správy železniční dopravní cesty, Ministerstva obrany, MěÚ Horažďovice, odboru životního prostředí, odboru dopravy. Přípomínky sousedních obcí a veřejnosti uplatněny nebyly. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo vydáno dne 02.07.2013 pod č. j. RR/2078/13 a bylo kladné. Stanoviska byly vyhodnoceny. Pořizovatel zaslal dne 19.07.2013 vyjádření zpracovateli k doplnění a upravení návrhu územního plánu po společném jednání.

Návrh pro veřejné projednání byl rozeslán dne 05.09.2014 a termín byl stanoven na 08.10.2014 ve 16 hodin v budově Obecního úřadu Pačejov. Byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů a námítky veřejnosti.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území **Širší vztahy**

Graficky jsou širší vztahy dokumentovány výřezem ze ZÚR Plzeňského kraje v měřítku 1:100 000– Výkres 6 – Širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je řešené území obce Pačejov součástí České republiky, Plzeňského kraje, okresu Klatovy, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Horažďovice .

Z hlediska širších dopravních vztahů je obec Pačejov připojena

- na silniční síť silnic II/186
- na železniční síť tratí čís. 190 Plzeň – Horažďovice předměstí – České Budějovice.

Řešeného území obce Pačejov se týkají zájmy pozemní motorové dopravy ve formě silnic II. a III. třídy, železnice, místních komunikací a dále dopravy cyklistické a pěší. Území leží mimo zájmy dopravy vodní, letecké a mimo zájmy výstavby dálnic.

Správní území obce Pačejov tvoří pět sídelních jednotek a z toho čtyři katastrální území – Pačejov (rozdělen na sídelní jednotky Pačejov nádraží a Pačejov), Velešice, Týřovice a Strážovice . Obec sousedí s k.ú – Olšany, Maňovice, Velký Bor, Horažďovice, Břežany, Nalžovské Hory a Myslív.

c) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky obsaženými v zadání schváleném zastupitelstvem obce Pačejov, v zadání nebyla stanovena nutnost zpracování konceptu.

d) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán obce Pačejov nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou uvedeny v ZUR Plzeňského kraje.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu obce Pačejov je zpracováno na základě zákona č. 334/992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů s využitím ustanovení vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a metodického pokynu MŽP ze dne 2.6.1996, č.j. 00LP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. V potřebném rozsahu bylo využito společné metodické doporučení odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011. Výchozím podkladem pro zpracování zemědělské přílohy byl výkres grafické části vlastního ÚP - Hlavní výkres M 1:5000 .

Výkresy obsahující vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond uvádí vymezení a zakres hranice ZÚ ke dni zpracování návrhu územního plánu v rozsahu dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Hranice ZÚ byla převzata z předaných ÚAP obce Pačejov poskytnutých pro potřeby zpracování ÚP pořizovatelem, kterým je MěÚ Horažďovice obce s rozšířenou působností odborem územního plánování.

Výměry, druhy pozemků a údaje o vlastnících pozemků byly převzaty z jednotné evidence DKM a katastru nemovitostí a z údajů poskytnutých obcí. Řešené území se nachází na katastrálním území obce Pačejov a jejích částí to je Pačejov – nádraží, Strážovice, Týřovice, Velešice. .

Obec má vymezen územní systém ekologické stability místního významu, který navazuje na navržený regionální a nadregionální územní systém ekologické stability.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Současný stav životního prostředí

Současný stav životního prostředí řešeného území je odrazem přírodních podmínek (geologické poměry, geomorfologické poměry, pedologické poměry, biogeografické poměry, geobotanické poměry, hydrologické podmínky, klimatické podmínky, ekologická stabilita) a stavu ekosystémů řešeného krajinného celku, který je vymezen katastrálními územími dotčených částí obce Pačejov. Řešené území je významně ovlivněno historickým vývojem kulturní krajiny se všemi atributy ovlivňujícími přírodní prostředí a přírodní společenstva. V řešeném území se výrazně odráží vliv abiotických činitelů. Přírodní podmínky, podmínky ovlivňující krajinu a další jsou stručně komentovány na příslušných místech textové části návrhu územního plánu, případně vyplývají z územně analytických podkladů, které mají bezprostřední návaznost na vykazání současného stavu životního prostředí řešeného území. Zájmové území vyniká mozaikovitostí krajiny s významným podílem krajinných prvků a struktur. Mozaiku tvoří větší či menší lesní porosty dělené od sebe mělkými úvalovitými údolími a plochými kotlinami s vodními plochami přecházejícími do pánevních jihočeských oblastí. Horažďovická pahorkatina do které spadá celé řešené území je typickým úkazem rozsáhlých plošin poloroviny s nepatrnou výškovou členitostí.

Foto – struktura krajiny řešeného území



ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

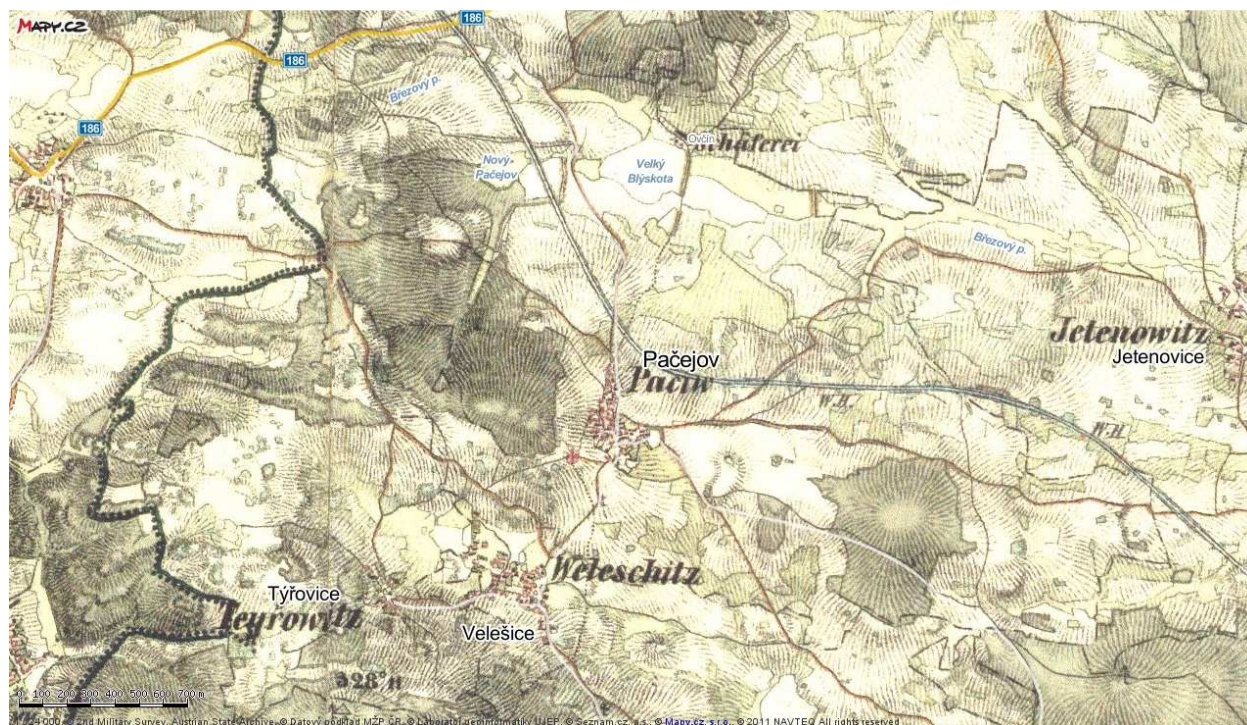
Odtokové a hydrogeologické poměry území jsou odvislé především od reliéfu krajiny a od geologické stavby řešeného území. Většinu zájmového území odvodňují potoky směrem k jihu, jen malá část území je odvodňována směrem k severu. Řešené území náleží z hlediska hydrogeologické rajonizace převážně k regionu 6222 – krystalinikum a proterozoikum v povodí Úslavy a dolního toku Otavy.

Z hlediska půdních poměrů je řešené území uváděno jako mozaika různých typů a druhů půd. Převažují hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a hnědé půdy oglejené, lokálně zejména v jihovýchodní části území a podél toků jsou to glejové půdy a půdy oglejené, často zbažinatělé a zrašilanité. Většina půd je středně těžká, šterkovitá až kamenitá.

Z hlediska charakteristiky klimatických regionů ČR lze území přiřadit ke klimatickému regionu MT 4 – mírně teplý, vlhký s průměrnou roční teplotou 6 – 7o C, průměrným úhrnem ročních srážek 650 – 750 mm, pravděpodobností vegetačních období 5 – 15, vláhovou jistotou 10, převažující větrné proudění západní.

Zemědělské hospodaření v krajině má hluboké historické kořeny. V hospodaření s půdou převládaly statkáři, ti vlastnili jak zemědělskou půdu, tak půdu lesní. Část půdy byla ve vlastnictví domkářů. Zemědělství, lesnictví a rybaření byly po staletí prvotním činitelem, obyvatelstvo bylo převážně zaměstnáváno v těchto oblastech hospodaření.

Foto - Historické uspořádání krajiny – III.vojenské mapování



ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Fytogeograficky náleží území k hercynské podprovincii, regionálně fyto geografické členění přiřazuje území k Českomoravskému mezofytiku, biogeografické členění ČR (Culek a kol. 1966) přiřazuje území k Plzeňskému bioregionu s 2 – 3 vegetačním stupněm – dubobukový v jehličnaté variantě. Potenciální přirozená vegetace přiřazuje území k areálům acidofilních bikových, jedlových, březových a borových doubrav. Z hlediska ekologické stability území, náleží oblast k méně příznivým oblastem 2. typu, z hlediska krajinářského hodnocení náleží oblast podmíněně k územím s průměrnou až mírně nadprůměrnou estetickou hodnotou historicky podmíněnou, krajina kulturní. Většina obhospodařovaných zemědělských ploch je meliorována a převážná část melioračních systémů funguje do současné doby.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu

Pro záборы zemědělského půdního fondu bylo navrženo takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější. Uspořádání je řešeno tak, aby nedošlo k nevratnému narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a nedošlo k narušení organizace cestní sítě včetně cestní sítě zemědělských účelových komunikací.

Pro kvalitu zemědělské půdy je základem klasifikační soustava BPEJ. V katastrálním území obce Pačejov a katastrálních území jejích částí dochází k vyrovnání mezi rostlinnou a živočišnou výrobou. Některé z ploch původně využívaných jako orná půda byly přeměněny na pastviny. Významné postavení mají v řešeném území vodní plochy, převážně využívané hospodářsky.

Skupiny půd hlavních půdních jednotek

HPJ 30 – hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na permokarbonských horninách a pískovcích, lehčí až středně těžké, většinou s dobrými vláhovými poměry

HPJ 32 – hnědé půdy, hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách, bez štěrku až středně štěrkovité, vláhové poměry nepříznivé, velmi závislé na vodních srážkách

HPJ 37 - mělké hnědé půdy na všech horninách, lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina, výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí)

HPJ 50 - hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách s výjimkou břidlic, lupků a siltovců, zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, dočasně zamokřené

HPJ 67 - glejové půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích, středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné převážně pro louky

HPJ 68 – glejové půdy zrašelinělé a glejové půdy úzkých údolí, včetně svahů, obvykle lemující malé vodní toky, středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné pouze pro louky

HPJ 72 – glejové půdy zrašelinělé a rašelinistní půdy nivních poloh s hladinou podzemní vody trvale blízko povrchu – výrazně zamokřené

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

HPJ 73 – oglejené půdy zbažinatělé a glejové půdy svahových poloh, středně těžké až velmi těžké, zamokřené a s výskytem svahových pramenišť, i po odvodnění vhodné jen pro louky

Vliv změn navrhovaných územním plánem obce na stav životního prostředí

Vlivy na zemědělský půdní fond budou mít především navrhované zábory pozemků určených pro zástavbu.

Ve struktuře odjímané zemědělské půdy dle tříd ochrany je zábor ZPF situovaný většinou na nekvalitní zemědělskou půdu IV. a V. třídy ochrany.

Navrhované změny v rozsahu zemědělské půdy sebou neponesou žádné významné ovlivnění ve vztahu ke stavu životního prostředí.

Navržené zábory zemědělské půdy nezpůsobí v řešeném území výrazně nevratnou změnu krajiny zejména za předpokladu, bude-li realizován návrh územního systému ekologické stability území.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Navržené zábory řeší pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu, druhově převládá zábor pozemků vedených dle KN jako trvalý travní porost. V nepatrném rozsahu je to orná půda, která ale převážně je využívána jako travní porosty.

Veškeré plochy týkající se záboru zemědělské půdy navazují na sídla, na hranice zastavěného území. Zábory uvedené v návrhu územního plánu vychází z potřeby rozvoje obce. Zábory zemědělské půdy se omezují především na zábory pro individuální zástavbu pro čisté bydlení, dále pro ČOV, lehkou výrobu a sportoviště. Stávající organizaci zemědělského půdního fondu plánované zábory významně neovlivní.

Údaje o rozsahu ploch k dosažení cílů stanovených územním plánem obce Pačejov.

Údaje o celkovém rozsahu ploch dotčených územním plánem a údaje o podílu půdy zařazené do zemědělského půdního fondu včetně dalších údajů (druhy pozemků, zařazení pozemků do bonitovaných půdně ekologických jednotek, určení stupňů ochrany) jsou uvedeny v tabulkové příloze textové zprávy: "Zábor ploch při naplnění cílů územního plánu obce".

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Zábory dle zájmových ploch

| Označení plochy | Účel záboru | Kat. území | Zemědělská půda (ha) | | | |
|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|--------|---------|--------|
| | | | orná | TTP | zahrady | sady |
| Z1 | Lehká výroba | Pačejov nádraží | - | - | 0,3638 | - |
| Z2 | Sportoviště | Pačejov nádraží | - | 0,4566 | - | - |
| Z3 | ČOV | Pačejov nádraží | - | 0,5131 | - | - |
| Z4 | Plochy pro bydlení | Pačejov nádraží | 0,4706 | 1,011 | 0,2111 | 0,4305 |
| Z5 | Lehká výroba | Pačejov nádraží | 0,8867 | 0,5454 | - | - |
| Z6 | Plochy pro bydlení | Pačejov nádraží | 1,7389 | - | - | - |
| Z7 | Lehká výroba | Pačejov nádraží | - | 0,5427 | - | - |
| Z8 | ČOV | Pačejov nádraží | 0,4473 | 0,2960 | - | - |
| Z9 | Plochy pro bydlení | Pačejov | 1,2908 | - | 0,1243 | - |
| Z10 | Plochy pro bydlení | Pačejov | 4,1671 | - | - | - |
| Z11 | ČOV | Pačejov | 1,3367 | 0,4348 | - | - |
| Z13 | Plochy pro bydlení | Velešice | - | 0,3451 | - | - |
| Z15 | ČOV | Strážovice | - | 0,4264 | - | - |
| Z16 | Plocha pro rekreaci | Pačejov | 0,2500 | 0,8866 | 1,0704 | - |
| Z17 | Plocha pro bydlení | Pačejov | - | 0,4131 | - | - |
| Z20 | Plocha pro bydlení | Pačejov | 0,3750 | - | - | - |
| Z21 | Plocha pro bydlení | Pačejov | - | 0,3203 | - | - |
| | celkem | | 10,9631 | 6,1911 | 1,7696 | 0,4305 |

Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha)

Přehled zahrnuje katastrální území obce Pačejov a její části – Pačejov nádraží, Strážovice, Týřovice, Velešice (přehled zahrnuje údaje z roku 2011)

Text

 Celková výměra 1 662,83

Z toho

Zemědělská půda 1 037,25

Lesní půda 422,54

Zemědělská půda:

Orná půda 656,61

Zahrady 36,51

Sady 5,69

Louky 338,44

Další:

Vodní plochy 35,39

Zastavěné plochy 21,94

Ostatní plochy 145,72

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor zemědělské půdy v rozsahu:

19,034 ha plochy zemědělské půdy

Z toho:

Orná půda 10,9631 ha

TTP 5,8708 ha

Zahrady 1,7696 ha

Sady 0,4305 ha

Údaje o uskutečněných investicích do půdy a jejich eventuálním porušení

Významné investiční záměry vložené do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti nebyly v řešeném katastru v posledních letech hospodařícími subjekty prováděny. V sedmdesátých letech minulého století bylo provedeno tak, jako na celém území ČR rozsáhlé meliorační zásahy. Plánované zábory zemědělské půdy nejsou ve střetu s melioračními zásahy. Jiné investice do půdy nebyly vkládány a není s nimi počítáno ani v budoucnosti.

Údaje o objektech zemědělské prvovýroby

Demografické ukazatele zdůrazňují ekonomické aktivity trvale bydlících obyvatel. Historicky bylo v oblasti dominantní zemědělství. V současné době nejsou ekonomické aktivity obyvatelstva ve vztahu k zemědělství v dominantním postavení. Významná část obyvatelstva dojíždí za prací mimo své bydliště. Území je do značné míry využíváno pro rekreaci, chalupaření.

Zemědělská půda katastru obce Pačejov je v držbě soukromých vlastníků a to jak samostatně hospodařících tak sdružených v družstva vlastníků. Navržené zábory je nutné z hlediska zpřístupnění informací v souladu se zásadami rovného zacházení § 2 odst. 4 SŘ projednat s vlastníky.

Uspořádání ZPF, ekologická stabilita, pozemkové úpravy

Z prostorového hlediska je zemědělská půda situována zejména severně, východně a jižně od řešené obce. Zemědělská půda je obhospodařována převážně v druhu orná půda, v menším rozsahu v druhu trvalý travní porost, zahrady zasahují především zastavěná území. Větší hony orné půdy a luk jsou rozčleněny rozptýlenou zelení a drobnými lesíky. Zemědělské pozemky jsou přístupné po polních cestách a komunikacích místního charakteru. Cestní síť zajišťující přístupnost zemědělských pozemků je řešena v dostatečném rozsahu.

Obec Pačejov a její části jsou řešeny v generelu lokálního ÚSES, který byl aktualizován v souladu s přípravou návrhu územního plánu. Biokoridory lokálního významu jsou vedeny zejména vodou, to jsou nivy vodních toků. Vodní síť řešeného území skýtá dostatek možností pro propojení jednotlivých prvků ÚSES. Navržené zábory by neměly významně narušit strukturu územního systému ekologické stability. Konkrétní stanovení záborů pro realizaci plánu ÚSES je uvedeno v příslušné části textové i grafické územního plánu.

Ukončené pozemkové úpravy jsou pouze v obci Velešice. Obec Pačejov

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Současná a navrhovaná skladba zemědělské půdy (v ha)

k.ú. Pačejov, Strážovice, Týřovice, Velešice

| kultura celkem | současný stav (ha) | návrh záboru (ha) | cílový stav ÚP (ha) |
|------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| orná půda | 656,61 | 10,96 | 645,65 |
| zahrady | 36,51 | 1,77 | 34,74 |
| sady | 5,69 | 0,43 | 5,26 |
| TTP | 338,44 | 6,19 | 332,25 |
| zemědělská půda celkem | 1 037,25 | 19,35 | 1017,9 |

Navrhovaný zábor orné půdy činí 10,96 ha, to je ze současného stavu 1,67 %

Navrhovaný zábor zahrad činí 1,77 ha, to je ze současného stavu 4,84 %

Navrhovaný zábor sadů činí 0,43 ha, to je ze současného stavu 7,56 %

Navrhovaný zábor travních porostů činí 6,19 ha, to je ze současného stavu 2,8 %

Celkově zábory zemědělské půdy na k.ú. Pačejov činí 19,35 ha to je 1,87 % ze stávajícího rozsahu zemědělské půdy.

Veškeré zábory zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu jsou klasifikovány ve III., IV a V.třídě ochrany.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu. Zábory zemědělské půdy jsou omezeny na plochy těsně přiléhající k sídlu. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné svou rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům kladeným zastupitelstvem na rozvoj sídla.

Zatřídění je provedeno v souladu s vyhláškou MŽP č. 48/2011 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Převážná část záborů zasahuje půdy s III, IV. a V. třídou ochrany, to je půdy s průměrnou a podprůměrnou funkcí produkční a s průměrnými a podprůměrnými charakteristikami pro ochranu vod. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou uváděny z map BPEJ aktualizovaných (zdroj: pozemkový úřad).

Hranice současně zastavěného území sídla, pozemkové držby a trasy zemědělských účelových komunikací

Hranice současného zastavěného území obce je znázorněna v hlavním výkresu. Hranice držby jednotlivých pozemků jsou součástí všech výkresů. Za podklad byla zvolena mapa evidence nemovitostí. V návrhu územního plánu jsou u vybraných ploch zařazených do záborových ploch u pozemků čísla bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Systém polních i lesních cest je návrhem územního plánu v podstatě ponecháván tak, jak odpovídá současnosti. Tento systém je vyhovující pro obsluhu zemědělsky využívaných pozemků i lesů. Při realizaci zástavby ploch určených záborovým elaborátem bude nutné zajistit přístupnost na pozemky zemědělsky a lesnický obhospodařované.

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Tabulková část „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“.

| Způsob využití plochy Kat.území | Parc.č. | Zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|--|---------|----------------|--|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------|--------|---------------|------|---------------|
| | | | orná | TTP | zahrad y | ovocn é sady | I. | II. | III. | IV . | V. |
| Z1 Plochy pro lehkou výrobu Pačejov-nádraží | 1163/1 | 0,3638 | - | - | 0,3638 | - | - | - | - | - | 0,3638 |
| celkem | | 0,3638 | | | 0,3638 | | | | | | 0,3638 |
| Z3 Technická infrastruktura Pačejov-nádraží | 1143/10 | 0,2361 | - | 0,2361 | - | - | - | - | - | - | 0,2361 |
| celkem | | 0,2361 | | 0,2361 | | | | | | | 0,2361 |
| Z4 Plochy pro bydlení Pačejov-nádraží | 1143/8 | 0,1211 | - | 0,1211 | - | - | - | - | - | - | 0,1211 |
| | 1143/9 | 0,2400 | - | 0,2400 | - | - | - | - | - | - | 0,2400 |
| | 1143/11 | 0,1814 | - | 0,1814 | - | - | - | - | - | - | 0,1814 |
| | 1143/13 | 0,1162 | - | 0,1162 | - | - | - | - | - | - | 0,1162 |
| | 1143/15 | 0,0695 | - | 0,0695 | - | - | - | - | - | - | 0,0695 |
| | 1143/16 | 0,0196 | - | 0,0196 | - | - | - | - | - | - | 0,0196 |
| | 1152/6 | 0,2100 | 0,2100 | - | - | - | - | - | 0,1880 | - | 0,0220 |
| | 1152/5 | 0,1176 | - | 0,1176 | - | - | - | - | 0,1150 | - | 0,0026 |
| | 1152/4 | 0,2111 | - | - | 0,2111 | - | - | - | 0,2033 | - | 0,0078 |
| | 1152/3 | 0,2556 | - | - | - | 0,2556 | - | - | 0,2556 | - | - |
| | 1152/13 | 0,0783 | 0,0783 | - | - | - | - | - | 0,0783 | - | - |
| | 1152/68 | 0,1749 | - | - | - | 0,1749 | - | - | 0,1749 | - | - |
| | 1143/4 | 0,0872 | - | 0,0872 | - | - | - | - | 0,0789 | - | 0,0083 |
| | 1152/14 | 0,1765 | 0,1765 | - | - | - | - | - | 0,1722 | - | 0,0043 |
| 1152/17 | 0,0058 | 0,0058 | - | - | - | - | - | 0,0058 | - | - | |
| celkem | | 2,0648 | 0,4706 | 0,9526 | 0,2111 | 0,4305 | | | 1,2720 | | 0,7928 |

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

| Způsob využití Plochy Kat.území | Parc. č. | Zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|--|-------------|----------------------|--|---------------|----------|--------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----|
| | | | orná | TTP | zah rady | ovoc né sady | I | II. | III. | IV | V. |
| Z5 Lehká výroba Pačejov- nádraží | 1141/7 | 0,0033 | - | 0,0033 | - | - | - | - | - | 0,0033 | |
| | 1141/5 | 0,3821 | - | 0,3821 | - | - | - | 0,0002 | - | 0,3819 | |
| | 1141/3 | 0,1600 | - | 0,1600 | - | - | - | 0,0240 | - | 0,1360 | |
| | 1107/4 | 0,7277 | 0,7277 | - | - | - | - | 0,7277 | - | - | |
| | 1107/3 | 0,1590 | 0,1590 | - | - | - | - | 0,1590 | - | - | |
| celkem | | 1,4321 | 0,8867 | 0,5454 | | | | 0,9109 | | 0,5212 | |
| Z6 Plochy pro bydlení Pačejov- nádraží | 841/12 | 0,5993 | 0,5993 | - | - | - | - | 0,0046 | - | 0,5947 | |
| | 841/16 | 0,5687 | 0,5687 | - | - | - | - | 0,1962 | - | 0,3725 | |
| | 841/17 | 0,5709 | 0,5709 | - | - | - | - | 0,4580 | - | 0,1129 | |
| celkem | | 1,7389 | 1,7389 | | | | 0,6588 | | 1,0801 | | |
| Z7 Lehká výroba Pačejov nádraží | 889/3 | 0,1068 | - | 0,1068 | - | - | - | - | - | 0,1068 | |
| | 889/2 | 0,1029 | - | 0,1029 | - | - | - | 0,0020 | - | 0,1009 | |
| | 889/4 | 0,1771 | - | 0,1771 | - | - | - | 0,0180 | - | 0,1591 | |
| | 889/1 | 0,0468 | - | 0,0468 | - | - | - | 0,0468 | - | - | |
| | 891/2 | 0,0827 | - | 0,0827 | - | - | - | 0,0827 | - | - | |
| | 891/1 | 0,0060 | - | 0,0060 | - | - | - | 0,0060 | - | - | |
| Celkem | | 0,5223 | | 0,5223 | | | | 0,1555 | | 0,3668 | |
| Z8 ČOV Pačejov- nádraží | 923/1 | 0,0909 | 0,0909 | - | - | - | - | 0,0900 | - | 0,0009 | |
| | 923/2 | 0,1446 | 0,1446 | - | - | - | - | 0,1446 | - | - | |
| | 923/5 | 0,1075 | 0,1075 | - | - | - | - | 0,1074 | - | 0,0001 | |
| | 923/7 | 0,1043 | 0,1043 | - | - | - | - | 0,1003 | - | 0,0040 | |
| | 888/10 | 0,0887 | - | 0,0887 | - | - | - | - | - | 0,0887 | |
| | 888/11 | 0,0680 | - | 0,0680 | - | - | - | - | - | 0,0680 | |
| | 888/12 | 0,0783 | - | 0,0783 | - | - | - | - | - | 0,0783 | |
| | 888/13 | 0,0610 | - | 0,0610 | - | - | - | 0,0093 | - | 0,0517 | |
| Celkem | | 0,7433 | 0,4473 | 0,2960 | | | 0,4516 | | 0,2917 | | |

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

| Způsob využití plochy Kat.území | Parc.č. | Zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|------------------------------------|---------|----------------|--|---------------|---------------|-------|-----------------------------------|---------------|--------|---------------|---------------|
| | | | orná | TTP | zahrad y | sad y | I | II | III | IV | V |
| Z9 Plochy pro bydlení Pačejov | 573/2 | 0,1243 | - | - | 0,1243 | - | - | - | - | - | 0,1243 |
| | 587 | 0,1446 | 0,1446 | - | - | - | - | - | - | - | 0,1446 |
| | 586 | 0,3987 | 0,3987 | - | - | - | - | - | - | - | 0,3987 |
| | 573/12 | 0,0168 | 0,0168 | - | - | - | - | - | - | - | 0,0168 |
| | 573/7 | 0,0460 | 0,0460 | - | - | - | - | - | - | 0,0460 | - |
| | 573/8 | 0,0149 | 0,0149 | - | - | - | - | - | - | 0,0149 | - |
| | 573/1 | 0,6698 | 0,6698 | - | - | - | - | - | - | - | 0,0730 |
| Celkem | | 1,4151 | 1,2908 | | 0,1243 | | | | | | 0,7574 |
| Z10 Plochy pro bydlení Pačejov | 520/88 | 0,2790 | 0,2790 | - | - | - | - | - | - | - | 0,2790 |
| | 520/84 | 1,0464 | 1,0464 | - | - | - | - | - | - | - | 1,0464 |
| | 520/82 | 0,3892 | 0,3892 | - | - | - | - | - | - | - | 0,3892 |
| | 520/85 | 0,4062 | 0,4062 | - | - | - | - | - | 0,0314 | - | 0,3748 |
| | 520/87 | 0,3105 | 0,3105 | - | - | - | - | - | 0,0985 | - | 0,2120 |
| | 520/77 | 0,2037 | 0,2037 | - | - | - | - | - | 0,0612 | - | 0,1425 |
| | 520/90 | 0,1691 | 0,1691 | - | - | - | - | - | 0,1553 | - | 0,0138 |
| | 520/89 | 0,4380 | 0,4380 | - | - | - | - | - | 0,4380 | - | - |
| | 520/83 | 0,4529 | 0,4529 | - | - | - | - | - | 0,4529 | - | - |
| | 520/81 | 0,3870 | 0,3870 | - | - | - | - | - | 0,3870 | - | - |
| | 520/75 | 0,0256 | 0,0256 | - | - | - | - | - | 0,0256 | - | - |
| | 520/69 | 0,0595 | 0,0595 | - | - | - | - | - | 0,0595 | - | - |
| celkem | | 4,1671 | 4,1671 | | | | | 1,7094 | | 2,4577 | |
| Z11 ČOV Velešice | 92/45 | 0,6600 | 0,6600 | 0,1451 | - | - | - | - | 0,3346 | - | 0,3254 |
| | 87/13 | 0,1451 | - | - | - | - | - | - | 0,0251 | - | 0,1200 |
| | 92/47 | 0,0159 | 0,0159 | - | - | - | - | - | 0,0113 | - | 0,0046 |
| | 92/52 | 0,0178 | 0,0178 | - | - | - | - | - | 0,0114 | - | 0,0064 |
| | 92/48 | 0,6430 | 0,6430 | 0,2897 | - | - | - | - | 0,6372 | - | 0,0058 |
| | 87/14 | 0,2897 | - | - | - | - | - | - | 0,0010 | - | 0,2887 |
| celkem | | 1,7715 | 1,3367 | 0,4348 | | | | 1,0206 | | 0,7509 | |
| Z13 Plochy pro bydlení Velešice | 823 | 0,3446 | - | 0,3466 | - | - | - | - | - | - | 0,3466 |
| celkem | | 0,3466 | | 0,3466 | | | | | | | 0,3466 |
| Z15 ČOV Strážovice | 44/1 | 0,4264 | - | 0,4264 | - | - | - | - | - | - | 0,4264 |
| celkem | | 0,4264 | | 0,4264 | | | | | | | 0,4264 |

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

| Způsob Využití plochy Kat.úze mí | Parc.č . | Zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | |
|--|--------------|----------------------|---|------------------|-------------|--------|--------------------------------------|--------|--------|--------|------------------|
| | | | orná | TTP | zahra dy | sady | I | I I | III | IV | V |
| Z16 Plocha pro rekreaci Pačejov | 577 | 0,2500 | 0,2500 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 575 | 0,8866 | - | 0,8866 | - | - | - | - | - | - | 0,2500 |
| | 576/2 | 0,1650 | - | - | 0,1650 | - | - | - | - | 0,1650 | 0,8866 |
| | 576/3 | 0,0300 | - | - | 0,0300 | - | - | - | - | 0,0300 | - |
| | 576/1 | 0,1472 | - | - | 0,1472 | - | - | - | - | 0,1472 | - |
| | 583/1 | 0,2471 | - | - | 0,2471 | - | - | - | - | 0,2471 | - |
| | 581/3 | 0,2543 | - | - | 0,2543 | - | - | - | - | 0,2543 | - |
| | 583/3 | 0,0083 | - | - | 0,0083 | - | - | - | - | 0,0083 | - |
| | 583/2 | 0,2129 | - | - | 0,2129 | - | - | - | - | 0,2129 | - |
| | 583/4 | 0,0056 | - | - | 0,0056 | - | - | - | - | 0,0056 | - |
| celkem | | 4,1191 | 3,2325 | 0,8866 | | | | | | | 4,0091 |
| Z17 Plocha pro bydlení Pačejov - nádraží | 1141/4 | 0,4131 | - | 0,4131 | - | - | - | - | - | - | 0,4131 |
| celkem | | 0,4131 | | 0,4131 | | | | | | | 0,4131 |
| Z20 Plocha bydlení Pačejov | 74/1 | 0,3750 | 0,3750 | - | - | - | - | - | - | - | 0,3750 |
| Celkem | | 0,3750 | 0,3750 | | | | | | | | 0,3750 |
| Z21 Plocha bydlení Pačejov | 604/9 605 | 0,1404 0,1799 | - - | 0,1404 0,1799 | - - | - - | - - | - - | - - | - - | 0,1404 0,1799 |
| Celkem | | 0,3203 | - | 0,3203 | - | - | - | - | - | - | 0,3203 |

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Vyhodnocení záboru lesních pozemků

| | |
|---|----------|
| Výpis údajů z katastru nemovitostí (v ha) | |
| Celková výměra katastru | 1 662,83 |
| Z toho: | |
| Lesní půda | 422,54 |
| Plánovaný zábor: | 0,36 |

Plochy lesů tvoří z celkové rozlohy katastrálního území obce Pačejov a jejích částí 25,41 %.

Lesní pozemky tvoří především lesy hospodářské bez vymezených území zvláštního určení.

Navrhovaná řešení územního plánu Pačejov vykazuje vliv na lesní půdní fond. Pro zřízení plochy pro technickou infrastrukturu – výstavbu vodojemu je plánován zábor pozemku plnicího funkci lesa v rozsahu 0,3600 ha to je z celkového rozsahu 0,09 %.

| Způsob využití plochy kat.území | Parcela č. | Zábor lesního pozemku (v ha) | Poznámka Zábor v procentech |
|---|------------|------------------------------|-----------------------------|
| Z18 Plocha pro technickou infrastrukturu – vodojem Pačejov-nádraží | 1172/1 | 0,3600 | 0,09 |
| celkem | | 0,3600 | 0,09 |

- f) **výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4**
- g) **zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**
- h) **stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5**
- i) **sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obec Pačejov leží v Plzeňském kraji nedaleko města Horažďovice v nadmořské výšce 563 m. První zmínka o vsi pochází z roku 1227, v tomto roce český král Přemysl Otakar I. daroval platy z několika vesnic v Prácheňském kraji klášteru sv. Jiří v Praze. Mezi těmito vesnicemi byl i Pačejov. Pačejov má necelých 800 obyvatel, kteří žijí v 5 částech obce: Pačejov, Pačejov-nádraží, Strážovice, Týřovice a Velešice. Nejvýznamnější památkou v Pačejově je kostel sv. Panny Marie Sněžné, který roku 1685 nechal opravit Václav Vojtěch ze Šternberka, do současné podoby byl přestavěn v roce 1871. Mezi další památky patří také boží muka u Velešic a kaplička ve Strážovicích. Dnes v obci najdete základní i mateřskou školu, knihovnu s veřejným internetem, fotbalové hřiště, poštu, obchod a hostinec. Krásná okolní příroda a malebná krajina láká milovníky přírody a nabízí pěkné terény pro cykloturisty a v zimě pro běžkaře. Do Pačejova je dobré spojení vlakem i autobusem.

Pačejov nádraží – se nachází asi 2 km na severozápad od Pačejova. Je zde evidováno 128 adres. Trvale zde žije 415 obyvatel.

Velešice – vesnice nacházející se asi 1,5 km na jihozápad od Pačejova. Je zde evidováno 58 adres a trvale zde žije 89 obyvatel.

Týřovice – malá vesnice se nachází asi 2 km na jihozápad od Pačejova. Je zde evidováno 23 adres a trvale zde žije 25 obyvatel.

Strážovice – vesnice se nachází asi 3 km na západ od Pačejova. Prochází zde silnice II/186. Je zde evidováno 53 adres. Trvale zde žije 87 obyvatel.

- Odůvodnění přijatého řešení nepředpokládá žádné důsledky ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území nedochází k žádnému rozporu
- Základní koncepce rozvoje řešeného území vychází z respektování hlavního zastavěného území obce.
- Koncepce rozvoje budování obce musí navázat na tradice, kulturní, architektonický a urbanistický odkaz minulosti.
- Nové rozvojové plochy byly navrženy na základě důkladného projednání tak, aby chránily původní strukturu obce.
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot, ochrana přírody a krajiny a ostatních limitů je v návrhu územního plánu Pačejov plně respektována.
- V obci se nenachází památková zóna ani nemovitá národní kulturní památka, na předmětném území se však nachází nemovité kulturní památky značné urbanistické a kulturní hodnoty, na něž je v rámci plánovaných úprav nezbytné brát ohled
- Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu a aby zábory zemědělské půdy byly co nejmenší. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatnou rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům rozvoje vlastního sídla.

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

- Na dotčeném území se nachází území s archeologickými nálezy
 - **ÚAN I.** : Pačejov - „Buxiny,, , poř.č. SAS 22-13-20/5
Pačejov - „V Zlatovech,, , poř.č. SAS 22-13-25/6
Strážovice u Pačejova – novověké jádro obce, poř.č. SAS 22-13-25/5
 - **ÚAN II.** : Pačejov – středověké a novověké jádro obce, poř.č. SAS 22-13-25/25
Týřovice u Pačejova – středověké a novověké jádro obce, poř.č. SAS 22-13-25/3
Velešice u Pačejova – středověké a novověké jádro, poř.č. SAS 22-13-25/4

Veškeré plánované zemní práce prováděné na území s archeologickými nálezy je podle památkového zákona (§22 odst. 2) nutno předem nahlásit Archeologickému ústavu, aby nedošlo k ohrožení či poškození archeologického dědictví lokality. Následně je stavebník povinen umožnit na daném území provedení záchranného archeologického výzkumu, který zajistí odborná organizace oprávněná k provádění archeologických výzkumů. Nelze však vyloučit možnost jiných archeologických nálezů při provádění zemních prací. Proto je nutné postupovat dle zákona O památkové péči, zejména dodržovat oznamovací povinnost stavebníka, již od doby přípravy stavby.

Koncepce rozvoje bydlení

- **Plocha pro rodinné domy navazující na severovýchodní část zastavěného území místní části Pačejov nádraží - rozvojová plocha pro bydlení individuální Z4**
Jedná se o území určené pro bydlení v místní části Pačejov-nádraží. Celková rozloha této plochy je 2,92 ha.

Jedná se o jedinou souvislou plochu v majetku obce. Je zde velký zájem obyvatel a možnost dobrého napojení na inženýrské sítě.
- **Plocha pro bydlení individuální navazující na jižní část zastavěného území místní části Pačejov nádraží – rozvojová plocha pro bydlení individuální Z6**
Plocha pro rodinné domy s rozlohou 0,96 ha. Plocha se nachází v ochranném pásmu železnice stejně jako stávající zástavba na kterou navazuje. Stavby v této lokalitě budou vystavěny mimo ochranné pásmo železnice. Případné hlukové studie či ochrany proti hluku bude hradit investor. Plocha navazuje na stávající zastavěné území a má dobré dopravní připojení stávajícími místními komunikacemi.
- **Plocha pro rodinné domy navazující na severní část zastavěného území místní části Pačejov – rozvojová plocha pro bydlení individuální Z9**
Jedná se o plochu navazující na stávající zastavěné území mezi dvěma místními komunikacemi. Tato plocha je navrhována v rozloze 1,42 ha.
- **Plocha pro rodinné domy navazující na severovýchodní část zastavěného území místní části Pačejov – plocha pro bydlení individuální Z10**
Jedná se o rozlehlou plochu navrženou v rozloze 4,11 ha v místní části Pačejov.
- **Plocha pro rodinné domy navazující na západní část zastavěného území místní části Velešice – plocha pro bydlení individuální Z13**
Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,42 ha navazující na silnici III/18624 vedoucí místní částí Velešice.

- **Plocha pro bydlení individuální v zastavěném území místní části Velešice Z14**
Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,52 ha která je částí místní části Velešice.
- **Plocha pro rodinný dům navazující na severovýchodní část zastavěného území místní části Pačejov -nádraží – plocha pro bydlení individuální Z17**
Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,43 ha.
- **Plocha pro bydlení individuální navazující na východní část zastavěného území obce Pačejov – plocha pro bydlení individuální Z20**
Plocha pro výstavbu rodinného domu soukromého vlastníka v rozloze 0,31 ha.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANLIZACE

Stávající stav

Zásobování vodou

Pačejov, Pačejov nádraží – v současné době zásobena z větší části pitnou vodou ze dvou samostatných vodovodů pro veřejnou potřebu, jejichž provozovatelem je AQUAŠUMAVA s.r.o. a vlastníkem je obec. Zbytek obyvatel je zásobován pitnou vodou z domovních studní.

Velešice – Místní část Velešice je v současné době zásobena z větší části pitnou vodou z domovních studní. Část obyvatel je zásobena pitnou vodou pro která je veřejnou potřebu.

Týřovice – Místní část Týřovice je v současné době zásobena vodou z domovních studní a vrtů. Množství vody v těchto studních není vždy zcela dostatečné. Kvalita vody nevyhovuje platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu z důvodu vysoké radonové zátěže.

Strážovice – Místní část Strážovice je v současné době zásobena z větší části pitnou vodou z domovních studní. Část obyvatel je zásobována pitnou vodou z vodovodu, který má ve správě spolek bývalých zemědělců.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Pačejov, Pačejov nádraží – má z části vybudovanou splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Na tuto kanalizaci je napojeno cca 22% obyvatel. Majitelem kanalizace je obec a provozovatelem AQUAŠUMAVA s.r.o. Zbylé odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. V obci jsou vybudovány čtyři domovní mikročistírny pro rodinné domy, jejich odpady jsou zaústěny do kanalizace. Dešťové vody jsou částečně (90%) odváděny dešťovou kanalizací, kterou spravuje obec, a částečně systémem příkopů, struh a propustků.

Velešice – místní část Velešice má vybudovanou pouze dešťovou kanalizaci. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací, kterou spravuje obec, do Pačejovského potoka.

Týřovice - místní část Týřovice má vybudovanou pouze dešťovou kanalizaci. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací, kterou spravuje obec, na terén.

Strážovice - místní část Strážovice má vybudovanou pouze dešťovou kanalizaci. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou částečně (80%) odváděny dešťovou kanalizací, kterou spravuje obec, a částečně systémem příkopů, struh a propustků na terén.

Návrh koncepce rozvoje

Rozvoj vodovodů ve výhledovém období dle původního návrhu PRVKPK

Pačejov, Pačejov nádraží – V obci je uvažováno s dostavbou vodovodní sítě z potrubí PVC – DN 90 mm, délky 0,8 km.

Vzhledem k časté poruchovosti ATS a přímé závislosti na dodávce elektrické energie je připravena projektová dokumentace výstavby nového gravitačního vodojemu i pro část Strážovice.

Na území místní části Pačejov – nádraží je navržena plocha pro výstavbu vodojemu a to na pozemku p.p.č 1172/1- Z18.

Velešice – V obci je uvažováno s dostavbou vodovodní sítě potrubím PVC/CE – DN 80 mm, délky 0,350 km. Předpokládaná doba realizace po roce 2015.

Týřovice – Trvale je však třeba sledovat kvalitu vody aby vyhovovala platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu.

Pokud nebudou hodnoty vyhovovat platné vyhlášce, bude vhodné využít individuální úpravnu vody. Nebo si obyvatelé zajistí potřebné množství vody pro Týřovice z vodovodu osady Velešice. Zdrojem vody vodovodu Velešice jsou dva vrty HJ1 a HJ2, každý o vydatnosti 0,6 l/s situované na východním okraji Velešic na katastrálním území Velešice. Kvalita vody je dobrá. Pitná voda se čerpá výtlačným řadem do VDJ 30 m³ (společný s Pačejovem vsí), ze kterého je osada Velešice zásobována gravitačně pitnou vodou. Navrhujeme postavení automatické tlakové čerpací stanice o výkonu 0,1 l/s a dopravní výšce 38 m (na konci vodovodního řadu PE 63 mm ve Velešicích) pro čerpání pitné vody pro Týřovice. Přívodní řad bude z PVC/PE – DN 50 mm, délky 0,200 km. Rozvodná síť bude z PVC/PE – DN 50 mm, délky 0,550 km. Předpokládaná doba realizace po roce 2015.

Strážovice – Do budoucna doporučujeme zásobení místní části pitnou vodou ze stávajícího vrtu obce Pačejov HV – 1. Vydatnost tohoto vrtu je 0,55 l/s, kvalita vody nevyhovuje platné vyhlášce, kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu z hlediska překročení mezní hodnoty v ukazateli železa, manganu, radonu a mikrobiální obraz vody. Voda ze studny bude přiváděna výtlačným řadem do úpravny vody potrubím PE – DN 63 mm, délky 0,49 km. Rozvodná síť je z PVC – DN 90 mm, délky 1,25 km.

Rozvoj kanalizací ve výhledovém období dle původního návrhu PRVKPK

Pačejov, Pačejov nádraží – V obci je uvažováno s výstavbou nové kanalizace pro veřejnou potřebu. V Pačejově –nádraží bude vybudována oddílná kanalizace.

Stávající kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění pouze dešťových vod. Vzhledem k rozptýlené zástavbě jsou navrženy dvě čistírny odpadních vod. ČOV Pačejov nádraží je navržena na 600 EO, ČOV Pačejov je navržena na 450 EO.

Navrhujeme mechanicko-biologické čistírny odpadních vod s nitrifikací.

Na čistírny budou přiváděny oddílnou kanalizací pouze splaškové vody. Mechanický stupeň čistírny je tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímkou na zachycování písku. V případě, že na čistírny budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím se čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí mechanickou část čistírny, je provozně osvědčeno na mnoha čistírnách a provozovatele zbavuje problémů s hygienickým ukládáním shrabků na čistírně a s jejich následnou likvidací.

Vyčištěné odpadní vody z ČOV Pačejov budou vypouštěny do Pačejovského potoka.

Na tuto čistírnu budou ještě přiváděny splaškové vody z místních částí Týřovice a Velešice.

Vyčištěné odpadní vody z ČOV Pačejov nádraží budou vypouštěny do Březového potoka.

Na tuto čistírnu budou ještě svázeny splaškové vody z obce Olšany a místní části Pačejov-Strážovice.

Na území místní části Pačejov-nádraží jsou navrženy dvě plochy pro čističky odpadních vod:

- Z3 – ČOV navržena územním plánem pouze v ploše. Zpracovává se studie na přesné umístění ČOV v této ploše. ČOV se bude nacházet na pozemcích obce. Jsou zde dobré spádové podmínky.

-Z8 - ČOV navržena územním plánem pouze v ploše. Samotná výstavba kořenové ČOV bude zabírat menší část navržené plochy. Přesné umístění bude řešeno studií.

Na území Pačejov je navržena plocha pro čističku odpadních vod

- Z11 - ČOV navržena územním plánem pouze v ploše. Samotná výstavba ČOV bude zabírat menší část navržené plochy. Přesné umístění bude řešeno studií. V této ploše bude umístěn i sběrný dvůr.

Velešice – V místní části je uvažováno s výstavbou nové kanalizační sítě. Oddílná kanalizace v celkové délce 1,6 km bude vybudována z kameninových kanalizačních trub profilu DN 250 mm.

Odpadní vody budou odváděny touto kanalizací do kanalizační sítě obce Pačejov a odtud pak k likvidaci na centrální čistírně.

Týřovice – Vzhledem k velikosti a umístění místní části není nakládání s odpadními vodami v lokalitě zahrnuto do priorit Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Definitivní způsob nakládání s odpadními vodami v místní části bude dořešen až po roce 2015.

Do doby definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu.

Odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby: Domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby do vodoteče, nebo vsakováním (za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem) Jímkou na vyvážení (s vyvážením na ČOV určenou pro místní část)

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Obec má zpracovanou studii na oddílnou kanalizaci na centrální ČOV Pačejov přes Velešice.

Strážovice - NA území obce Strážovice je navržena plocha pro čističku odpadních vod -Z15 –Přesné umístění ČOV bude řešeno v dalších stupních dokumentace.

Nakládání s odpady

Je navržena plocha Z11 pro technickou infrastrukturu. V severní části této plochy je plánován sběrný dvůr.

V Řešeném území je třeba důsledně likvidovat tzv. divoké skládky. Další nakládání s odpady bude probíhat zažitým způsobem.

V návrhu územního plánu Pačejov se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí. Nebyla zjištěna žádná rizika ovlivňující potřeby života současné generace obyvatel. V celém území jsou základní složky – bydlení, rozvoj ekonomického a hospodářského potenciálu, životní prostředí a sociální vazby řešeny komplexně a se snahou zachovat rovnováhu mezi jednotlivými složkami.

Přírodní podmínky

Na území obce Pačejov byl v minulosti územní systém ekologické stability aktualizován v rámci revize a aktualizace Generelů lokálního ÚSES pro celé území ORP Horažďovice (Hájek et Bílek 2008). Tento revidovaný podklad v podrobnosti Plánu ÚSES byl na řešeném území obce Pačejov aktuálně doplněn pouze o nejnovější metodické požadavky a upřesněn pro další potřeby územně plánovacích dokumentací (Hájek, Sláma 2012). Vymezení ÚSES pro nový územní plán obce Pačejov bylo dále upřesňováno v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a prostorové rozdělení lesa (lesnický detail). Vyšší hierarchie ÚSES, tj. nadregionální a regionální úroveň, vycházejí z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a z Generelu Regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek 2005) resp. ze ZÚR Plzeňského kraje (2008).

Při dalším upřesňování prostorových parametrů skladebných částí ÚSES pro nový územní plán obce Pačejov bylo postupováno od nejvyšší hierarchické úrovně ÚSES přítomné v území, tj. regionální, k nejnižší lokální hierarchii. Oproti revidovaným Generelům lokálního ÚSES byl upřesněný Plán ÚSES Pačejov upraven tak, aby na křížení hygrolinických a mezofilních systémů ES nebo stanovišť byla vložena biocentra smíšeného charakteru obsahující oba typy stanovišť (aktualizace metodického požadavku). Z těchto důvodů byly upraveny prostorové parametry některých skladebných částí i prostorová skladba celkového ÚSES do prostorové sítě kolem 2km (místa byly spíše zmenšeny prostorové parametry nebo vloženy nové skladebné části). Celková koncepce ÚSES však nemusela být nijak radikálně měněna.

Prostory nerostných surovin

Nerostné suroviny se na území nevyskytují.

Ochrana vod

Lokalita Pačejov náleží k povodí Úslavy (severozápadní část) a do povodí Otavy (jihovýchodní část). Území polygonu je rozděleno do několika dílčích povodí dle hydrogeologického pořadí, přičemž odvodňováno je pouze horními úseky drobných vodních toků.

Ochrana ovzduší

Plynofikace obce do značné míry ovlivnila čistotu ovzduší v obci, zejména v zimním období. Globální poměry v čistotě ovzduší ovlivňuje především situace v celém regionu

Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

| | |
|--|---------------------------|
| - Ochranné pásmo komunikace II. a III. třídy | 15 m od osy komunikace |
| - Ochranné pásmo železnice | 60 m od osy krajní koleje |
| - Ochranné pásmo vedení VN 1-35 kV | 7 m od krajního kabelu |
| - Ochranné pásmo VTL plynovodu | 4 m |
| - Bezpečnostní pásmo plynovodu | 15 m |
| - Ochranné pásmo VTL regulační stanice | 4 m |
| - Ochranné pásmo VTL regulační stanice | 10 m |
| - Ochranné pásmo objektu na sdělovací síti | 1,5 m |
| - Ochranné pásmo lesa | 50 m |
| - Ochranné pásmo hřbitova | 100 m |

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

Nově vzniklé plochy zastavitelného území jsou umístěny tak, aby navazovali na stávající zástavbu. Nově vzniklé plochy zastavitelného území citlivě navazují na stávající plochy s rozdílným způsobem využití, a tak vytváří ucelený útvar s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území

Přesto je vhodné uvažovat v první řadě o dostavbě proluk a volných ploch v zastavěném území obce.

l) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Při veřejném projednání návrhu územního plánu Pačejov dne 08.10.2014 vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení a oprávněný investor uplatnili celkem

5 námitek

1. Josef Laně, Velešice 15, k.ú. Velešice

Požadavek na znovu zařazení pozemků KN p.č. 842, 843, 844, 845 do plochy pro bydlení individuální BI.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Nová rozvojová plocha Z12 byla původně na výše uvedených pozemcích vymezena. Tyto pozemky jsou však vlhké podmáčené louky s vodním zdrojem a jeho ochranným pásmem, které jsou součástí územního systému ekologické stability (ÚSES). Proto byla plocha Z12 zrušena a ponechána jako plocha zemědělská NO.

2. Václav Hlaváč, Pačejov 192, k.ú. Pačejov

Nesouhlas se zařazením pozemků PK p.č. 516/21, 516/4, 516/9, 516/14 do plochy koridoru pro železniční dopravu WD3, který je vymezen jako veřejně prospěšná stavba na vyvlastnění.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Na výše uvedených pozemcích je navržena plocha zemědělská NO orná půda, do které zasahuje ochranné pásmo železniční trati a koridoru pro výstavbu železniční stavby. Koridor pro železniční dopravu je stanoven platnou Aktualizací č. 1 zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, jako veřejně prospěšná stavba nadmístního významu s možností práva vyvlastnění. Pro obec vyplývá povinnost zapracovat řešení plochy či koridoru nadmístního významu do své územně plánovací dokumentace. Proto budou pozemky i nadále dotčeny plochou koridoru pro železniční dopravu.

3. Jan Panský, Pačejov 19, k.ú. Pačejov nádraží

Požadavek na zařazení části pozemku PK p.č. 986 (KN p.č. 986/1 bez LV) do plochy pro bydlení individuální BI.

Námitka se zamítá.

ÚZEMNÍ PLÁN PAČEJOV

Odůvodnění: Uvedený pozemek nenavazuje na stávající zástavbu a je součástí lokálního biocentra, které bylo vymezeno v Revizi generelů územního systému ekologické stability (ÚSES). Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny pak vlastníci a nájemci pozemků zlepšují podle svých možností stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí za účelem zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability. Proto je na výše uvedeném pozemku navržena plocha zemědělská NO orná půda. Požadavek vlastníka bude zvažován při dalších aktualizacích územního plánu.

4. Správa železniční dopravní cesty, Dlážďená 1003/7, Praha

Požadavek zachovat možnost vyvlastnění v koridoru WD3 (koridor pro výstavbu železniční stavby) – v textové části územního plánu uvedeno „k těmto veřejně prospěšným stavbám nebude uplatňováno předkupní právo ani možnost vyvlastnění“

Námítka se splnila.

Z textové části návrhu územního plánu tabulková část bylo „k těmto veřejně prospěšným stavbám nebude uplatňováno předkupní právo ani možnost vyvlastnění“ vypuštěno a naopak doplněno pro možnost vyvlastnění.

5. České dráhy, a.s., Generální ředitelství, Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1

V katastrálním území Pačejov jsou vlastníkem nemovitostí a zařízení, kde některé z nich jsou dotčeny železničním koridorem WD3 (v rámci veřejně prospěšné stavby VPS). Nemají námitek ani připomínek k návrhu územního plánu pokud bude vyřešena úprava majetkových vztahů mezi Českými drahami a Správou železniční dopravní cesty.

Územní plán neřeší majetkoprávní vztahy.

m) vyhodnocení připomínek

viz § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

Nejpozději při veřejném projednání návrhu územního plánu Pačejov dne 08.10.2014 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti podat námítky.

Při veřejném projednání návrhu územního plánu Pačejov nebyla uplatněna žádná připomínka.

n) poučení

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

.....
Starosta obce

.....
místostarosta obce