

# ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PELECHY



## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

Název ÚPD	<b>ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY</b>	Zpracovatel:	<b>ING. ARCH. VÁCLAV MASOPUST</b>
Orgán, který ÚPD vydal	<b>Zastupitelstvo obce Pelechy</b>		IČ: 86914235 Ječná 316, 346 01 Horšovský Týn
Datum nabytí účinnosti	<b>12.1.2026</b>	Pořizovatel:	Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování, Náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice
Osoba splňující kvalifikační požadavky:	Ing. Jiří Lahoda		

.....  
Ing. Ivana Marie Sladká  
vedoucí odboru výstavby a územního plánování  
MěÚ Domažlice

.....  
Ing. arch. Václav Masopust  
autorizovaný architekt ČKA 4335

# ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY

## ZMĚNA ÚZEMNÉHO PLÁNU Č.1

### TEXTOVÁ ČÁST



12 / 2025

## Obec Pelechy

---

### **ZASTUPITELSTVO OBCE PELECHY,**

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 27 odst. 1 písm. d) Zákona č. 283/2021 Sb., (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 82 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 Zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu,

### **VYDÁVÁ**

po provedeném řízení podle § 93 až 103 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 104 a § 105 stavebního zákona,

### **ZMĚNU Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PELECHY**

formou opatření obecné povahy

## ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PELECHY

Zadavatel:	<b>Obec Pelechy</b> Obecní úřad Pelechy Pelechy 27, 344 01 Domažlice IČ: 00572161 zastoupena: <b>Hanou Váchalovou, starostkou obce</b> Tel.: 379 778 207 <a href="mailto:obec@pelechy.cz">obec@pelechy.cz</a>
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Domažlice</b> Odbor výstavby a územního plánování 344 01 Domažlice, náměstí Míru 1 zastoupený Ing. Ivanou Sladkou Tel.: +420 379 719 184 <a href="mailto:Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz">Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz</a>
Nadřízený orgán územního plánování:	<b>Krajský úřad Plzeňského kraje</b> Odbor regionálního rozvoje Škroupova 18, 306 13 Plzeň
Zhotovitel:	<b>Ing. arch. Václav Masopust</b> 346 01 Horšovský Týn, Ječná 316 IČ: 86914235 tel.: +420 723 957 714 <a href="mailto:masopust@ateliervas.cz">masopust@ateliervas.cz</a>
Datum:	<b>Prosinec 2025</b>

**Územní plán Pelechy se mění takto:**

## I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole A) se v první větě nahrazuje uvedené datum 1.1.2019 datem 1.7.2025.
2. V názvu kapitoly B) se ruší slova „ochrany a rozvoje jeho hodnot“
3. V názvu kapitoly C) se ruší slova „včetně urbanistické koncepce, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“
4. V kapitole C.2 se nahrazuje text „Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Níže uvedené plochy jsou opatřeny kódováním: např. pod kódem R01-BO je označena plocha změny (R) s pořadovým číslem (01) a typem plochy bydlení (BO).“

textem

Základní dělení ploch je rozlišeno na plochy stabilizované, plochy změn a územní rezervy. Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání.

5. V kapitole C.2 se nahrazuje text „Plochy změn jsou v ÚP dále děleny na: zastavitelné plochy, resp. rozvojové (pod kódem RXX-XX); plochy přestavby (pod kódem PXX-XX) a plochy změn v nezastavěném území (pod kódem NXX-XX)“

textem

Plochy změn jsou v ÚP dále děleny na: zastavitelné plochy, resp. rozvojové (pod kódem **Z.X**); transformační plochy (pod kódem **T.X**) a plochy změn v krajině (pod kódem **K.X**).

6. V kapitole C.3.1 se upravuje tabulka zastavitelných ploch:

Kód	původ. označ.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
Z.1	R01-BO	Pelechy - sever	bydlení venkovské (BV)	2 450
Z.2	R02-BO	Pelechy - severovýchod	bydlení venkovské (BV)	1 940
Z.3	R03-BO	Pelechy - střed	bydlení venkovské (BV)	2 650
Z.4	R04-PZ	Pelechy - střed	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	560
	R05-BO	Pelechy – jihozápad		6440 0
Z.6	R06-PO	Pelechy - jih	veřejná prostranství všeobecná (PU)	2 340
Z.7	R07-BO	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	11 360
Z.8	R08-BO	Pelechy - sever	bydlení venkovské (BV)	5 140
Z.9	R09-PO	Pelechy - sever	veřejná prostranství všeobecná (PU)	480
Z.10	R10-SZ	Severozápadně od Pelech	plochy smíšené výrobní - zemědělské (SZ) výroba zemědělská a lesnická (VZ)	2 100
Z.11	R11-ZV	Pelechy - západ	zeleň-zahrady a sady (ZZ)	4 280
Z.12	-	Pelechy - severovýchod	bydlení venkovské (BV)	780
Celkem:				39 740 34 080

dále se pod touto tabulkou mění označení plochy **R01-BO Z.1, R02-BO Z.2, R03-BO Z.3, R04-BO Z.4, R07-BO Z.7, R08-BO Z.8.**

a mění se text vztažený k těmto plochám ~~plochy bydlení (BO)~~ bydlení venkovské (BV)

dále se doplňuje text:

**Z.12 PELECHY SEVEROVÝCHOD** bydlení venkovské (BV)

7. V kapitole C.3.2 se doplňuje slovo „transformačních“ a ruší se slovo „přestavby“, mění se označení ploch z PX na T.X

dále se upravuje tabulka transformačních ploch takto:

Kód	původ. označ.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
T.1	P01-BO	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	1 620
T.2	P02-PO	Pelechy - severovýchod	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1 480
T.3	P03-BO	Pelechy - střed	bydlení venkovské (BV)	2 580
T.4	-	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	910
Celkem:				5 680 6590

dále se pod touto tabulkou mění označení plochy **P01-BO T.1, P03-BO Z.3,**

8. V kapitole C.3.3 se nahrazují slova „nezastavěném území“ slovem „krajině“ a upravuje se tabulka těchto ploch:

Kód	původ. označ.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
K.1	N01-LS	východně od Pelech	lesní všeobecné (LU)	3 350
K.2	N02-LS	jihozápadně od Pelech	lesní všeobecné (LU)	8 120
Celkem:				11 470

9. V kapitole C.4 se v druhé odrážce nahrazuje text „bydlení (BO)“ textem „bydlení venkovské (BV)“

dále se ve třetí odrážce mění označení lokality **R04-PZ Z.4**

dále se v následující větě nahrazuje text „zemědělské – TTP (ZT)“ textem „trvale travních porostů (AL)“

10. V kapitole D se v nadpisu kapitoly ruší text „, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.

11. V kapitole D.1.1. se v prvním odstavci mění název plochy „dopravní infrastruktury – silniční (DS)“ na „dopravy silniční (DS)“,

dále se v druhém odstavci mění název plochy „dopravní infrastruktury - účelové (DU)“ na „dopravy jiné (DX)“, a dále se na konci tohoto odstavce mění označení ploch (LS LU, ZT AL, ZZ AP)

12. V kapitole D.3 se nahrazuje slovo „obecné“ slovem „veřejné“, a mění se kódové označení z BO na BV

13. V kapitole D.4 se mění kódové označení z PO na PU a ruší se text „a PZ, dále se v druhé větě ruší slovo přestavby a vkládá se slovo transformační, dále se mění poslední slovo v téže větě z obecné na všeobecné a mění se kódové označení z PO na PU

dále se v téže kapitole mění označení ploch **Z.6 R06-PO**, **Z.5 R05-BO** a **Z.7 R07-BO**, **Z.9 R09-PO**, **T.2 P02-PO**, **Z.2 R02-BO** a ruší se text „ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkcí veřejného prostranství – veřejná zeleň (PZ)“:

- **R04-PZ** ve střední části sídla pro zajištění prostupnosti sídelní struktury, za účelem zřízení parkové úpravy této plochy;

14. Název kapitoly E. se upravuje takto: „Koncepce uspořádání krajiny“
15. V kapitole E.2 se mění označení ploch **K.1 N01-LS** a **K.2 N02-LS**
16. V kapitole E.4 se mění označení a názvy ploch plochy lesní všeobecné-LS LU).
17. V kapitole E.5 se mění označení a názvy plochy zemědělské-TTP (ZT), trvale travních porostů (AL)
18. Název kapitoly F. se upravuje takto: „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“

Dále se upravuje tabulka:

ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ	BO BV
F2.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VŠEOBECNÉ	PO PU
F3.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ	PZ ZS
F4.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	OV
F5.	PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ INDIVIDUÁLNÍ	RS RI
F6.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ	DS
F7.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ JINÁ	DU DX
F8.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ	SZ VZ
F9.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ	VV WU
F10.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF ORNÁ PŮDA	ZZ AP
F11.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	ZT AL
F12.	PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ	LS AU
F13.	PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ ZAHRADNÍ A SADOVÁ	ZV ZZ

19. V podmínkách pro využití ploch se mění názvy ploch dle jednotného standardu takto:

#### **F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)**

##### **BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)**

Zároveň se v podmínkách prostorového uspořádání doplňuje odrážka „- nové oplocení směrem k veřejnému prostoru může být vysoké nanejvýš 1,6 m a musí respektovat tradiční architektonické a materiálové řešení, průhlednost oplocení je stanovena jako minimální 30 % \*“

#### **F2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)**

##### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)**

dále se v druhé odrážce přípustného využití doplňuje slovo veřejné

#### **F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)**

##### **ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)**

Zároveň se v přípustném využití doplňuje odrážka „- drobné stavby plnící funkci občanské vybavenosti (např. altány, podia a taneční parkety, veřejná wc)“, zároveň se v podmienečně přípustném využití doplňuje odrážka „- drobné stavby za podmínky, že sloužící pro údržbu těchto veřejných prostranství a zeleně“

#### **F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)**

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)**

**F5. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS)  
REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)**

**F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)  
DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)**

**F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)  
DOPRAVA JINÁ (DX)**

**F8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SZ)  
VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)**

Zároveň se v podmíněčně přípustném využití doplňuje odrážka - bydlení majitele výrobního areálu / farmy

**F9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)  
VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (WU)**

**F10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)  
ORNÁ PŮDA (AP)**

Zároveň se v podmíněčně přípustném využití upravuje první odrážka: - doprovodné stavby pro hospodářská zvířata\* stavby pro zemědělství rozvíjející stávající areál zemědělské výroby za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně. Dále nesmí být tyto stavby umístovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině;

Zároveň se v nepřípustném využití ruší prvá a pátá odrážka

**F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)  
TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AL)**

Zároveň se v podmíněčně přípustném využití upravuje první odrážka: - doprovodné stavby pro hospodářská zvířata\* stavby pro zemědělství rozvíjející stávající areál zemědělské výroby za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně. Dále nesmí být tyto stavby umístovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině;

Zároveň se v nepřípustném využití ruší prvá a pátá odrážka

**F12. PLOCHY LESNÍ (LS)  
LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)**

**F13. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)  
ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)**

20. V kapitole G) se v názvu kapitoly ruší text: „pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

a dále se upravuje seznam VPS a VPO a mění se jejich označení takto

**VP.1 VPS01 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R06-PO Z.6**  
(místní komunikace)

**VP.2 VPS02 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R09-PO Z.9**  
(přístupová komunikace)

**VPS03 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ P02-PO**  
(místní komunikace a obratiště)

**VPS04 VEŘEJNÁ ZELEŇ R04-PZ**  
(parkové úpravy)

**VPS05 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**  
(kanalizace)

**VT.6 VPS06 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**  
(kanalizace)

**VT.7 VPS07 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**  
(kanalizace)

21. Kapitola H) „Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“ se ruší
22. Označení kapitoly I) se mění na H) a dále se upravuje název kapitoly takto: STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA
23. Označení kapitoly J) se mění na I)

dále se upravuje tabulka územních rezerv takto:

Kód	původ. označ.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
R.1	V01-RS	Šnory	rekreace individuální (RI)	21 680
R.2	V02-BO	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	5 950
R.3	V03-BO	Pelechy - sever	bydlení venkovské (BV)	4 690
Celkem:				32 320

24. Kapitola K) se ruší
25. Doplnuje se kapitola J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

S textem „ÚP nevymezuje plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.“

26. Označení kapitoly M) se mění na K) a v jejím názvu se ruší slova „stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“
27. Označení kapitoly M) se mění na L)
28. Doplnuje se kapitola M) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ V NICHŽ JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

S textem „ÚP nevymezuje plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.“

29. Označení kapitoly P) se mění na N) a v názvu této kapitoly se ruší slovo „etapizace“ dále se nahrazuje slovo „přestaveb“ slovem „transformační“
30. Označení kapitoly Q) se mění na O), a dále se ruší slova v názvu kapitoly „nebo urbanisticky“, „ pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“

31. Označení kapitoly R) se mění na P)
32. Dále se doplňuje kapitola O) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

S textem

Pro účely ÚP Pelechy jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

- a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- b) Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- c) KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.
- d) KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.
- e) Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- f) Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).
- g) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- h) Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené \***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);
- stavby pro rodinnou rekreaci - stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 70 m<sup>2</sup> (nově umísťované stavby)
- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tvz. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálních pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu

- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířata - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.
- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu s poměrem stran min. poměrem stran 2:3 (optimálně s vyšším rozdílem délek), zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem místně tradičního typu (sedlová, polovalbová střecha), minimálně jednom nadzemním obytném podlaží a podkroví. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující rekreačně ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- ostatní ubytovací zařízení - byty služební (max.1bj majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. V platném znění
- průhlednost oplocení je stanovena jako minimální 30 % \*



Seznam používaných zkratk je uveden v části R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

a ruší se text „Seznam používaných pojmů a zkratk je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.“

# **ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY**

**ZMĚNA ÚZEMNÉHO PLÁNU Č.1**

**ODŮVODNĚNÍ**



**12 / 2025**

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PELECHY

### TEXTOVÁ ČÁST

<b>A.</b>	<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMÍHO PLÁNU</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA</b>	<b>2</b>
<b>B1.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ</b>	<b>2</b>
<b>B2.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA</b>	<b>3</b>
<b>C.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ</b>	<b>3</b>
<b>D.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ</b>	<b>4</b>
<b>D1.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR</b>	<b>4</b>
<b>D2.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM</b>	<b>5</b>
<b>D3.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZŇSKÉHO KRAJE</b>	<b>5</b>
<b>E.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY</b>	<b>7</b>
<b>F.</b>	<b>ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI</b>	<b>8</b>
<b>G.</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ</b>	<b>8</b>
<b>H.</b>	<b>STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b>	<b>8</b>
<b>I.</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3.</b>	<b>8</b>
<b>I1.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>8</b>
<b>I2.</b>	<b>KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b>	<b>8</b>
<b>I2.1.</b>	<b>Hlavní cíle rozvoje území (vize)</b>	<b>8</b>
<b>I2.2.</b>	<b>Ochrana a rozvoj hodnot území</b>	<b>9</b>
<b>I3.</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE</b>	<b>9</b>
<b>I4.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN</b>	<b>9</b>
<b>I5.</b>	<b>SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ</b>	<b>10</b>
<b>I6.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b>	<b>10</b>
<b>I6.1.</b>	<b>Dopravní infrastruktura</b>	<b>10</b>
<b>I6.2.</b>	<b>Technická infrastruktura</b>	<b>10</b>
<b>I6.3.</b>	<b>Občanské vybavení</b>	<b>11</b>
<b>I6.4.</b>	<b>Veřejná prostranství</b>	<b>11</b>
<b>I7.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b>	<b>11</b>
<b>I7.1.</b>	<b>ÚSES</b>	<b>11</b>
<b>I7.2.</b>	<b>Prostupnost krajiny</b>	<b>11</b>
<b>I7.3.</b>	<b>Protierozní opatření</b>	<b>11</b>
<b>I7.4.</b>	<b>Ochrana před povodněmi a obnova příznivého vodního režimu krajiny</b>	<b>11</b>
<b>I7.5.</b>	<b>Další opatření k obnově a zvyšování stability a biodiverzity krajiny</b>	<b>11</b>
<b>I7.6.</b>	<b>Odtokové poměry, vodní toky a plochy, investice do půdy</b>	<b>11</b>

<b>I7.7.DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ</b>	11
<b>18. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ</b>	11
<b>J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</b>	12
<b>K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>	12
<b>L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ</b>	13
<b>M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA</b>	13
<b>N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ</b>	14
<b>O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM</b>	14
<b>P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</b>	14
<b>Q. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK</b>	14
<b>R. POUČENÍ</b>	15
<b>S. ÚČINNOST</b>	16

## **A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Obec Pelechy, na základě schválené zprávy o uplatňování se zadáním změny č. 1 zastupitelstvem obce Pelechy, rozhodla o pořízení změny č. 1. ÚP Pelechy. Požadavek na tzv. SEA nebyl uplatněn. Sloučené projednání se konalo dne 14.10.2025 v budově obecního úřadu v Pelechách. K předloženému návrhu nebyly uplatněny žádné připomínky, byla uplatněna pouze souhlasná stanoviska, případně stanoviska požadující doplnění některých požadavků.

Krajský úřad, jako nadřízený úřad, vydal své souhlasné stanovisko, ve smyslu § 101 stavebního zákona, dne 21.11.2025. Následně předal pořizovatel dokumentaci k vydání v zastupitelstvu obce Pelechy.

## **B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZÚP je zpracována v souladu s cíli územního plánování dle §38 a úkoly územního plánování dle §39 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

- ZÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- při řešení ZÚP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy týkající se rozvoje řešeného území,
- ZÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území,
- ZÚP nemění stanovenou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

- ZÚP vytváří podmínky pro zabezpečení rozvoje dopravní a technické infrastruktury,

## **B2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA**

ZÚP Pelechy je zpracována autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

ZÚP Pelechy je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky a rovněž v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 8 k této vyhlášce. Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu sídla a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

ZÚP Pelechy je řešena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je provedena dle vyhlášky č. 157/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Grafické zobrazení ÚP je zpracováno dle Standardu vybraných částí územního plánu a s ohledem na přehlednost předávané informace.

Návrh změny byl zveřejněn dálkovým způsobem na webových stránkách pořizovatele i v prostředí Národního geoportálu územního plánování a projednán v souladu s požadavky stavebního zákona.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje – doručeno 7.11.2025 – souhlasné stanovisko nadřízené orgánu podle § 101 stavebního zákona.

## **C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Povodí Vltavy, závod Berounka – doručeno 1.10.2025 – doplnit záplavové území toku Zubřina a do koordinačního výkresu všechny vodní toky, linie, koryta vodních toků a hlavních odvodňovacích zařízení. Požadavek zpracován.

ČEZ distribuce – doručeno dne 15.10.2024 – požadujeme respektovat ochranná pásma stávajících tras a přípojek vedení 110 kV a 22 kV, vč. umístění trafostanic a ostatního vedení.

Ministerstvo průmyslu a obchodu – doručeno dne 23.10.2025 – souhlas bez připomínek

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje – doručeno dne 30.10.2025 - souhlasí

Ministerstvo vnitra ČR – odbor správy majetku – doručeno 24.10.2025 – souhlas bez připomínek

Ministerstvo životního prostředí – odbor výkonu státní správy II – doručeno 15.10.2025 – nemáme požadavky ani námítky

Ministerstvo obrany – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – doručeno dne 7.10.2025 – požadavky ministerstva obrany zpracovány.

Státní pozemkový úřad – doručeno 27.10.2025 – souhlasí

Městský úřad Domažlice, odbor životního prostředí – souhrnné stanovisko – doručeno 14.10.2024 – bez připomínek

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – doručeno 14.10.2024 – orgán ochrany ZPF, bez připomínek

## **D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### **D1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR**

Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR) byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena dne 20.7.2009. Aktualizace č.1 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č.276 schválena dne 15.4.2015. Aktualizace č.2 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena dne 2.9.2019. Aktualizace č.3 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 630 schválena dne 2.9.2019. Aktualizace č.5 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 833 schválena dne 17.8.2020. Aktualizace č.4 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 618 schválena dne 12.7.2021. Aktualizace č.6 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 542 schválena dne 19.7.2023. Aktualizace č.7 PÚR ČR byla Usnesením vlády ČR č. 89 schválena dne 7.2.2024. Změna č.9 PÚR byla usnesením vlády ČR č. 64/2025 schválena dne 29.1.2025. Změna č.8 PÚR byla usnesením vlády ČR č. 633/2025 schválena dne 27.8.2025.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky ani omezení. Řešené území není součástí republikové rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti, nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Nejbližší rozvojová oblast je oblast OB5 - Plzeň, nejbližší rozvojová osa je osa OS1 Praha – Plzeň – Rozvadov (- Nürnberg). Základem této rozvojové osy je dálnice D5. Řešené území je nově zařazeno do Specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Dále je řešené území nově zařazeno do Specifické oblasti **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Koncepce rozvoje řešeného území se Změnou č.1 nemění. Je v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

Změna č.1 ÚP rovněž respektuje tyto požadavky vyplývající z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- ve veřejném zájmu chránit a zachovat přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, případně vytvořit podmínky pro jejich rozvoj,
- zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin,
- podporovat rozvoj sídelní struktury - zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině,
- vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...),
- v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodu blízká opatření.

- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které

koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP byla zpracována v souladu s těmito požadavky.

## **D2. VYHODNOCENÍ SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM**

ÚRP byl vydán usnesením vlády České republiky ze dne 28. srpna 2024 č. 581/24 s účinností od 29.10.2024. ÚRP není zatím závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace.

## **D3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE**

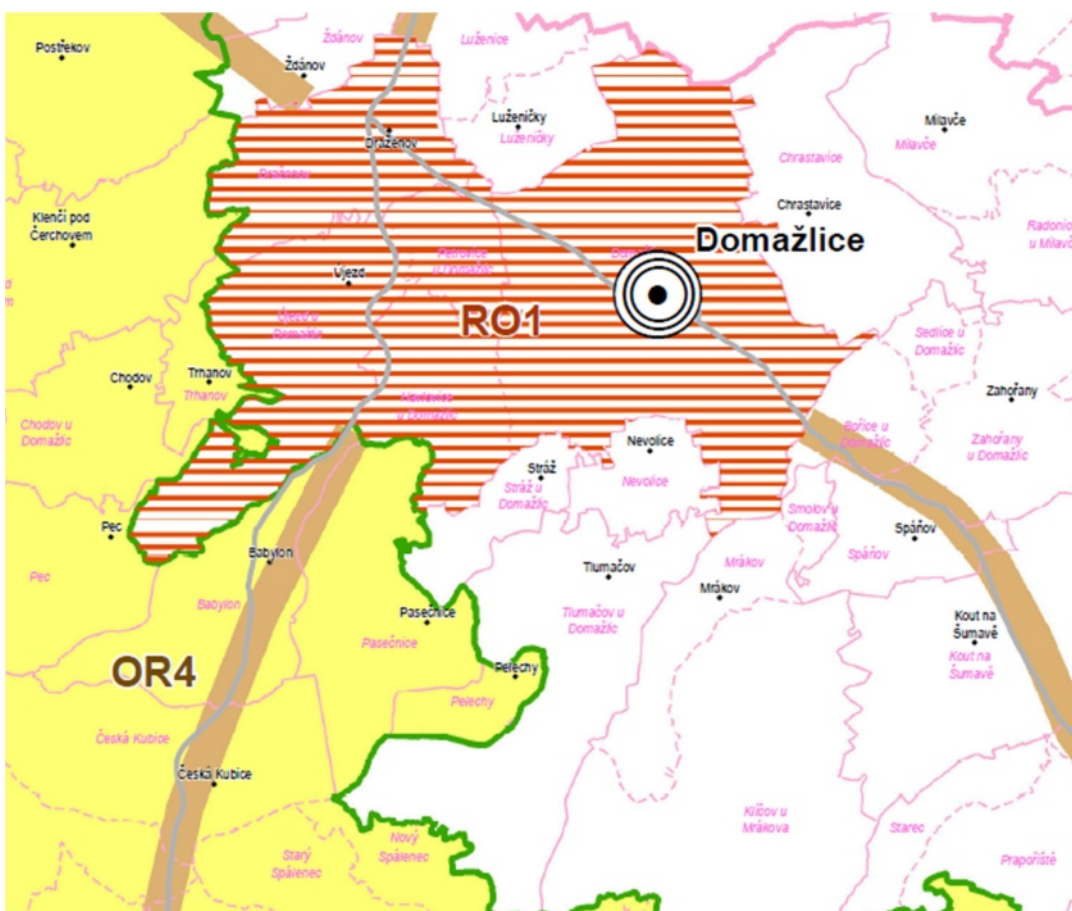
**Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesením 834/08 (ZÚR PK), ve znění Aktualizace č.1 vydané usnesením č. 437/14 dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, Aktualizace č. 2 vydané usnesením č. 815/18 dne 10. 9. 2018 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 29. 9. 2018, Aktualizace č. 4 vydané usnesením č. 920/18 dne 17.12. 2018 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 24.1. 2019 a Aktualizace č. 3 vydané usnesením č.1315/23 dne 4.9. 2023 Zastupitelstvem Plzeňského kraje, s nabytím účinnosti dne 28.9. 2023.**

Řešené území není zařazeno do žádné rozvojové oblasti či osy, je však součástí specifické oblasti SON 1 Český les, kde je třeba respektovat tyto podmínky pro rozhodování o změnách v území:

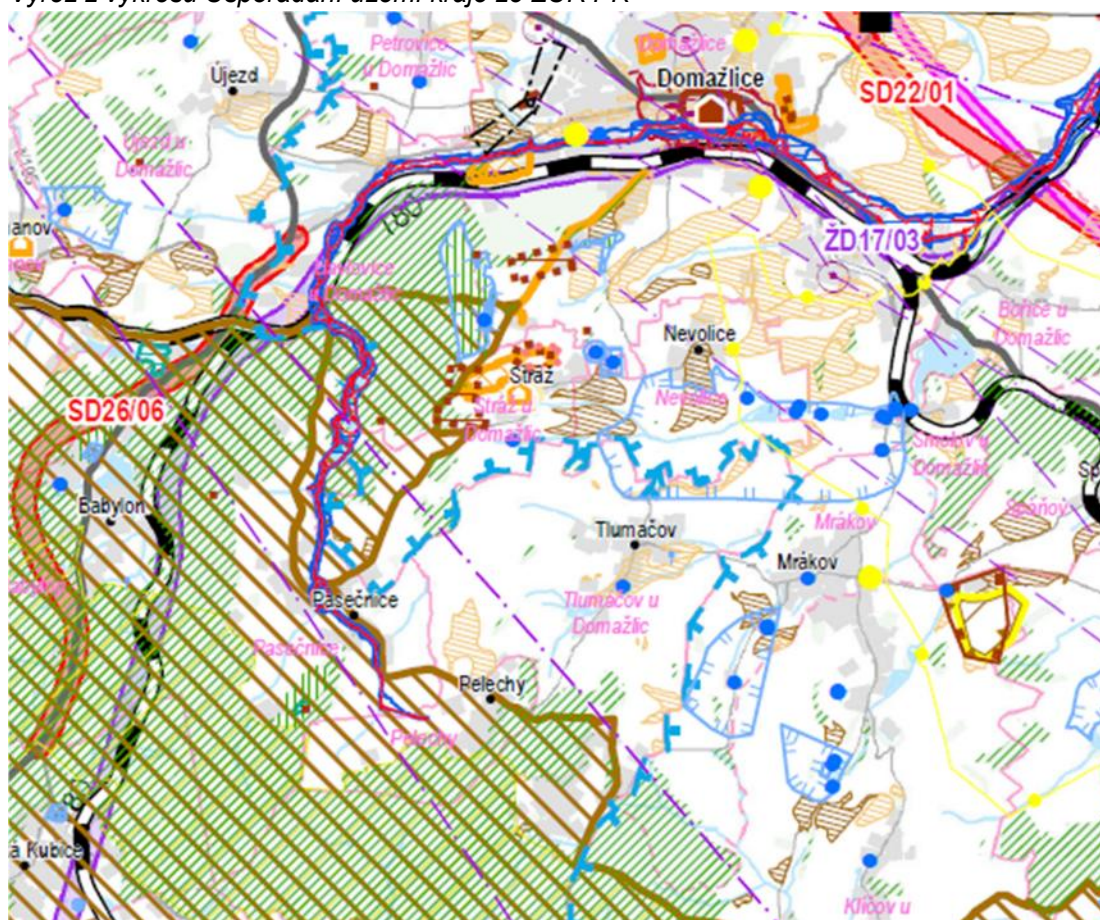
- posilovat sídelní funkci s ohledem na místní možnosti včetně posílení infrastruktury, zejména rekreační vybavenosti a dopravní propojení navazující na zvýšení prostupnosti hranice se SRN,
- při rozvoji podnikatelských aktivit preferovat charakter specifické oblasti a potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí,
- vytvářet územní podmínky pro zařízení zimní rekreace i mimo hlavní střediska,
- vytvářet územní předpoklady pro rozvíjení systému přeshraniční dopravy, pěších a cyklistických tras.

### Úkoly pro územní plánování obcí v SON 1:

- vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu,
- rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území),
- vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území,
- koordinovat územně plánovací činnost příhraničních obcí a územní rozvoj oblasti s německou stranou.



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje ze ZÚR PK



Výřez z koordinačního výkresu ze ZÚR PK

Ze ZÚR PK, resp. z platných Aktualizací ZÚR PK, vyplývají pro ÚPD řešeného území následující požadavky:

- zohlednit a zpřesnit osu nadregionálního ÚSES a regionálního ÚSES;
- respektovat území přírodního parku Český les;
- respektovat vymezené oblasti se zvýšenou ochranou krajinného rázu;
- respektovat stanovené cílové kvality vymezené krajiny **KR04** Všerubská vrchovina.
- při návrhu nových rozvojových ploch minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu;
- upřednostňovat volné plochy v zastavěných územích a plochy brownfields;
- prostřednictvím své koncepce rozvoje území vytvářet předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu zejména návrhovými plochami bydlení.

V rámci hlavních cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v Plzeňském kraji ÚP respektuje tyto zásady:

- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit,
- při návrhu rozvojových ploch minimalizovat zábory ZPF v I. a II. třídě přednosti v ochraně, chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.

## E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Bod A. /

Splnění požadavků na základní koncepci rozvoje území obce vyplývajících z PÚR ČR, ZÚR PK a dalších širších územních vztahů je popsáno v kap. D. textové části odůvodnění ÚP.

Limity využití území dle ÚAP ORP Domažlice (aktualizace 2024), dle právních předpisů a správních rozhodnutí byly převzaty a jsou v ÚP respektovány. Rozvojové záměry vyplývající z ÚAP, mající dopad do řešeného území, nebyly zaznamenány.

A.1 / Splnění požadavků na urbanistickou koncepci je popsáno v kapitole I.3 a I.4 textové části odůvodnění ZÚP. Při urbanistickém rozvoji byl kladen důraz na intenzifikaci využití zastavěného území a minimalizaci fragmentace nezastavěného území. Jsou stanoveny a respektovány kulturní hodnoty území a je určen způsob jejich ochrany. Plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. s prostorovými a funkčními regulativy.

A.2 / Splnění požadavků na koncepci veřejné dopravní infrastruktury je popsáno v kapitole I.6.1 textové části odůvodnění ZÚP. Splnění požadavků na koncepci veřejné technické infrastruktury je popsáno v kapitole I.6.2 textové části odůvodnění ZÚP. Vybrané navrhované prvky veřejné infrastruktury byly zařazeny mezi VPS.

A.3 / Splnění požadavků na koncepci uspořádání krajiny je popsáno v kapitole I.7 textové části odůvodnění ZÚP.

Bod B. /

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nebyly ve zprávě o uplatňování ÚP Pelechy uplatněny.

Bod C. /

ÚP stanovuje:

- VPS, VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Bod D. /

Požadavek na vypracování regulačního plánu nebyl v souladu se zadáním ZÚP stanoven.

Požadavek na vypracování územní studie nebyl v ZÚP stanoven.

Bod E. /

V rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP Pelechy nebyl vznesen požadavek na zpracování variantního řešení.

Bod F. /

Byla dodržena formální stránka textové i grafické části návrhu ÚP dle požadavků Zadání.

## **F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ZÚP Pelechy z hlediska vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů ZÚP na udržitelný rozvoj území.

ZÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území uvedené lokality nenacházejí.

Stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje č.j. PK-ŽP/4860/25

## **G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Krajský úřad Plzeňského kraje, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., nepožadoval zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA). Z toho důvodů nebylo ani zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Pelechy na udržitelný rozvoj území.

## **H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad Plzeňského kraje, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., nepožadoval zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA). Z toho důvodů nebylo ani zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Pelechy na udržitelný rozvoj území.

## **I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.**

### **I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Mapovým podkladem, na kterém byl zpracován ÚP Pelechy, je digitální katastrální mapa.

V platné územně plánovací dokumentaci ÚP Pelechy, která nabyla účinnosti dne 3.2.2020, byly vymezeny hranice zastavěného území. Stanovené hranice zastavěných území tedy vychází z těchto dokumentů a jsou zpřesněny podle nového mapového podkladu. Od doby vydání územního plánu Pelechy došlo k zastavění několika zastavitelných ploch. Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 1.7.2025.

### **I2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

#### **I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)**

Hlavní cíle rozvoje území obce nejsou Změnou č.1 ÚP Pelechy měněny.

## 12.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Pelechy nejsou situovány v blízkosti nemovitých kulturních památek.

### PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

#### Zvláště chráněná území:

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Pelechy nejsou situovány v zvláště chráněném území.

#### Obecně chráněná území:

Do řešeného území zasahuje plocha přírodního parku § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

**Přírodní park Český les** – zasahuje převážnou část řešeného území. Hranici tvoří silnice Pasečnice – Pelechy-Tlumačov. Předmětem ochrany je zachovaná rázovitá krajina v podhůří vyšších poloh hlavního hřebene Českého lesa s řadou dochovaných kulturně – historických i přírodních hodnot. Přírodní park zároveň fakticky vytváří ochranné pásmo vyhlášené CHKO Český les. V ploše přírodního parku je situována jedna věcná změna, která mění využitelnost pozemku ze zahrady na plochu bydlení a to v rámci hranice současně zastavěného území

**Významný krajinný prvek:** V řešeném území se nachází významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy dle § 3 písm. b zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. VKP, tvořící krajinnou matici a základ krajinného rázu, musí být zachovány. Jedná se v převážné většině o rozptýlenou krajinnou zeleň. Nenachází se zde žádný registrovaný VKP. Změna ÚP do těchto prvků nezasahuje.

**Památné stromy:** V řešeném území se nenacházejí žádné památné stromy dle § 46 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

#### Natura 2000:

Do řešeného území nezasahuje Natura 2000 dle § 3 odst.1 písm. q a r zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Dále se zde nevyskytují území biosférické rezervace ani geoparku (Unesco).

Do řešeného území nezasahuje žádné smluvně chráněné území (SCHÚ) dle § 39 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Nejsou zde ani registrovány významné geologické lokality.

#### Další hodnoty:

Celé řešené území je zařazeno dle AOPK ČR do migračně významných území.

Řešené území spadá dle ZÚR PK do území se zvýšenou ochranou krajinného rázu – oblast Domažlickochodská a Babylonská. Krajina v řešeném území má vysokou estetickou hodnotu a zachovalost původní druhové sklady flory.

## 13. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna c.1 ÚP Pelechy urbanistickou koncepcí nemění, navržené změny jí respektují.

## 14. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

### ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **Z.12 (Pelechy-severovýchod)** ... jedná se o vymezení pozemku pro možné umístění jednoho rodinného domu. Dopravní obsluha se předpokládá přes plochu **Z.2**, se kterou bude vymezená plocha **Z.12** tvořit jeden funkční celek. Požadavek vlastníka na vymezení celého pozemku nebyl do Změny č.1 ÚP Pelechy zahrnut, protože je nežádoucí, aby byl umístěn rodinný dům bez přímé vazby na současně zastavěné území. Působilo by to v krajinně rušivým dojmem a narušovalo by to obraz sídla v krajině.

Limitujícími prvky nejsou;

## TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

- **T.4 (Pelechy-jih)** ... tato transformační plocha mění využití části pozemku patřícímu k rodinnému domu a reflektuje stávající využití. Zároveň umožňuje umístění drobných staveb souvisejících s bydlením.

Limitujícími prvky jsou: Přírodní park Český Les;

## 15. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Do systému sídelní zeleně je započtena i zeleň v rámci stabilizovaných ploch bydlení. Změna č.1 územního plánu do navrženého systému nezasahuje.

## 16. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 16.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### Silniční doprava:

Koncepce dopravní infrastruktury byla respektována. Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Pelechy neovlivní svým rozsahem a charakterem systém silniční dopravy v řešeném území.

#### Účelové komunikace:

Lokality řešené Změnou č.1 ÚP Pelechy nevznášejí požadavky na vybudování nových účelových komunikací. Polní cesty budou konkrétně vymezeny plánem společných zařízení v budoucích komplexních pozemkových úpravách.

#### Doprava v klidu:

Plochy, navržené Změnou ÚP č.1 nevyvolávají požadavky na vybudování nových parkovacích stání.

#### Cyklistická a pěší doprava:

Navržené řešení neovlivní stávající cyklistické a pěší trasy. Pro rozvoj těchto forem dopravy budou v budoucnu využity polní cesty vymezené plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

#### Železniční doprava:

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať.

#### Letecká doprava:

V řešeném území se nenachází letiště ani vzletová a přistávací dráha, nezasahuje sem ani OP letiště.

### 16.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

##### Vodní zdroje a zásobování vodou:

Změna č.1 ÚP koncepci zásobování vodou nemění.

##### Čištění odpadních vod:

Koncepce likvidace odpadních vod se nemění.

##### Odvádění dešťových vod:

Koncepce odvádění dešťových vod se nemění. Doporučeny jsou přírodě blízké způsoby nakládání s dešťovými vodami, tzn. např. zadržovací nádrže s přepadem a postupným upouštěním, vsakovací jímky, retenční tůně, apod.

## ENERGETIKA

### Zásobování elektrickou energií:

Navržené změny nebudou mít vliv na celkovou koncepci zásobování území elektrickou energií.

**Zásobování zemním plynem a teplem:**

Bezezměny.

**Obnovitelné zdroje:**

V navržené lokalitě se nepředpokládá s umístěním žádných zdrojů z obnovitelných energií.

**DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ**

Změnou č.1 ÚP nedojde k ovlivnění stávajícího systému.

**NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Koncepce nakládání s odpady zůstává zachována.

**16.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Stávající občanská vybavenost je respektována.

**16.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Změna č.1 respektuje stávající a vymezená veřejná prostranství, nová veřejná prostranství vymezována nejsou.

**17. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Lokality navržené Změnou č.1 ÚP nemají zásadní vliv na koncepci uspořádání krajiny.

**17.1. ÚSES**

Změna č.1 ÚP do vymezeného systému nezasahuje.

**17.2. PROSTUPNOST KRAJINY**

Nebude Změnou č.1 ovlivněna.

**17.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Změna ÚP č.1 nenavrhuje nová protierozní opatření.

**17.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A OBNOVA PŘÍZNIVÉHO VODNÍHO REŽIMU KRAJINY**

V řešeném území se neuplatňují záplavová území se stanovenou hranicí odpovídající průtoku velkých vod  $Q_5$ ,  $Q_{20}$ ,  $Q_{50}$  a  $Q_{100}$ . Změna ÚP nezasahuje do vodního režimu krajiny.

**17.5. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY**

Změna ÚP nevymezuje nová opatření ke zvyšování stability a biodiverzity krajiny.

**17.6. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY**

Změnou č.1 nejsou měněny odtokové poměry v území.

**17.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ****Ochrana ložisek nerostných surovin:**

V řešeném území není vymezen dobývací prostor (DP), nejsou zde evidována chráněná ložisková území (CHLÚ), nenachází se zde výhradní bilancovaná ani nebilancovaná ložiska nerostných surovin či ani prognózní zdroje.

Stará důlní díla, poddolovaná území, sesuvná území, svahové deformace a oznámená hlavní důlní díla či haldy se zde nevyskytují.

ÚP nenavrhuje žádné plochy pro dobývání nerostů.

**18. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ**

V řešeném území není evidováno žádné kontaminované místo ani žádná jiná ekologická zátěž či skládka.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

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

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

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

#### **J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK, resp. jejich Aktualizací č.1, č.2, č.3 a č.4.

#### **K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se soustřeďuje na vyhodnocení počtu proluk a dosud nezastavěných pozemků v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení a dále pak ploch přestaveb – viz tabulka níže:

Označení plochy / číslo pozemku dle KN	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Počet rodinných domů	Počet bytových jednotek	Předpokl. počet obyvatel
T.1 (Pelechy -jih)	1620	1	1	3
T.3 (Pelechy -střed)	2580	2	2	6
parc.č.1629	1628	1	1	3
parc.č. 1630, st.291	600	1	1	3
Celkem		5	5	15

Potenciál využití zastavěného území spolu s vymezenými transformačními plochami v oblasti bydlení byl stanoven na cca **5** bytových jednotek, resp. rodinné domy pro cca **15** obyvatel. Všechny tyto pozemky byly vyhodnocovány v předešlé změně ÚP. Nic se v tomto nezměnilo. Pozemky jsou využity jako zahrady a jejich využití pro rozvoj bydlení se jeví jako teoretický.

Od vydání ÚP byly v obci vystavěny, nebo jsou ve výstavbě (před dokončením) celkem **4** rodinné domy. Počet obyvatel mírně roste 77 ob. (1.1.2019) 83 ob. (1.1.2025).

Zpracovatel společně s pověřeným zastupitelem zhodnotil potřebnost vymezených zastavitelných ploch pro bydlení vymezené platným ÚP. Při rozhodování o potřebnosti jednotlivých ploch byla zvažována zejména reálnost jejich využití v dohledném časovém období. Nově byla zařazena plocha pro bydlení **Z.12**, která umožňuje umístění jednoho rodinného domu.

V níže přiložené tabulce jsou uvedeny předpokládané (orientační) počty nových rodinných domů, resp. bytových jednotek a počet obyvatel v těchto objektech v jednotlivých nově navržených a upravených zastavitelných plochách řešeného území.

Označení plochy	Celková plocha lokality (ha)	Počet rodinných domů	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
Z.12 (Pelechy – severovýchod)	0,07	1	1	3
Celkem	-	1	1	3

Bilance Změny č.2 ÚP:

**4 rodinné domy vystavěny**

**1 rodinný dům nově vymezen**

#### L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVĚNÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

ÚP nestanovuje prvky regulačního plánu ani jiné odchylné požadavky na výstavbu.

#### M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

##### Bonitované půdně ekologické jednotky:

Ochrana se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších úprav. Kvalita ZPF je hodnocena dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětimístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

Využití půd v řešeném území (rozloha 168 ha): zemědělská půda 54,7 % (92 ha), lesy 39,3 % (66,0 ha), vodní plochy 0,6 % (1,0 ha), zastavěné plochy 2,0 % (1,2 ha) a ostatní plochy 3,6 % (6 ha) z celkové výměry správního území obce. Z celkové výměry zemědělské půdy činí orná půda 5,4 % (5 ha), TTP 91,3 % (84 ha) a zahrady 3,3 % (4 ha). V řešeném území se vyskytují pouze půdy III. až V. třídy přednosti v ochraně.

Vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)				
				orná půda	trvale travnatý povrch	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.
Z.12	bydlení venskorské	0,070	0,070	-	0,070	-	-	-	-	-	0,070
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>0,070</b>	<b>0,070</b>	<b>0,000</b>	<b>0,070</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,070</b>
<b>Plochy změn celkem</b>		<b>0,070</b>	<b>0,070</b>	<b>0,000</b>	<b>0,070</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,070</b>

##### Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

Z celkové rozlohy navržených rozvojových ploch (0,07 ha), navrhovaných v rámci ÚP, dochází celkem k záboru 0,07 ha. **Na nejkvalitnějších půdách (I. a II. třídy ochrany) nejsou vymezeny žádné plochy změn.** Veškeré navrhované zábory jsou uskutečněny na půdách v V. stupni ochrany.

Výpočet těchto předpokládaných záborů ZPF byl proveden podle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ z července 2011. Zábor ZPF pro dopravní infrastrukturu byl vypočten součinem délky osy koridoru vymezeného na ZPF a průměrné šíře stavby vč. zářezů, náspů a příkopů. Návrh polních cest nenese

požadavky na zábor ZPF, neboť pozemky pro ně vymezené pozemkovou úpravou byly vyjmuty z ochrany ZPF.

Zábor ZPF pro prvky ÚSES nebyl dle metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva pro životní prostředí vyhodnocen, navrhované prvky ÚSES jsou blíže popsány v kap. E3. textové části výroku ÚP.

Novým předpokládaným zábohem ZPF pro bydlení je vymezení lokality **Z.12**. Tento předpokládaný zábor je odůvodnitelný dosavadním využitím části vymezených ploch pro bydlení, které je patrné i v demografii obce, tj. růstu trvale žijících obyvatel. Růst trvale žijících obyvatel je jednou z priorit obce a dá se považovat za veřejný zájem (veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce).

Vymezením nové zastavitelné plochy pro bydlení dochází rovněž k naplňování úkolů pro územní plánování daných ZÚR PK pro obce ve specifické oblasti SO01 Český les:

- vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu,
- rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území),

**Celkově lze vnímat Změnu č.1 ÚP Pelechy za přiměřenou.**

#### **Ochrana lesního půdního fondu:**

Celkový podíl PUPFL na výměře řešeného území je 39,3 % (66 ha). Lesy jsou chráněny ze zákona jako významné krajinné prvky a mají stanovenou pásmo 30 m od okraje lesa, zabezpečující jejich ochranu. V řešeném území se nacházejí pouze lesy hospodářské.

ÚP nepředpokládá zábor PUPFL.

Změna č.1 ÚP nenavrhuje nové plochy k zalesnění.

Kategorie lesa zvláštního určení vymezeny nebyly.

### **N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

V průběhu projednání nebyly vzneseny žádné připomínky.

### **O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM**

Protokol kontrolního nástroje NGUP je přílohou této dokumentace

### **P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část Odůvodnění ÚP má celkem 16 stran.

Grafická část Odůvodnění ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
04	Koordinační výkres	M 1:5 000
05	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5 000
06	Schéma změn	M 1:5 000

ÚP je kompletně zpracován digitálním způsobem v programu ArcGis. Data budou v kompletní podobě poskytnuta obci (vektorová zdrojová data, editovatelné podoby textové části, PDF všech výkresů).

### **Q. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK**

Pro účely Změny č.1 ÚP Pelechy jsou definovány tyto používané **zkratky**:

AOPK ... Agentura ochrany přírody a krajiny

BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČOV ... čistička odpadních vod  
ČSÚ ... český statistický úřad  
DKM ... digitální katastrální mapa  
DP ... dobývací prostor  
DTS ... distribuční trafostanice  
EO ... ekvivalentní obyvatel  
ES ... ekologická stabilita  
CHLÚ ... chráněné ložiskové území  
IP ... interakční prvek  
KN ... katastr nemovitostí  
KZ ... koeficient zeleně  
KZP ... koeficient zastavěné plochy  
LBC ... lokální biocentrum  
LBK ... lokální biokoridor  
MÚ ... městský úřad  
MMR ... ministerstvo pro místní rozvoj  
MŽP ... ministerstvo životního prostředí  
NN ... nízké napětí  
OP ... ochranné pásmo  
ORP ... obec s rozšířenou působností  
PF... půdní fond  
PK ... pozemkový katastr  
PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa  
PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR 2008  
RBC ... regionální biocentrum  
RBK ... regionální biokoridor  
RD ... rodinný dům  
STL ... středotlaký  
SZ ... stavební zákon  
TTP ... trvalý travní porost  
ÚAP ... územně analytické podklady  
ÚAN ... území s archeologickými nálezy  
ÚP ... územní plán  
ÚPD ... územně plánovací dokumentace  
ÚS ... územní studie  
ÚSES ... územní systém ekologické stability  
VKP ... významný krajinný prvek  
VN ... vysoké napětí  
VVN ... velmi vysoké napětí  
VPS ... veřejně prospěšná stavba  
VPO ... veřejně prospěšné opatření  
VTL ... vysokotlaký  
ZD ... zemědělské družstvo  
ZPF ... zemědělský půdní fond  
ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

## R. POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č.1 Územního plánu Pelechy vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

## S. ÚČINNOST

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

Hana Váchalová  
starostka obce

Petr Královec  
místostarosta obce

.....

.....

# **ÚZEMNÍ PLÁN PELECHY**

**ZMĚNA ÚZEMNÉHO PLÁNU Č.1**

**SOUHRNNÝ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**



**12 / 2025**

## SOUHRNNÝ TEXT ZMĚNY Č.1 ÚP PELECHY

Zadavatel:	<b>Obec Pelechy</b> Obecní úřad Pelechy Pelechy 27, 344 01 Domažlice IČ: 00572161 zastoupena: <b>Hanou Váchalovou, starostkou obce</b> Tel.: 379 778 207 <a href="mailto:obec@pelechy.cz">obec@pelechy.cz</a>
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Domažlice</b> Odbor výstavby a územního plánování 344 01 Domažlice, náměstí Míru 1 zastoupený Ing. Ivanou Sladkou Tel.: +420 379 719 184 <a href="mailto:Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz">Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz</a>
Nadřízený orgán územního plánování:	<b>Krajský úřad Plzeňského kraje</b> Odbor regionálního rozvoje Škroupova 18, 306 13 Plzeň
Zhotovitel:	<b>Ing. arch. Václav Masopust</b> 346 01 Horšovský Týn, Ječná 316 IČ: 86914235 tel.: +420 723 957 714 <a href="mailto:masopust@ateliervas.cz">masopust@ateliervas.cz</a>
Datum:	<b>Prosinec 2025</b>

**TEXTOVÁ ČÁST**

<b>VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>4</b>
<b>A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>5</b>
<b>B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b>	<b>5</b>
<b>B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)</b>	5
<b>B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ</b>	5
<b>B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ</b>	5
<b>B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ</b>	5
<b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</b>	<b>5</b>
<b>C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE</b>	5
<b>C2. VYMEZENÍ PLOCH</b>	6
<b>C3. PLOCHY ZMĚN</b>	6
<b>C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>	6
<b>C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY</b>	7
<b>C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ</b>	7
<b>C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ</b>	7
<b>D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ</b>	<b>8</b>
<b>D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>	8
<b>D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA</b>	8
<b>D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA</b>	8
<b>D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	8
<b>D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ</b>	8
<b>D2.2. ENERGETIKA</b>	9
<b>D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ</b>	9
<b>D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>	9
<b>E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN</b>	<b>10</b>
<b>E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b>	10
<b>E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY</b>	10
<b>E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY</b>	11
<b>E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES</b>	11
<b>E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES</b>	11
<b>E4. PROSTUPNOST KRAJINY</b>	11
<b>E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ</b>	12
<b>E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI</b>	12
<b>E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY</b>	12
<b>E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY</b>	12
<b>F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b>	<b>12</b>
<b>F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)</b>	13
<b>F2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PO)</b>	14
<b>F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)</b>	14
<b>F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)</b>	15

<b>F5. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS)</b>	15
<b>F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)</b>	16
<b>F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)</b>	16
<b>F8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SZ)</b>	17
<b>F9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)</b>	17
<b>F10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)</b>	18
<b>F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)</b>	18
<b>F12. PLOCHY LESNÍ (LS)</b>	19
<b>F13. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)</b>	20
<b>G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT</b>	20
<b>H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO</b>	21
<b>I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA</b>	21
<b>J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ</b>	21
<b>K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI</b>	21
<b>L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI</b>	22
<b>M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU</b>	22
<b>N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)</b>	22
<b>O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT</b>	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.
<b>P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</b>	22

## VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Pelechý (ZÚJ/kód obce 566 373) o rozloze 167 ha. Řešené území tvoří 1 katastrální území Pelechý (756 334), ve kterém se nachází jediné sídlo Pelechý a zaniklé sídlo Šnory. Trvale zde žije 77 obyvatel (k 1.1.2019).

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje k ~~1.1.2019~~ 1.7.2025. Zastavěná území jsou tvořena zejména plochami stabilizovanými a plochami přestaveb.

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ~~OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT~~

### B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)

ÚP stanovuje tyto hlavní cíle rozvoje řešeného území:

- a) zachovat charakter venkovského sídla s typickými prvky lidové architektury;
- b) zachovat obraz sídla v krajině;
- c) vytvořit podmínky pro intenzifikaci využití zastavěného území;
- d) umožnit rozvoj bydlení za účelem podpory stabilizace počtu obyvatel v sídle;
- e) stabilizovat veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- f) chránit volnou krajinu a posílit možnosti rekreačního využívání krajiny rozvojem pěších a cyklistických tras;
- g) respektovat přírodní a kulturní hodnoty území;
- h) prosazovat opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny;
- i) umožnit realizaci protierozních opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích a další zásahy podporující retenci vod v území;
- j) doplnit chybějící sítě a zařízení technické infrastruktury.

### B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

#### B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj následujících kulturních hodnot území:

**ARCHITEKTONICKY HODNOTNÉ OBJEKTY (či soubory objektů):**

- a) venkovské stavení č.p.28 (K1);
- b) kaple jihozápadně od Pelech (K2)
- c) venkovské stavení č.e.2 (K3);
- d) venkovské stavení č.p.1 (K4);

Způsob ochrany:

- při veškerých stavebních úpravách zachovat objemové, resp. hmotové řešení stavby a její celkový charakter,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení nových staveb v území sousedícím s výše uvedenou hodnotou je třeba navrhovat s respektem k této hodnotě,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter stavby a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa,
- nepřípustné jsou nástavby, přístavby či stavební úpravy, měnící zásadně tvar střechy.

**URBANISTICKY HODNOTNÉ PROSTORY:**

nejsou vymezeny;

#### B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP nevymezuje žádné zvláštní přírodní hodnoty.

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, ~~VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SIDELNÍ ZELENĚ~~

### C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚP stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

- a) rozvíjet sídlo Pelech:
  - tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímaly plochy bydlení,
  - zejména využitím volných ploch a proluk místech nevyužitých či konverzí urbanistické struktury,
  - vymezením zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území,
- b) umožnit rozvoj drobných podnikatelských aktivit a služeb v rámci stávajících ploch bydlení;
- c) respektovat stávající občanskou vybavenost a umožnit její dílčí rozvoj i v plochách bydlení;
- d) nevymezovat monofunkční plochy výroby;
- e) rozvíjet a kultivovat veřejná prostranství;
- f) respektovat výškovou hladinu současné zástavby ve vazbě na morfologii terénu;
- g) respektovat charakter venkovské zástavby;
- h) podpořit a rozvíjet pěší a cyklistické propojení Pelech s okolními sídly;
- i) rozvíjet vegetaci na rozmezí sídla a krajiny tak, aby zajistila harmonické vnímání obrazu sídla v krajině.

## C2. VYMEZENÍ PLOCH

~~Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Níže uvedené plochy jsou opatřeny kódováním: např. pod kódem R01-BO je označena plocha změny (R) s pořadovým číslem (01) a typem plochy bydlení (BO).~~

Základní dělení ploch je rozlišeno na plochy stabilizované, plochy změn a územní rezervy. Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání.

## C3. PLOCHY ZMĚN

~~Plochy změn jsou v ÚP dále děleny na: zastavitelné plochy, resp. rozvojové (pod kódem RXX-XX); plochy přestavby (pod kódem PXX-XX) a plochy změn v nezastavěném území (pod kódem NXX-XX).~~

~~Plochy změn jsou v ÚP dále děleny na: zastavitelné plochy, resp. rozvojové (pod kódem Z.X); transformační plochy (pod kódem T.X) a plochy změn v krajině (pod kódem K.X).~~

### C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (Z.X):

Kód	původ. znač.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
Z.1	R01-BO	Pelechy - sever	bydlení venkovské (BV)	2 450
Z.2	R02-BO	Pelechy - severovýchod	bydlení venkovské (BV)	1 940
Z.3	R03-BO	Pelechy - střed	bydlení venkovské (BV)	2 650
Z.4	R04-PZ	Pelechy - střed	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	560
	R05-BO	<del>Pelechy - jihozápad</del>		<del>6440 0</del>
Z.6	R06-PO	Pelechy - jih	veřejná prostranství všeobecná (PU)	2 340
Z.7	R07-BO	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	11 360
Z.8	R08-BO	Pelechy - sever	bydlení venkovské (BV)	5 140
Z.9	R09-PO	Pelechy - sever	veřejná prostranství všeobecná (PU)	480
Z.10	R10-SZ	Severozápadně od Pelech	plochy smíšené výrobní - zemědělské (SZ) - výroba zemědělská a lesnická (VZ)	2 100
Z.11	R11-ZV	Pelechy - západ	zeleň-zahrady a sady (ZZ)	4 280
Z.12	-	<del>Pelechy - severovýchod</del>	<del>bydlení venkovské (BV)</del>	<del>780</del>
Celkem:				<del>39 740 34</del> 080

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

<b>Z.1 R01-BO</b>	<b>PELECHY – SEVER</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
<b>Z.2 R02-BO</b>	<b>PELECHY – SEVEROVÝCHOD</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
<b>Z.3 R03-BO</b>	<b>PELECHY – STŘED</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
<b>Z.4 R05-BO</b>	<b>PELECHY – JIHOZÁPAD</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
<b>Z.7 R07-BO</b>	<b>PELECHY – JIH</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
<b>Z.8 R08-BO</b>	<b>PELECHY – SEVER</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
<b>Z.12</b>	<b>PELECHY SEVEROVÝCHOD</b>	bydlení venkovské (BV)

- podmínky využití těchto ploch:
- charakter zástavby v těchto plochách bude respektovat charakter venkovské zástavby\*.

### C3.2. VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (T.X):

Kód	původ. označ.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
T.1	P01-BO	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	1 620
T.2	P02-PO	Pelechy - severovýchod	veřejná prostranství všeobecná (PU)	1 480
T.3	P03-BO	Pelechy - střed	bydlení venkovské (BV)	2 580
T.4	-	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	910
Celkem:				5 680 6590

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

<b>T.1 P01-BO</b>	<b>PELECHY – JIH</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)
<b>T.3 P03-BO</b>	<b>PELECHY – STŘED</b>	-plochy bydlení (BO) bydlení venkovské (BV)

- podmínky využití těchto ploch:
- charakter zástavby v těchto plochách bude respektovat charakter venkovské zástavby\*.
- stavby pro bydlení umístěvané v ploše P03-BO budou situovány co nejdále od hranice lesa

### C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (K.X):

Kód	původ. označ.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
K.1	N01-LS	východně od Pelech	lesní všeobecné (LU)	3 350
K.2	N02-LS	jihozápadně od Pelech	lesní všeobecné (LU)	8 120
Celkem:				11 470

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

## C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje systém sídelní zeleně takto:

- základním prvkem systému sídelní zeleně je prostor s parkovou úpravou na severním okraji sídla;
- dále tvoří veřejná zezeň nedílnou součást ploch ~~bydlení (BO)~~ bydlení venkovské (BV), resp. veřejných prostranství, umístěných v těchto plochách;
- ÚP navrhuje plochu veřejné zeleně **Z.4 R04-PZ** za účelem zřízení parkové úpravy tohoto prostoru zajišťující prostup sídelní strukturou do krajiny;

V přímé návaznosti na zastavěná území jsou stabilizovány plochy ~~zemědělské — TTP (ZT)~~ trvale travních porostů (AL) pro snížení rizika vzniku škod způsobených stékáním povrchových vod.

Pro koncepci systému sídelní zeleně obecně platí:

- plochy sídelní zeleně jsou nezastavitelné s výjimkami uvedenými v regulativech pro výše uvedené plochy dle kapitoly F. textové části výroku ÚP;
- plochy sídelní zeleně budou dle možností vzájemně propojovány komunikacemi pro pěší s návazností na veřejné prostory v zastavěném území a na účelové komunikace v krajině;
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství bude vysoká zeleň podle prostorových možností doplňována;
- k redukci na úkor staveb by mělo docházet pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech pro funkce nezbytné k provozu obce.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

ÚP stanovuje následující principy koncepce veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu:

### **D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA**

Při obsluze řešeného území zůstane do budoucna prioritní stabilizovaná síť pozemních komunikací III. třídy - plochy **dopravní infrastruktury – silniční (DS)**. **dopravy silniční (DS)**.

Dopravní napojení rozvojových lokalit bude řešeno obslužnými komunikacemi třídy D (obytná zóna se smíšeným provozem), nebo individuálními sjezdy z pozemních komunikací tak, aby byla zajištěna maximální prostorová přístupnost zastavěného území.

#### **ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

ÚP respektuje stávající síť účelových komunikací. Hlavní trasy polních a lesních cest jsou fixovány stabilizovanými plochami **dopravní infrastruktury – účelové (DU)**. **dopravy jiné (DX)**.

Nové účelové komunikace je možné umisťovat v rámci relevantních ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území (**LS LU, ZT AL, ZZ AP**)

#### **DOPRAVA V KLIDU**

Stávající způsob decentralizovaného odstavování vozidel je vzhledem k charakteru sídla v zásadě vyhovující. Navrhuje se dle potřeby zřídit parkovací místa v rámci stávajících i navržených veřejných prostranství tak, aby byla rozmístěna pokud možno rovnoměrně a ve vazbě na místa s kumulací aktivit.

Parkování a odstavování vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platných předpisů v závislosti na předpokládané kapacitě využití. Pro novou výstavbu rodinných domů budou zajištěna vždy minimálně 2 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

#### **D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA**

ÚP respektuje stávající cyklotrasy i značené turistické pěší trasy KČT. V rozvojových lokalitách budou budovány komunikace typu D se smíšeným provozem pěší a automobilové dopravy.

Nové cyklotrasy je možné v řešeném území značit v případě potřeby po pozemních komunikacích bez ohledu na územní plán.

Všechny linie určené pro pěší a cyklistickou dopravu jsou v ÚP fixovány překryvnými doplňkovými značkami na plochách s rozdílným způsobem využití.

### **D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

#### **D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

##### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA**

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z nastaveného funkčního systému zakotveného v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Systém zásobování řešeného území pitnou vodou spočívá v individuálním zásobování domácností ze studní. To bude zachováno i v následujících letech. V případě zhoršení hydrologických podmínek je vybudování veřejného vodovodu a vodních zdrojů v souladu s výše uvedenou koncepcí.

Pro navrhované plochy změn určené k bydlení je nutno vyhledat individuální zdroje s dostatečnou kapacitou a odpovídající kvalitou pitné vody.

V řešeném území slouží pro první protipožární zásah stávající vodní nádrže v sídle. Dále je možno při protipožárním zásahu využít kyvadlový dovoz vody z nedalekého rybníka v Pasečnici.

### **ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Koncepce systému likvidace odpadních vod v řešeném území byla stanovena ve spolupráci se zástupci obce po zvážení všech vstupních informací a doporučení provozovatele vodovodů a kanalizací. Při rozhodování bylo přihlédnuto k velikosti sídla, morfologii terénu a budoucímu provozu navrženého systému.

ÚP, na základě rozhodnutí obce, navrhuje individuální čištění odpadních vod pomocí mikročistíren odpadních vod, ze kterých budou vyčištěné vody odváděny jednotnou kanalizací do recipientu vodního toku. Přípustné je zřízení bezodtokových jímek a doplnění stávajících vícekomorových septiků vhodným biologickým nebo zemním filtrem. Stanovená koncepce nevyžaduje změnu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP nevyklučuje vybudování centrálního zařízení pro čištění odpadních vod.

Nové i rekonstruované kanalizační stoky budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech. Odkanalizování nových staveb bude řešeno výše popsáním způsobem.

### **ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD**

Při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je povinnost stavebníka zajistit vsakování nebo zadržování a regulované odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosferických srážek na tyto stavby přednostně na pozemku stavby. Pro regulované odvádění těchto vod bude sloužit nadále jednotná kanalizace.

Odvádění dešťových vod z veřejných prostranství a komunikací přímo do vodních toků není žádoucí. Dešťové vody budou dle možností vsakovány nebo zdržovány a regulovaně odváděny do recipientů. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny příslušné technické prvky, které zamezí kontaminaci vod.

U navrhovaných nebo rekonstruovaných účelových komunikací a cest pro pěší a cyklisty mimo zastavěná území a zastavitelné plochy bude provedeno posouzení, zda navrhovaný záměr nezpůsobí nasměrování povrchové vody směrem do zástavby. Navržené řešení bude vypracováno tak, aby došlo k bezkoliznímu odvedení povrchových vod do recipientu nebo neškodnému rozlivu.

## **D2.2. ENERGETIKA**

### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií vychází ze současného uspořádání sítě vysokého napětí a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV. Výhledový nárůst potřeby el. energie vymezený plochami změn není výrazný. Budoucí potřeby elektrické energie budou řešeny výměnou stávajících transformátorů pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN. Napojení navržených lokalit bude řešeno bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů a to zejména podzemním kabelovým vedením. Rozvoj zásobování elektrickou energií se bude odvíjet postupně s realizací jednotlivých navržených ploch. Vlastní napájení bude realizováno ze stávajících distribučních transformačních stanic (DTS) nebo přímo z vedení 22 kV VN vybudováním vlastní trafostanice (TS).

## **D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Koncepce uspořádání občanského vybavení je dána potvrzením stávajících ploch sloužících této funkci, tzn. jejich zahrnutí do ÚP jako plochy občanského vybavení —**obecné veřejné** (OV) ve stabilizovaných částech území.

V podmínečně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením **BO** **BV** je stanoveno, že do ploch bydlení lze zahrnout i stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m<sup>2</sup>.

## **D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

ÚP respektuje všechna stávající funkční veřejná prostranství, která vymezuje jako stabilizované plochy s kódovým označením **PO PU a-PZ**.

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy a transformační plochy přestavby s funkcí veřejného prostranství všeobecné (PO PU):

- **Z.6 R06-PO** v jižní části sídla pro zajištění prostupnosti sídelní struktury, resp. pro dopravní obsluhu navržených rozvojových ploch bydlení **Z.5 R05-BO** a **Z.7 R07-BO**;
- **Z.9 R09-PO** v severní části sídla pro zřízení přístupové komunikace k navrženým plochám bydlení;
- **T.2 P02-PO** na východním okraji sídla pro zpřístupnění a dopravní obsluhu vymezené plochy bydlení **Z.2 R02-BO**, tato plocha rovněž slouží jako obratiště pro autobusovou dopravu;

~~ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkcí veřejného prostranství – veřejná zeleň (PZ):~~

- ~~- **R04-PZ** ve střední části sídla pro zajištění prostupnosti sídelní struktury, za účelem zřízení parkové úpravy této plochy;~~

ÚP dále umožňuje umístění veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle regulativů stanovených v kap. F. textové části výroku ÚP.

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

### E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání neurbanizované krajiny je vymezení ploch pro zemědělské, lesnické a jiné hospodářské využití krajiny, včetně stanovení některých omezujících podmínek pro takové využití. Cílem je dále ochrana stávajících ekologických a krajinářských hodnot území, včetně funkčních částí systému ÚSES a vytvoření odpovídajících územních podmínek pro doplnění a založení dostatečného podílu nových prvků "environmentální infrastruktury" s biologickou, ale i protierozní či krajinotvornou funkcí.

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámec sídla (pohledové horizonty, přírodní dominanty a pohledové osy);
- b) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině, tj. neumisťovat v pohledově exponovaných místech (např. na horizontech) stavby a zařízení, které mohou negativně ovlivnit krajinnou scénu;
- c) důsledně obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
- d) optimalizovat strukturu krajiny vzhledem k nedostatečné schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenci vody v území, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky, rybníky a vodní plochy;
- e) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
- f) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES;
- g) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu, apod.) a významné krajinné prvky; v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
- h) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou vegetaci;
- i) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině.

### E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY

ÚP vymezuje plochy změn **K.1 N01-LS** a **K.2 N02-LS**, které navazují na souvislé lesní celky za účelem jejich zalesnění.

Stávající plochy ZPF budou respektovány a chráněny pro zemědělské využití s výjimkou ploch určených k zastavění uvedených v kap. C3. textové části ÚP, ploch systému sídelní zeleně dle kap. C4.

a prvků ÚSES dle kap. E3 a výše uvedených ploch krajinné zeleně. Stávající vodní plochy, toky, vodní zdroje a jejich ochranná pásma jsou chráněny pro plnění biologických a vodohospodářských funkcí v krajině. Dále je třeba respektovat volný pruh v minimální šíři 8 m alespoň na jednom břehu podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.

### E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP překryvným způsobem vymezuje v řešeném území prvky ÚSES dle podkladu v podrobnosti Plánu ÚSES. Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Chybějící, tzn. nefunkční skladebné části ÚSES na regionální hierarchické úrovni zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, znepřístupnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;
- skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

#### E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

ÚP respektuje nadregionální a regionální ÚSES dle ZÚR PK, dále jej zpřesňuje a vymezuje jeho skladebné části.

Přehled skladebných částí ÚSES na regionální hierarchické úrovni včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Plocha/šířka	Kód VPO
NRBK.104	funkční, mezofilní	Čerchov-Běleč	-	-
RBC.1051	funkční mezofilní	Stará Huť	0,68 ha	-

#### E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Šířka	Kód VPO
LBK.56	funkční, mezofilní	-	25 m	-

### E4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní podmínky pro prostupnost krajiny řešeného území primárně zajišťuje síť účelových komunikací.

ÚP důsledně respektuje a stabilizuje stávající účelové komunikace v nezastavěném území. V případě potřeby je možné umisťovat účelové komunikace v relevantních plochách nezastavěného území v souladu s podmínkami pro využití těchto ploch.

Dále ÚP stabilizuje síť hlavních tras lesních cest a umožňuje jejich zřizování stanovením podmínek využití v daných plochách (plochy lesní všeobecné-LS LU).

Účelové komunikace jsou dimenzovány prioritně pro společné užívání pro potřeby obhospodařování krajiny a pro rekreační využití pěšími i cyklisty.

#### E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Pro zajištění ochrany území ÚP stanovuje tyto podmínky:

- ÚP stabilizuje plochy zemědělské—TTP trvale travních porostů (AL) na svažitých částech řešeného území za účelem ochrany půdy před erozí;
- realizovat technická přírodě blízká opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravnovací pásy, zatravnění, zalesnění apod.

#### E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření:

- revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových;
- zvýšit retenční schopnost krajiny (např. vytvářet poldry, rozlivová území, malé retenční nádrže, tůně, soustavy malých tůní a mokřady);
- zrušit dnes již neopodstatněné plošné meliorace zemědělských ploch;
- optimalizovat strukturu zemědělsky využívaných ploch tak, aby nedocházelo k rychlému odtoku dešťových vod z území.

#### E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

ÚP stanovuje následující opatření ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny:

- revitalizace vodních toků, návrh návratu vodotečí do původních tras, event. obnova a tvorba dalších mokřadních biotopů v řešeném území;
- zakládání a doplňování liniové zeleně s krajinnotvorným, biologickým a protierozním významem podél silnic a při navrhovaných účelových komunikacích;
- obecně zakládání mimolesní liniové, skupinové či solitérní zeleně; zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd.

#### E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

ÚP stanovuje koncepci rekreačního využívání krajiny:

- při rekreačním využívání krajiny musí být respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny a vymezený ÚSES;
- výstavba zařízení hromadné veřejné rekreace se nepřipouští;
- ÚP umožňuje vybudování drobných doprovodných staveb a zařízení pro cykloturistiku a pěší turistiku, potažmo hipoturistiku v krajině;
- výše zmíněné stavby a zařízení nesmí při svém vzniku a provozu negativně ovlivnit stávající přírodní poměry v území.

### F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní skladebnou jednotkou využití území je základní plocha. Pro každou základní plochu je vždy v souladu s koncepcí rozvoje řešeného území stanoven typ plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Minimální velikost vymezené základní plochy je zpravidla 0,5 ha, plochy menší než 0,5 ha mohou být zahrnuty do základních ploch, které slouží jinému účelu využití. Výjimečně jsou samostatně vymezeny menší základní plochy v rozsahu 0,2 – 0,5 ha např.: plochy technické

infrastruktury pro některá zařízení technického vybavení nadmístního významu, plochy vzniklé vymezením solitérní stavby veřejné vybavenosti apod. Základní podmínky využití území jsou stanoveny pomocí hlavního (převažujícího), přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití typu plochy. Hlavní využití znamená převažující využití základní plochy pro uvedený účel. V případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100%. Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	<b>PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ</b>	<b>BO BV</b>
F2.	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VŠEOBECNĚ</b>	<b>PO PU</b>
F3.	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ</b>	<b>PZ ZS</b>
F4.	<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ</b>	<b>OV</b>
F5.	<b>PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ INDIVIDUÁLNÍ</b>	<b>RS RI</b>
F6.	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ</b>	<b>DS</b>
F7.	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ JINÁ</b>	<b>DU DX</b>
F8.	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ</b>	<b>SZ VZ</b>
F9.	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ</b>	<b>VV WU</b>
F10.	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF ORNÁ PŮDA</b>	<b>ZZ AP</b>
F11.	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY</b>	<b>ZT AL</b>
F12.	<b>PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ</b>	<b>LS AU</b>
F13.	<b>PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ ZAHRADNÍ A SADOVÁ</b>	<b>ZV ZZ</b>

### **F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO) BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech solitérních a dvojdomech

Přípustné využití:

- stávající stavby bytových domů
- doplňkové stavby a zařízení související s bydlením (např. garáže pro vlastní potřebu, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích a hospodářských zvířat\*, vedlejší stavby slučitelné s bydlením\*)
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- soukromá a poloveřejná zeleň\*

Podmíněně přípustné využití:

- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m<sup>2</sup>
- stávající provozovny za podmínky nenavyšování kapacity

Nepřípustné využití:

- mobilní stavby pro bydlení a rekreaci
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30** pro izolované, resp. samostatně stojící domy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,40**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,50** pro pozemky ve stabilizovaných plochách, dále také pro dvojdomy v navrhovaných plochách změn a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,30**

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro původní usedlosti\* ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemek určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m<sup>2</sup>
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby\* se stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
- musí být respektován charakter venkovské zástavby\* s výjimkou rekonstrukce stávajících staveb, které tento charakter nemají.
- minimální výměra nových stavebních pozemků v zastavitelných plochách je **900 m<sup>2</sup>**
- nové oplocení směrem k veřejnému prostoru a směrem do volné krajiny může být vysoké nanejvýš 1,6 m a musí respektovat tradiční architektonické a materiálové řešení, průhlednost oplocení je stanovena jako minimální 30 % \*

## **F2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)**

### Hlavní využití:

- veřejná prostranství

### Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- drobné **veřejné** stavby a prvky parteru
- hřiště a herní prvky
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

### Nepřípustné využití:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- na plochách veřejných prostranství v zastavěných územích a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

## **F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ) ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)**

### Hlavní využití:

- veřejná zeleň

### Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky, hřiště
- prvky parteru
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství
- **drobné stavby plnící funkci občanské vybavenosti (např. altány, podia a taneční parkety, veřejná wc)**

### Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno
- **drobné stavby za podmínky, že sloužící pro údržbu těchto veřejných prostranství a zeleně**

### Nepřípustné využití:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

#### **F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)** **OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)**

##### Hlavní využití:

- není stanoveno

##### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- sociální služby, domy s pečovatelskou službou
- stavby pro péči o rodinu
- zdravotní služby
- stavby pro kulturu
- veřejná správa
- vybavení pro ochranu obyvatelstva
- stavby pro vědu a výzkum
- církevní stavby
- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování
- služby
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- veřejná koupaliště
- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

##### Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

##### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství parkovacích stání
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby\* se stanovuje na **max. 11 m** nad rostlý terén

#### **F5. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS)** **REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)**

##### Hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci\*

##### Přípustné využití:

- stavby související a slučitelné s rodinnou rekreací (např. občanské vybavení)
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné s rekreací

##### Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

##### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30**
- koeficient zeleně **KZ=0,50**
- výšková hladina zástavby\* se stanovuje na **max. 7 m** nad okolním terénem

**F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)  
DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)**

Hlavní využití:

- dálnice a silnice

Přípustné využití:

- místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikace např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační a ochranné zeleně\*
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- čerpací stanice pohonných hmot
- související občanské vybavení
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno;

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny
- v plochách navrhovaných dopravních koridorů, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury, zůstává v platnosti vymezená stabilizovaná plocha (původní funkce)
- v místech, kde na navrhovaný dopravní koridor bezprostředně navazují plochy změn, mohou být tyto plochy po realizaci dopravní stavby rozšířeny až k její hranici, resp. k OP

**F7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)  
DOPRAVA JINÁ (DX)**

Hlavní využití:

- účelové komunikace
- cesty pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- místní komunikace III. a IV. třídy
- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vodní toky a plochy
- liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního charakteru
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**F8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SZ)  
VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)**

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro zemědělství, s výjimkou hnojišť, silážních a senážních žlabů a staveb pro skladování odpadů ze živočišné výroby
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- stavby pro služby, ubytování a stravování
- účelové komunikace
- parkoviště
- stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- související občanské vybavení
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky, že bude sloužit výhradně osobám pracujícím v provozu areálu
- **bydlení majitele výrobního areálu / farmy**
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s přípustným využitím v takto vymezené ploše

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy smíšené výrobní - zemědělské musí být situovány v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- koeficient zeleně **KZ=0,30**

**F9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)  
VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (WU)**

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

- další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh o šířce min. 8 m

**F10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)  
ORNÁ PŮDA (AP)**

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- krajinná zeleň\*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území, biologické dočišťovací nádrže apod.
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- **doprovodné stavby pro hospodářská zvířata\* stavby pro zemědělství rozvíjející stávající areál zemědělské výroby** za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně. Dále nesmí být tyto stavby umístovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině;
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství\* za podmínky, že nebudou umístovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.

Nepřípustné využití:

- ~~stavby pro zemědělství~~
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů
- dálnice a silnice I.a II.třídy, místní komunikace I. a II. třídy
- ~~stavby a zařízení pro těžbu nerostů~~
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

**F11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)  
TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AL)**

Hlavní využití:

- trvalý travní porost (louky a pastviny)

Přípustné využití:

- chmelnice, vinice, ovocné sady
- krajinná zeleň\*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy

zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.

- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

Podmíněně přípustné využití:

- **doprovodné stavby pro hospodářská zvířata\* stavby pro zemědělství rozvíjející stávající areál zemědělské výroby** za podmínky, že nebudou situovány blíže než 100 m od stabilizovaných či rozvojových ploch bydlení a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně. Dále nesmí být tyto stavby umístovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině;
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství\* za podmínky, že nebudou umístovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;
- zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.
- zalesnění za podmínky, že se jedná o méně kvalitní zemědělskou půdu se stupněm bonity 4. a 5.
- stavby pro chov domácích a hospodářských zvířat\* za podmínky, že nebudou umístovány na horizontech, a v pohledově exponovaných místech v krajině; a nebudou umístovány na kvalitních zemědělských půdách s ochranou bonity 1. a 2. stupně;

Nepřípustné využití:

- orná půda
- **stavby pro zemědělství**
- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady s výjimkou biologicky rozložitelných odpadů
- dálnice a silnice I. a II. třídy, místní komunikace I. a II. třídy
- **stavby a zařízení pro těžbu nerostů**
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové

**F12. PLOCHY LESNÍ (LS)  
LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)**

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- mimolesní zeleň\*
- prvky ÚSES
- vodní toky a plochy
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní infrastruktura
- liniová vedení technické infrastruktury
- systém zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení sloužící jako rekreační infrastruktura v krajině (odpočívky, lavičky, vyhlídky, drobný mobiliář apod.)
- malé vodní nádrže přírodního charakteru, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území apod.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- dálnice a silnice I. a II. třídy, místní komunikace I., II. a III. třídy
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**F13. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)  
ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)**

Hlavní využití:

- soukromá a poloveřejná zeleň\*

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy
- terénní úpravy
- doplňkové stavby a zařízení související s danou funkcí např. kůlny, skleníky, altány, vedlejší stavby slučitelné se zelení
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- výšková hladina zástavby\* se stanovuje na **max. 6 m** nad rostlý terén

**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**

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

<b>VP.1 VPS01</b>	<b>VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> (místní komunikace)	<b>R06-PO Z.6</b>
<b>VP.2 VPS02</b>	<b>VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> (přístupová komunikace)	<b>R09-PO Z.9</b>
<b>VPS03</b>	<b>VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b> (místní komunikace a obratiště)	<b>P02-PO</b>
<b>VPS04</b>	<b>VEŘEJNÁ ZELEŇ</b> (parkové úpravy)	<b>R04-PZ</b>
<b>VPS05</b>	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b> (kanalizace)	
<b>VT.6 VPS06</b>	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b> (kanalizace)	
<b>VT.7 VPS07</b>	<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	

(kanalizace)

ÚP nevymezuje žádná VPO k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ÚP nenavrhuje plochy asanace ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

#### **H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Pelechy:

**VPS01 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R06-PO**

(místní komunikace)

POZEMEK s p.č. (části pozemků) 1599/9, 1174/2, 1517/33, 1517/29, 1599/7, v k.ú. Pelechy (dle KN)

**VPS02 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R09-PO**

(přístupová komunikace)

POZEMEK s p.č. (části pozemků) 1548/5, 1548/6 v k.ú. Pelechy (dle KN)

#### **I. H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 60 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA**

Nebylo zpracováno posouzení vlivu ÚP na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, a tedy nebyl prokázán negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvosti. Proto příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku neuvedl kompenzační opatření.

#### **J. I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

ÚP vymezuje v souladu s urbanistickou koncepcí pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto plochy územních rezerv (R.X):

Kód	původ. označ.	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m <sup>2</sup> )
R.1	V01-RS	Šnory	rekreace individuální (RI)	21 680
R.2	V02-BO	Pelechy - jih	bydlení venkovské (BV)	5 950
R.3	V03-BO	Pelechy - sever	bydlení venkovské (BV)	4 690
Celkem:				32 320

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.

#### **K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

ÚP stanovuje plochu **R05-BO** a převážnou část plochy **R07-BO**, ve kterých je rozhodování o změnách využití území podmíněno dohodou o parcelaci.

#### **L. J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY**

ÚP nevymezuje plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

**M. ~~K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE – STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘIZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI~~**

ÚP nevymezuje plochy pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území.

**N. ~~L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU~~**

ÚP nevymezuje v souladu se zadáním plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

**O. ~~M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ V NICHŽ JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ~~**

ÚP nevymezuje plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

**P. ~~N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)~~**

Všechny změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a **transformační plochy přestaveb**. U všech nově vymezených lokalit v zastavitelných plochách určených pro bydlení je možné jejich využití až po realizaci nezbytné související části dopravní a technické infrastruktury, která je pro konkrétní stavební záměr nezbytná.

**Q. ~~O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT~~**

ÚP nevymezuje žádnou stavbu, pro kterou je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

**R. ~~P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI~~**

Textová část ÚP (výroková část) má celkem **22 24** stran.  
Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000

**O. ~~DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH~~**

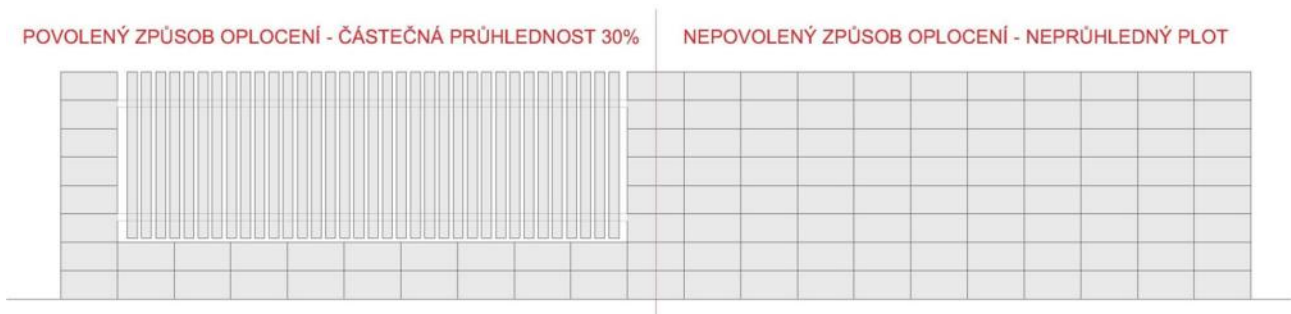
Pro účely ÚP Pelechy jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

- a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla provozní prostranství (manipulační a obslužné plochy, zeleň, plochy pro parkování a odstavení vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- b) Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- c) KZP - koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do koeficientu zastavěné plochy se počítají pouze nadzemní stavby, nezapočítávají se zpevněné plochy. Cílem stanovení tohoto koeficientu je určení maximální hustoty urbanistické struktury v dané ploše.
- d) KZ - koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně schopných vsakovat dešťové vody, k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele určeným k umístění stavby.
- e) Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- f) Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).
- g) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- h) Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené \***:

- stavby pro bydlení – stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům);
- stavby pro rodinnou rekreaci - stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 70 m<sup>2</sup> (nově umístěvané stavby)
- izolační a ochranná zeleň – zahradní a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavěné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. produkční zahrady a sady, které jsou součástí zemědělského půdního fondu
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, ohrazení pastvin a výběhů, seníky, pěstitelské školky, nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tzv. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách, apod.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby - nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu
- vedlejší stavby slučitelné s bydlením – stavby a zařízení provozoven drobných živností a služeb, které svým provozem (doprava, hluk, vibrace, prašnost, čistota ovzduší, a pod.) nenaruší hlavní využití nad míru stanovenou příslušným předpisem
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata - stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů z živočišné výroby a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- chov domácích a hospodářských zvířat - chov pro vlastní potřebu (samozásobování) a zájmový chov, ne však pro komerční účely.

- charakter venkovské zástavby - stavby obdélného půdorysu s poměrem stran min. poměrem stran 2:3 (optimálně s vyšším rozdílem délek), zastřešení objektu šikmou střechou s výraznějším sklonem místně tradičního typu (sedlová, polovalbová střecha), minimálně jednom nadzemním obytném podlaží a podkroví. Materiálové a konstrukční řešení respektuje okolní zástavbu.
- veřejné ubytování rekreačního charakteru a stravování - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující rekreačně ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- ostatní ubytovací zařízení - byty služební (max.1bj majitele nebo správce zařízení) pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny, tj. konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst.c), bod 4 Vyhlášky č.501/2006 Sb. V platném znění
- průhlednost oplocení je stanovena jako minimální 30 % \*



Seznam používaných zkratk je uveden v části R. VYSVĚTLENÍ ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

~~Seznam používaných pojmů a zkratk je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.~~