

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV



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

Název ÚPD:	Změna č.1 územního plánu Pařezov	Zpracovatel:	SLADKÝ&PARTNERS s.r.o. Projektový ateliér IČO: 274 39 500 Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6
Orgán, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo obce Pařezov		
Datum nabytí účinnosti:			Ing. arch. Petr Sladký
		Spolupráce:	Ing. arch. Petra Kolaříková Ing. arch. Veronika Kronich Ing. arch. Dominika Kovandová
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:			Subjekt je součástí Ateliéru VAS / www.ateliervas.cz

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

Ing. arch. Petr Sladký,
autorizovaný architekt ČKA 02686

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: **PAŘEZOV**

FÁZE: **ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV**

09 / 2024

ZPRACOVATEL: SLADKÝ&PARTNERS s.r.o., Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená ING. ARCH. PETREM SLADKÝM,
(autorizovaným architektem ČKA 02686), spolupráce: Ing. arch. P.Kolaříková, Ing. arch. V.Kronich, Ing. arch. D.Kovandová

VAS
www.ateliervas.cz

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: PAŘEZOV

FÁZE: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

TEXTOVÁ ČÁST

09 / 2024

ZPRACOVATEL: SLADKÝ&PARTNERS s.r.o., Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená ING. ARCH. PETREM SLADKÝM,
(autorizovaným architektem ČKA 02686), spolupráce: Ing. arch. P.Kolaříková, Ing. arch. V.Kronich, Ing. arch. D.Kovandová

UAS
www.ateliervas.cz

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

Zastupitelstvo obce Pařezov příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

usnesením č..... ze dne

vydává

v samostatné působnosti opatření obecné povahy č., kterým je

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

ZADAVATEL:

Obec Pařezov

344 01 Domažlice, Pařezov 35

Určený zastupitel: **Pavel Konop, starosta obce**

Tel.: +420 724 207 229, +420 379 796 221

obec@parezov.cz

www.parezov.cz

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Domažlice

Odbor výstavby a územního plánování

344 20 Domažlice, Náměstí Míru 1

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Ivana Marie Sladká**,
vedoucí odboru výstavby a územního plánování MěÚ Domažlice

Tel.: +420 379 719 184

Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz

ZPRACOVATEL:

SLADKÝ&PARTNERS s.r.o.

Projektový ateliér

Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6

IČO: 274 39 500

Zástupce: **Ing. arch. Petr Sladký**, autorizovaný architekt ČKA 02686

sladky@ateliervas.cz

www.ateliervas.cz

SPOLUAUTOŘI:

Ing. arch. Petra Kolaříková, tel.: +420 732 865 400

Ing. arch. Veronika Kronich

Ing. arch. Dominika Kovandová

DATUM:

Září 2024

OBSAH DOKUMENTACE

ZMĚNA č.1 ÚP PAŘEZOV

A **Textová část Změny č. 1 ÚP Pařezov (výroková část)**

B **Grafická část Změny č. 1 ÚP Pařezov (výroková část)**

01	Výkres základního členění	M 1:5000
02	Hlavní výkres	M 1:5000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚP PAŘEZOV

C **Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pařezov**

D **Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pařezov**

05	Koordinační výkres	M 1:5000
06	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:5000

E **Textová část platného ÚP Pařezov s vyznačením změn**

Textová část Územního plánu Pařezov vydaného Zastupitelstvem obce Pařezov formou opatření obecné povahy podle správního řádu, se mění takto:

1. Na konec názvu kapitoly A. se **vloží** text ve znění: „včetně stanovení data, ke kterému bylo vymezeno.“
2. V kapitole A. se datum vymezení zastavěného území „25.2.2015“ **nahrazuje** datem „26.6.2023“.
3. V kapitole B., podkapitole B2., v oddílu B2.1. se ve Způsobu ochrany odstavce a) v první odrážce **nahrazuje** původní text ve znění: „při veškerých stavebních úpravách zachovat celkové objemové a materiálové řešení stavby“, novým zněním: „při změnách stavby zachovat její celkové objemové a materiálové řešení.“
4. V kapitole B., podkapitole B2., v oddílu B2.1. se ve Způsobu ochrany odstavce b) ve druhé odrážce **nahrazuje** původní text ve znění: „u stavebních úprav stávajících objektů a výstavby nových staveb respektovat ...“, novým zněním: „u změn stávajících staveb a výstavby nových staveb respektovat ...“
5. V kapitole B., podkapitole B2., v oddílu B2.1. se ve Způsobu ochrany odstavce c) ve druhé odrážce **nahrazuje** původní text ve znění: „u stavebních úprav stávajících objektů a výstavby nových staveb respektovat ...“, novým zněním: „u změn stávajících staveb a výstavby nových staveb respektovat ...“
6. V názvu kapitoly C. se **vloží** texty ve znění: „URBANISTICKÉ KOMPOZICE,“ a „PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.“
7. V kapitole C., podkapitole C1., v oddílu C1.1. se v odrážce f) **nahrazuje** původní text ve znění: „místní komunikace VP1“ novým textem ve znění: „koridor CNU-VI01.“
8. V kapitole C., podkapitole C1., v oddílu C1.1. se v odrážce h) **zrušuje** text ve znění: „R24-PZ.“
9. V kapitole C. se na konec názvu podkapitoly C2. se **vloží** text ve znění: „S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.“
10. V kapitole C., podkapitole C2. se dále **vloží** oddíl C2.1. ve znění: „VYMEZENÍ PLOCH.“
11. V kapitole C., podkapitole C2. se dále **vloží** oddíl C2.2. s názvem: „PLOCHY ZMĚN.“
12. V kapitole C., podkapitole C2., v oddílu C2.2. se v první odrážce **zrušuje** text ve znění: „, resp. rozvojové.“
13. V kapitole C., podkapitole C2., v oddílu C2.2. se ve třetí odrážce **nahrazuje** text ve znění: „nezastavěném území“ textem „krajinně.“
14. V kapitole C., podkapitole C2., v oddílu C2.2. se **zrušuje** text ve znění:
„Je stanoveno, že nejprve musí dojít k naplnění alespoň 75 % zastavitelných ploch a ploch přestaveb určených pro bydlení, vymezených tímto ÚP (případně k výměně ploch vymezených tímto ÚP za nové zastavitelné plochy a plochy přestaveb), teprve poté je možné změnou ÚP vymezovat další nové plochy změn pro bydlení. Naplněním ploch je míněno započítání výstavby domu na pozemku.“
15. V kapitole C., podkapitole C2., v oddílu C2.2. se **nahrazuje** text posledního odstavce ve znění:
„Pozn. číselná řada v dále uvedeném pořadí jednotlivých ploch změn není posloupná, neboť bylo pro zachování přehlednosti třeba dodržet značení lokalit/ploch stanovené v zadání ÚP. Některé z ploch změn posléze nebyly do návrhu ÚP zahrnuty. Chybí tedy zastavitelné plochy R01, R04, R11, R12, R16, R21, R22 a plocha změny v nezastavěném území N02. Po společném jednání došlo ke zrušení ploch R08-BO, R18-BO, R19-BO, R20-BO, R29-ZV a R30-ZV. Po veřejném projednání vypadla plocha R34-ZV.“

16. V kapitole C., podkapitole C3. se **nahrazuje** tabulková část tímto zněním:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)	
R02-BO	Pařezov - jih	plochy bydlení (BO)	9 420	5 880
R03-BO	Pařezov - jihozápad	plochy bydlení (BO)	3 320	1 890
R05-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)	5 560	2 810
R06-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)		2 310
R07-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)	19 370	25 110
R09-BO	Pařezov - jihovýchod	plochy bydlení (BO)		23 010
R10-ZV	Pařezov - severovýchod	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	8 230	6 670
R13-ZV	Pařezov - jihozápad	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	1 310	
R13-PZ		plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)		720
R14-PO	Pařezov - jihozápad	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	1 420	570
R15-PO	Pařezov - severovýchod	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	8 190	3 310
R17-SO	Pařezov - západ	plochy smíšené obytné (SO)		1 410
R23-PO	Pařezov - severovýchod	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	770	
R24-PZ	Pařezov - jihovýchod	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	9 170	
R25-ZV	Pařezov - jihovýchod	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)		1 320
R26-PZ	Pařezov - jihozápad	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)		970
R27-PZ	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)		5 230
R28-PO	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)		2 520
R31-PO	Pařezov - východ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)		520
R32-PZ	Pařezov - severovýchod	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	8 550	8 430
R33-BO	Pařezov - jih	plochy bydlení (BO)	2 100	1 250
R35-PO	Pařezov - východ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)		1 490
R36-ZV	Pařezov - východ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)		3 130
R37-ZV	Pařezov - východ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)		1 430
Celkem:			116 190	99 980

17. V kapitole C., podkapitole C3. se pod tabulkovou část **vkládá** nový text ve znění:

„R05-BO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD

- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.“

18. V kapitole C., podkapitole C3. se **nahrazuje** původní znění názvu odstavce: „R05-BO a R06-BO“ novým zněním: „R06-BO.“

19. V kapitole C., podkapitole C3. se v odstavci s názvem R07-BO **nahrazuje** původní znění textu: „- podmínkou stavebního využití této plochy je realizace veřejných prostranství R15-PO, včetně VP1 a R35-PO (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury – viz etapizace)“ novým zněním: „- podmínkou stavebního využití této plochy je realizace veřejných prostranství R15-PO, R35-PO a koridoru CNU-VI01 (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury – viz etapizace).“

20. V kapitole C., podkapitole C3. se **zrušují** odstavce ve znění:

„R23-PO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD

- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.

R24-PZ PAŘEZOV – JIHOVÝCHOD

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS15“

21. V kapitole C., podkapitole C3. se u plochy R35-PO **vloží** ve výčtu dvě nové plochy R36-ZV a R37-ZV a dále se **zrušuje** text ve znění:

- „plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS13.“

22. V kapitole C., podkapitole C4. se **nahrazuje** tabulková část tímto zněním:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy	
P01-PO	Pařezov - západ	plochy veřejných prostranství – obecné (PO)		1 970
P02-PO	Pařezov - střed	plochy smíšené obytné (SO)		2 070
P03-BO	Pařezov - střed	plochy bydlení (BO)	18 960	16 170
P04-BO	Pařezov - střed	plochy bydlení (BO)		1 960
P05-BO	Pařezov - jihovýchod	plochy bydlení (BO)		4 330
P06-PZ	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)		1 020
P07-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)		50
Celkem:			30 310	27 570

23. V kapitole C., podkapitole C3. se **zrušuje** celý oddíl C3.3 ve znění včetně tabulkové části:

„C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (NXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
N01-ZK	Severozápadně od Pařezova	plochy zeleně - krajinné (ZK)	4 040
N03-ZK	Pařezov - jih	plochy zeleně - krajinné (ZK)	2 680
N04-TN	Jižně od Pařezova	plochy těžby nerostů (TN)	19 290
N05-ZK	Jihovýchodně od Pařezova	plochy zeleně - krajinné (ZK)	1 880
N06-ZT	Pařezov - severovýchod	plochy zemědělské - TTP (ZT)	3 820
Celkem:			31 710

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

N01-ZK SEVEROZÁPADNĚ OD PAŘEZOVA - plochy zeleně – krajinné (ZK)

- podmínky využití plochy:

- koordinovat s vymezeným funkčním LBK.

N03-ZK PAŘEZOV - JIH - plochy zeleně – krajinné (ZK)

N04-TN JIŽNĚ OD PAŘEZOVA - plochy těžby nerostů (TN)

N05-ZK JIHOVÝCHODNĚ OD PAŘEZOVA - plochy zeleně – krajinné (ZK)

- podmínky využití plochy:

- koordinovat s okružním úsekem navrhované účelové komunikace D3.

N06-ZT PAŘEZOV - SEVEROVÝCHOD - plochy zemědělské - TTP (ZT)“

24. V kapitole C., podkapitole C4., se v páté odrážce **zrušuje** text ve znění: „R24-PZ.“

25. Na konec názvu kapitoly D. se **vloží** text ve znění: „VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.“

26. V kapitole D., podkapitole D1., oddílu D1.1. se v prvním odstavci **zrušuje** text ve znění:

„ÚP dále respektuje a zpřesňuje do této stabilizované plochy v souladu se ZÚR PK, resp. ve znění její Aktualizace č.1, trasování koridoru územní rezervy nadmístního významu pro „přeložku silnice I/22“ (resp.

českoleskou tangenciálu), která za křižovatkou se silnicí I/26 u Draženova navazuje na plánovaný severní obchvat sídla Draženov.“

27. V kapitole D., podkapitole D1., oddílu D1.1. se dále **vkládá** text ve znění:

„Dopravní napojení ploch změn určených k bydlení bude řešeno místními komunikacemi, příp. sjezdy ze stávajících místních a účelových komunikací tak, aby byla zajištěna maximální prostorová prostupnost sídla. Je navržen koridor veřejné infrastruktury proměnlivé šířky, resp. koridor dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství CNU-VI01 (Pařezov – severovýchod) zajišťující dopravní obsluhu, napojení na síť technické infrastruktury a odpovídající veřejná prostranství včetně pěších propojení v obytné zóně v severovýchodní části sídla.

V rámci koridoru CNU-VI01 jsou stanoveny tyto podmínky:

- v plochách koridoru, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury nebo veřejná prostranství, zůstává v platnosti vymezená navrhovaná či stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití;
- případné zásahy do prostoru tohoto koridoru nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit možnost realizace staveb dopravní a technické infrastruktury nebo veřejných prostranství v tomto koridoru;
- v rámci koridoru je nutné realizovat minimálně jednosměrnou komunikaci západním směrem ke stávajícímu veřejnému prostranství (na části pozemku s p.č. 1327/1 v k.ú. Pařezov);
- v rámci koridoru je nutné realizovat minimálně cesty pro pěší, které zajistí propojení s navrhovaným veřejným prostranstvím v ploše R15-PO a jihovýchodním směrem na ostatní komunikaci (pozemek s p.č. 2274 v k.ú. Pařezov).“

28. V kapitole D., podkapitole D1., oddílu D1.1. pod nadpisem ÚČELOVÉ KOMUNIKACE se **zrušuje** text ve znění: „- D4, který zajišťuje prostupnost pro pěší a cyklisty navrhovanou plochou bydlení R07-BO a napojuje se na stabilizovanou účelovou komunikaci vedoucí severovýchodním směrem ze sídla.“

29. V kapitole D., podkapitole D2., oddílu D2.1. se pod nadpisem Odvádění dešťových vod za první odstavce **vkládá** nový odstavec ve znění:

„Je třeba zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“

30. V kapitole D., podkapitole D2., oddílu D2.1. se pod nadpisem Odvádění dešťových vod za druhý odstavce **vkládá** nový odstavec ve znění:

„Nakládání s dešťovými vodami v krajině je třeba řešit tak, aby bylo umožněno zasakování těchto vod v území (za účelem dotace podzemních vod) nebo odpar těchto vod a zamezilo se tak přímému odtoku těchto vod do vodních toků.“

31. V kapitole D., podkapitole D2., oddílu D2.2. se **vkládají** dva nové odstavce ve znění:

„OBNOVITELNÉ ZDROJE

V řešeném území nelze umísťovat FVE ve volné krajině na ZPF, zejména pak v místech, kde se vyskytují půdy I. a II. třídy přednosti v ochraně. Je třeba preferovat lokalizaci těchto zařízení na stavbách a v rámci brownfieldů.“

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající funkční systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je respektován. Sběrné místo pro biologický odpad rostlinného původu nebylo vymezeno, stávající technické zázemí obce je dostačující.

Stanovuje se podmínka prověřovat prostorové nároky na umístění nádob na tříděný odpad při realizaci nových ploch veřejných prostranství souvisejících s napojením nových ploch změn určených pro bydlení.“

32. V kapitole D., podkapitole D4. se ve druhé odrážce prvního odstavce **zrušuje** text ve znění: „a R23-PO.“

33. V kapitole D., podkapitole D4. se ve druhém odstavci **zrušuje** text ve znění: „- VP1 ve východní části sídla pro obsluhu navrhované zastavitelné plochy bydlení R07-BO. VP1 musí být propojeno s plochou R15-PO.“
34. V kapitole D., podkapitole D4. se ve třetím odstavci **vkládá** text ve znění: „V rámci navrženého koridoru veřejné infrastruktury CNU-VI01 (Pařezov – severovýchod) budou integrována veřejná prostranství zajišťující obsluhu v obytné zóně v severovýchodní části sídla. Pro koridor CNU-VI01 jsou stanoveny tyto podmínky:
- musí být propojen minimálně jednosměrnou komunikací západním směrem ke stávajícímu veřejnému prostranství (na části pozemku s p.č. 1327/1 v k.ú. Pařezov);
 - musí být propojen minimálně cestou pro pěší, která zajistí propojení s navrhovaným veřejným prostranstvím v ploše R15-PO a jihovýchodním směrem na ostatní komunikaci (pozemek s p.č. 2274 v k.ú. Pařezov).“
35. Na konec názvu kapitoly E. se **vkládá** text ve znění: „VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.“
36. V kapitole E. se **nahrazuje** název podkapitoly E2. s názvem: „VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY“ novým zněním: „PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.“
37. V kapitole E., podkapitole E2. se **vkládá** text v tomto znění včetně tabulky:
„Jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině (NXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy	
N01-ZK	Severozápadně od	plochy zeleně - krajinné (ZK)		4 040
N03-ZK	Pařezov - jih	plochy zeleně - krajinné (ZK)		2 680
N04-TN	Jižně od Pařezova	plochy těžby nerostů (TN)		19 290
N05-ZK	Jihovýchodně od	plochy zeleně - krajinné (ZK)		1 880
N06-ZT	Pařezov - severovýchod	plochy zemědělské - TTP (ZT)	3 820	2 720
N07-ZT	Pařezov - východ	plochy zemědělské - TTP (ZT)		14 610
Celkem:			31 710	45 220

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

38. V kapitole E., podkapitole E2. se **nahrazuje** znění druhé věty prvního odstavce: „Při severovýchodním okraji sídla je za účelem jejího převedení do trvalého travního porostu navržena distanční plocha N06-ZT.“ novým zněním: „Při severovýchodním okraji sídla jsou za účelem převedení do trvalého travního porostu navrženy distanční plochy N06-ZT a N07-ZT.“
39. V kapitole E., podkapitole E2. se **nahrazuje** znění třetí věty druhého odstavce: „Dále je třeba respektovat volný pruh v minimální šířce 8 m alespoň na jednom břehu podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.“ novým zněním: „Dále je třeba respektovat manipulační pruh v minimální šířce 8 m od břehové čáry podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.“
40. V kapitole E., podkapitole E5. se **vkládá** nová odrážka ve znění: „- je navržena plocha ochranného protierozního zatravnění N07-ZT.“
41. V kapitole E., podkapitole E7. se v odrážce c) za slovo „soliérní“ **vkládá** slovo „krajinné.“
42. V kapitole E., podkapitole E7. se **vkládají** dvě nové odrážky ve znění:
- „jsou navrženy dvě plochy pro realizaci retenčních opatření v nivě Černého potoka;

- prověření funkčnosti plošných a liniových meliorací a jejich odstranění v případě, kdy přispívají k rychlému odtoku vod z území a ke vzniku sucha.“
43. V kapitole E., podkapitole E9. se v první větě **nahrazuje** text ve znění: „nezastavěném území“ novým zněním: „krajinně.“
44. Název kapitoly F. ve znění: „PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“ se **nahrazuje** názvem ve znění: „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)“
45. V kapitole F. se **zrušuje** původní text ve znění:
 „Primární 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 %.“
46. V kapitole F. se **vkládá** nový text ve znění:
1. „Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje vždy:
 - a) hlavní využití, tedy převažující účel využití plochy; v případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100 %;
 - b) přípustné využití, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
 - c) podmíněně přípustné využití, tedy využití plochy podmíněně konkrétní věcnou podmínkou;
 - d) nepřípustné využití, tedy využití v dané ploše vyloučené;
 - e) podmínky prostorového uspořádání, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby a jejího okolí.
 2. Regulace umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je řešeno jejich vyloučením, resp. uvedením v nepřípustném využití u vybraných ploch nezastavěného území.
 3. Jsou stanoveny následující podmínky pro využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich prostorového uspořádání:“
47. V kapitole F., podkapitole F.1. se v regulativech Plochy bydlení (BO):
V přípustném využití:
 - **zrušuje** pátá odrážka ve znění:
 - doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích zvířat, vedlejší stavby slučitelné s bydlením.“
 - **vkládají** dvě nové odrážky ve znění: „- soukromá a vyhrazená zeleň; - vodní plochy a toky.“
V podmíněně přípustném využití:
 - **zrušuje** první odrážka ve znění: „- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod (§3 vyhlášky č. 268/2009 Sb.) s prodejní plochou o výměře větší než 250 m².“

- **vkládají** čtyři nové odrážky ve znění:

„- vedlejší stavby a zařízení slučitelné s bydlením

- stavby občanského vybavení a služeb, které jsou slučitelné s bydlením, s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m², a za podmínky, že nesnižují kvalitu bydlení (zejména intenzitou dopravní obsluhy, hlukovou či imisní zátěží apod.)

- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu za podmínky, že nesnižují kvalitu bydlení (zejména intenzitou dopravní obsluhy, hlukovou či imisní zátěží apod.)

- stavby pro krátkodobé ubytování typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 10 lůžek.“

V nepřípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- realizace masivního nebo neprůhledného oplocení.“

V podmínkách prostorového uspořádání:

- **nahrazuje** původní znění druhé odrážky: „- koeficient zastavěné plochy KZP=0,70 pro původní usedlosti ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m²;“ novým zněním: „- koeficient zastavěné plochy KZP=0,70 pro pozemky ve stabilizovaných plochách do max. velikosti 300 m².“

- **zrušuje** čtvrtá odrážka ve znění:

„- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).“

- v sedmé a osmé odrážce **nahrazuje** původní text ve znění: „u stavebních úprav stávajících objektů;“ novým zněním: „u změn stávajících staveb.“

- na konec deváté odrážky se vkládá text, resp. druhá pododrážka ve znění: „

- o „staveb umístěných na pozemcích s p.č. 1301/8, 1301/18, 1301/76, 1301/79, 1327/30 v k.ú. Pařezov, kde mohou mít stavby nejvýše jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a střechu, resp. neobytné podkroví či půdu (**1 PP, 2NP+S**).“

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- navrhované terénní úpravy včetně oplocení a opěrných zdí na pozemcích bydlení nesmí významně změnit terénní poměry na hranici se sousedními pozemky, s výjimkou hranice pozemků, kde k sobě stavby přiléhají.“

48. V kapitole F., podkapitole F.2. se v regulativech Plochy veřejných prostranství – obecné (PO):

V přípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace.“

V podmíněně přípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění:

„- stavby a zařízení urbanisticky dotvářející veřejné prostranství (drobná architektura, venkovní kulturní zařízení, plošně nenáročná sportoviště apod.) za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy.“

V nepřípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- oplocení zamezující volnému vstupu veřejnosti.“

49. V kapitole F., podkapitole F.3. se v regulativech Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ):

V přípustném využití:

- **nahrazuje** znění koncové části první odrážky: „cesty a stezky“ novým zněním: „cesty pro pěší a cyklisty.“

- **zrušuje** druhá odrážka ve znění: „- prvky parteru.“

V podmíněně přípustném využití:

- na konec první odrážky **vkládá** text ve znění: „(např. úseky místních komunikací apod.) za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami PZ.“

- **vkládá** nová odrážka ve znění:

„- stavby a zařízení urbanisticky dotvářející veřejné prostranství (drobná architektura, venkovní kulturní zařízení, plošně nenáročná sportoviště apod.) za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy.“

50. V kapitole F., podkapitole F.4. se v regulativech Plochy smíšené obytné (SO):

V přípustném využití:

- **zrušuje** čtvrtá odrážka ve znění: „- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu.“

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- vodní plochy a toky.“

V podmíněně přípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že nesnižují kvalitu (zejména obytného) prostředí (zejména intenzitou dopravní obsluhy, hlukovou či imisní zátěží apod.)“

V nepřípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění:

„- stavba ostatního ubytovacího zařízení charakteru ubytovny, vybavené pro poskytování přechodného ubytování s výjimkou turistické ubytovny.“

V podmínkách prostorového uspořádání:

- **zrušuje** první odrážka ve znění:

„- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).“

- **nahrazuje** původní znění třetí odrážky: „- koeficient zastavěné plochy KZP=0,70 pro původní usedlosti ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m²;“ novým zněním: „- koeficient zastavěné plochy KZP=0,70 pro pozemky ve stabilizovaných plochách do max. velikosti 300 m².“

51. V kapitole F., podkapitole F.5. se v regulativech Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS):

V přípustném využití:

- **zrušuje** čtvrtá odrážka ve znění: „- termínály.“

52. V kapitole F., podkapitole F.6. se v regulativech Plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU):

V hlavním využití:

- **nahrazuje** původní znění: „- cesty pro pěší a cyklisty“ novým zněním: „- účelové komunikace.“

V přípustném využití:

- **nahrazuje** původní znění: „- účelové komunikace“ novým zněním: „- cesty pro pěší a cyklisty.“

53. V kapitole F., podkapitole F.8. se v regulativech Plochy vodní a vodohospodářské (VV):

V přípustném využití:

- **zrušuje** první odrážka ve znění: „- - další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.“

- **vkládají** tři nové odrážky ve znění:

- „vodohospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami
- stavby a zařízení pro chov ryb
- účelové komunikace.“

V podmínkách prostorového uspořádání:

- **nahrazuje** původní text první odrážky: „- v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh o šířce min. 8 m;“ novým textem: „- v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy.“

54. V kapitole F., podkapitole F.9. se v regulativech Plochy zemědělské – ZPF (ZZ):

V přípustném využití:

- **zrušují** třetí a čtvrtá odrážka ve znění: „- liniová vedení technické infrastruktury“ a „- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu.“

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- stavby, zařízení a liniová vedení technické infrastruktury.“

V podmíněně přípustném využití:

- **vkládá** na konec první odrážky text ve znění: „a že budou citlivě respektovat krajinný kontext (např. budou umístěny mimo pohledově exponované polohy).“

V nepřípustném využití:

- **vkládá** na konec první odrážky text ve znění: „výše neuvedené.“

- **zrušuje** druhá odrážka ve znění: „- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu.“

V podmínkách prostorového uspořádání:

- **vkládá** nová odrážka ve znění:

„- v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy.“

55. V kapitole F., podkapitole F.10. se v regulativech Plochy zemědělské – TTP (ZT):

V přípustném využití:

- **zrušuje** v první odrážce slovo: „ovocné.“
- **zrušují** čtvrtá a pátá odrážka ve znění: „- liniová vedení technické infrastruktury“ a „- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu.“
- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- stavby, zařízení a liniová vedení technické infrastruktury.“
- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- drobná architektura.“

V nepřípustném využití:

- **vkládá** na konec druhé odrážky text ve znění: „výše neuvedené.“
- **zrušuje** třetí odrážka ve znění: „- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu.“
- **vkládá** na konec šesté odrážky text ve znění: „s výjimkou CHLÚ.“

V podmínkách prostorového uspořádání:

- **vkládá** nová odrážka ve znění:

„- v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy.“

56. V kapitole F., podkapitole F.12. se v regulativech Plochy zeleně – vyhrazené (ZV):

V hlavním využití:

- **nahrazuje** původní text ve znění: „soukromá a poloveřejná zeleň;“ novým zněním: „zahrady a sady.“

V přípustném využití:

- **vkládají** dvě nové odrážky ve znění: „- poloveřejná zeleň; - stavby a zařízení pro včelařské účely.“
- **zrušuje** třetí odrážka ve znění: „- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné se zelení.“

V podmíněně přípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, přístřešky a vedlejší stavby a zařízení slučitelné s funkcí zahrad a sadů.“

V nepřípustném využití:

- **vkládají** dvě nové odrážky ve znění: „- stavby pro bydlení; - realizace masivního nebo neprůhledného oplocení.“

V podmínkách prostorového uspořádání:

- **nahrazuje** původní číslo KZP: „0,40“ novým číslem: „0,30.“

57. V kapitole F., podkapitole F.13. se v regulativech Plochy zeleně – krajinné (ZK):

V přípustném využití:

- **vkládá** nová odrážka ve znění: „- drobná architektura.“

58. V kapitole G. se **zrušuje** text ve znění:

„VPS01	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – severozápadně od Pařezova)	D6
VPS02	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Pařezov – severozápad (okruh))	D1
VPS03	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Pařezov – sever)	D7
VPS04	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Pařezov – severovýchod)	D2
VPS05	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Pařezov – jihovýchod (okruh))	D3
VPS06	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Pařezov – východ)	D4
VPS07	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová komunikace – Pařezov – jihovýchod)	D5
VPS08	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (komunikace a veřejné prostranství – Pařezov – východ)	VP1
VPS09	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (komunikace a veřejné prostranství – Pařezov – jihovýchod).“	VP2

59. V kapitole G. se **vkládá** nový text ve znění:

„VPS21	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	CNU-VI01
--------	-------------------------------------	----------

VPS12	(místní komunikace a sítě technické infrastruktury, Pařezov – severovýchod) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	R15-PO
VPS20	(místní komunikace – Pařezov – severovýchod) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (místní komunikace – Pařezov – jihozápad).“	R14-PO

60. V kapitole G. se **zrušuje** text ve znění: „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami.“

61. Na konec názvu kapitoly H. se **vloží** text ve znění: „S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ A NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.“

62. V kapitole H. se u VPS10 **zrušují** tato čísla pozemků: „1799/6, 1799/24.“

63. V kapitole H. se **zrušuje** text ve znění:
 „VPS12 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R15-PO
 (veřejné prostranství – Pařezov – severovýchod)
 POZEMKY s p.č.: 1300/14, 1300/24, 1300/26, 1301/3, 1301/5, 1327/1, 1327/4, 1327/5, 1327/6, 1327/7, 1327/8, 1327/9, 1363/1, 1747/14, 1747/16 v k.ú. Pařezov (dle KN)
 VPS13 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R35-PO
 (veřejné prostranství – Pařezov – východ)
 POZEMEK s p.č. 1327/3 v k.ú. Pařezov (dle KN).“

64. V kapitole H. se u VPS14 **zrušují** tato čísla pozemků: „2044/54, 2094/3, 2094/4.“

65. V kapitole H. se **zrušuje** text ve znění:
 „VPS15 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R24-PZ
 (veřejná zeleň – Pařezov – jihovýchod)
 POZEMKY s p.č.: 2094/3, 2094/4, 2094/5, 2097/4, 2097/5, 2097/6, 2102/7, 2123 v k.ú. Pařezov (dle KN)
 VPS20 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R14-PO
 (veřejné prostranství – Pařezov – jihozápad)
 POZEMKY s p.č.: 1843, 1850 v k.ú. Pařezov (dle KN).“

66. V kapitole H. se **zrušuje** text ve znění: „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami. Také veřejná prostranství, která nejsou konkrétně vymezena tímto ÚP, jsou ve veřejném zájmu.“

67. V kapitole J. se **nahrazuje** první věta ve znění: „Nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory územních rezerv,“ novým zněním: „Pro účely ochrany území pro další rozvoj jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv.“

68. V kapitole J. se **vloží** tabulka ve znění:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)
R2	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	9 170
R3	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)	4 860
Celkem:			14 030

69. V kapitole J. se **vloží** ve text znění včetně tabulky:
 „V plochách a koridorech územních rezerv v nezastavěném území je přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami prověření budoucího využití a zároveň podmínkami

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.“

70. V názvu kapitoly K. se **zrušuje** text ve znění: „A KORIDORŮ.“ V kapitole K. se dále zrušuje text ve znění: „ani koridory.“
71. V kapitole L. se v první větě za slovo „východní“ **vloží** text ve znění: „a jihovýchodní části.“
72. V kapitole L. se původní znění **nahrazuje** novým zněním:
 - 1) „plochy R05-BO, R06-BO, R07-BO, R10-ZV, R15-PO, R32-PZ, R35-PO, R36-ZV a R37-ZV včetně koridoru CNU-VI01 – možnost využití ÚS bude schválena a data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP Pařezov.“
73. V kapitole L. se na konec druhé odrážky **vloží** text ve znění:

„- možnost využití ÚS bude schválena a data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP Pařezov.“
74. V kapitole L. se **zrušuje** poslední odstavec ve znění:

„ÚS pro sestavu ploch pod ozn. 1) bude pořízena a schválena do 2 let od vydání tohoto ÚP. ÚS pro sestavu ploch pod ozn. 2) bude pořízena a schválena do 4 let od vydání tohoto ÚP. ÚS budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti, čímž se stanou podkladem neopominutelným.“
75. V kapitole N. se v druhé odrážce **zrušuje** text ve znění: „R05-BO a.“
76. V kapitole N. se ve třetí odrážce **nahrazuje** původní text ve znění: „- podmínkou stavebního využití plochy R07-BO v severovýchodní části sídla Pařezov je realizace veřejných prostranství R15-PO, včetně VP1 a R35-PO (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury);“ novým zněním: „podmínkou stavebního využití plochy R07-BO v severovýchodní části sídla Pařezov je realizace veřejné dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství včetně doprovodných staveb a zařízení v plochách R15-PO, R35-PO a v rámci koridoru CNU-VI01.“
77. V názvu kapitoly O. se **zrušuje** text ve znění: „PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.“
78. V kapitole P. se **nahrazuje** původní počet stran textové části územního plánu z „29“ číslem „35.“ Na konci této kapitoly se **zrušuje** věta ve znění: „Seznam používaných pojmů a zkratk je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.“
79. Na konec textové části výroku územního plánu se vkládá nová kapitola Q. VYMEZENÍ POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH v tomto znění:

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

 - a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla pozemky zeleně, provozních prostranství (manipulační a obslužné plochy, 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) Bungalov je typ stavby pro bydlení, zpravidla pravidelného (až čtvercového) půdorysu, o jediném podlaží na jedné výškové úrovni s rozlehlou střešní krajinou o malém sklonu.
 - d) Cyklotrasa je dopravní cesta vedená převážně po silnicích, místních komunikacích nebo účelových komunikacích, které jsou z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu automobilů vhodné pro provoz cyklistů. Je značena orientačním dopravním značením pro cyklisty.

- e) Doprovodné stavby pro hospodářská zvířata jsou stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv a doprovodné stavby pro úkryt hospodářských zvířat na pastvinách.
- f) Drobná architektura jsou doprovodné objekty zpravidla veřejných prostranství nebo dílčích významných či zajímavých míst v krajině, přispívající ke zvýšení jejich estetické či uživatelské hodnoty. Typicky jde o drobný mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, umělecká díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).
- g) Izolační a ochranná zeleň znamená zahradní/sadovnické a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru.
- h) Krajinná zeleň jsou plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou 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.
- i) KZP – koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku (viz definice zastavěné plochy pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona) k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do KZP se dle definice „zastavěné plochy pozemku“ dle SZ nezapočítávají zpevněné plochy.
- j) KZ – koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně k pozemku či pozemkům určeným k umístění stavby.
- k) Masivní nebo neprůhledné oplocení je typový prefabrikovaný neprůhledný (zpravidla betonový) výrobek, jehož skládáním vzniká linie oplocení a který není charakteristický (či tradiční) pro venkovský charakter zástavby. Nejedná se tedy o plné ohradní zdi s bránami a vraty či gabiony.
- l) Nadzemní podlaží je podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- m) Pojem „nesnižují kvalitu prostředí“ znamená bez negativních vlivů zhoršujících zejména hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro faunu a flóru.
- n) 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).
- o) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- p) Podkroví je přístupný a účelově využívaný vnitřní prostor budovy (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha obvykle s minimálním sklonem 10° tj. cca 17,6 %) nad posledním nadzemním podlažím budovy.
- q) Poloveřejná zeleň jsou větší souvislé nezastavitelné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. sady, zeleň uvnitř uzavřených areálů apod.
- r) Prodejní plocha stavby pro obchod je maximální plošná výměra čisté prodejní plochy všech prodejních jednotek, tzn. bez ploch určených pro skladování, zásobování a manipulaci se zbožím.
- s) Rozestavěná hrubá stavba je stavba ve stádiu, kdy má realizované všechny obvodové konstrukce včetně konstrukce a opláštění střechy.
- t) Řemeslná výroba je malosériová výroba, oproti těžkému průmyslu a areálům lehké výroby s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost nebo zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou.
- u) Stavební využití je stav před vlastním umístěním staveb, které musí být na vymezených pozemcích v rámci ploch změn napojeny na relevantní veřejnou infrastrukturu, která musí být realizována minimálně v takovém rozsahu, aby umožnila daný záměr uskutečnit v souladu s obecnými požadavky na využívání území.

- v) Vedlejší stavby a zařízení slučitelné s bydlením slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě se jedná o hmotově podružné stavby, např. garáže, kůlny, altány, pergoly, bazény, skleníky, domácí dílny, stavby pro chov domácích zvířat, stavby pro chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, stavby pro skladování apod.
- w) Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- x) Výšková hladina zástavby je nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu.
- y) Zástavbou dodržující jednotnou stavební čáru se rozumí jednotná fronta hlavních fasád hlavních staveb (nových, stávajících okolních či historicky daných). Není však nutné přesně dodržet příslušnou linii. Přípustné je rozmezí 1 m na obě strany od takto stanovené čáry.
- z) Zařízení a jiná opatření pro zemědělství jsou např. doprovodné stavby pastevních areálů a zahrad, seníky, pěstitelské školky; nezahrnuje stavby pro zemědělství.

Pro účely ÚP jsou definovány tyto používané **zkratky**:

BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka
 ČKA ... Česká komora architektů
 ČOV ... čistička odpadních vod
 ČS ... čerpací stanice
 DKM ... digitální katastrální mapa
 DO ... dotčený orgán
 DTS ... distribuční trafostanice
 EO ... ekvivalentní obyvatel
 ES ... ekologická stabilita
 FVE ... fotovoltaická elektrárna
 CHLÚ ... chráněné ložiskové území
 IZS ... integrovaný záchranný systém
 JPÚ ... jednoduchá pozemková úprava
 KM ... katastrální mapa
 KN ... katastr nemovitostí
 KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy
 LBC ... lokální biocentrum
 LBK ... lokální biokoridor
 LHP ... lesní hospodářský plán
 MMR ... Ministerstvo pro místní rozvoj
 NN ... nízké napětí
 NTL ... nízkotlaký
 OP ... ochranné pásmo
 ORP ... obec s rozšířenou působností
 OÚ ... obecní úřad
 PF ... půdní fond
 PK ... pozemkový katastr
 PP ... přírodní park / přírodní památka
 PRVKPK ... Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje
 PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
 PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR
 RBC ... regionální biocentrum
 RBK ... regionální biokoridor
 RD ... rodinný dům
 SPÚ ... Státní pozemkový úřad
 STL ... středotlaký
 SÚ ... správní území
 SZ ... stavební zákon

TS ... trafostanice
TTP ... trvalý travní porost
ÚAN ... území s archeologickými nálezy
ÚAP ... územně analytické podklady
ÚP ... územní plán
ÚPO ... územní plán obce (staré názvosloví)
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
ZPF ... zemědělský půdní fond
ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje v úplném znění

Textová část Změny č. 1 ÚP Pařezov (výroková část) má celkem 17 stran.

Grafická část Změny č. 1 ÚP Pařezov (výroková část) obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5000
02	Hlavní výkres	M 1:5000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5000

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: PAŘEZOV

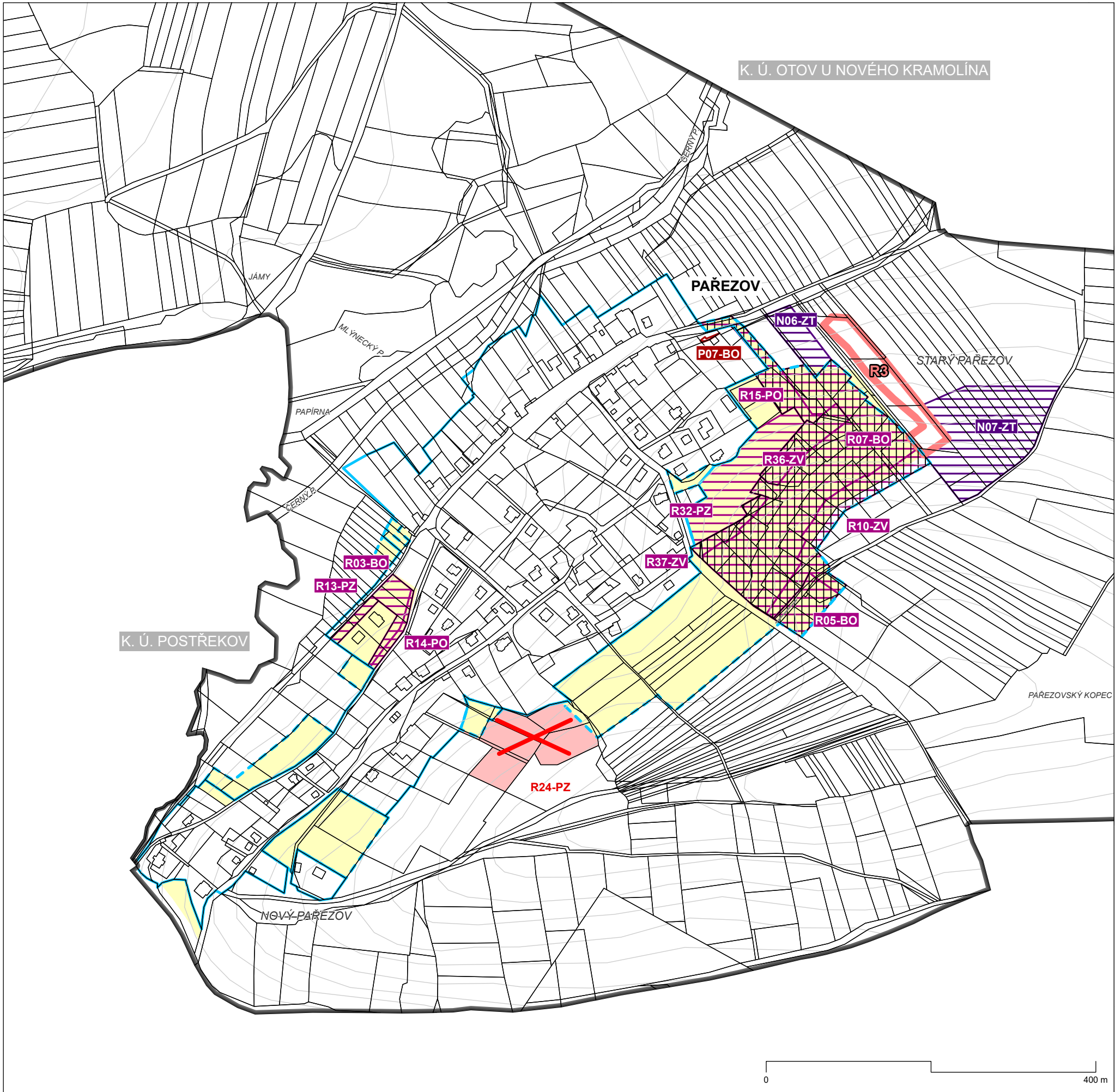
FÁZE: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

GRAFICKÁ ČÁST

09 / 2024

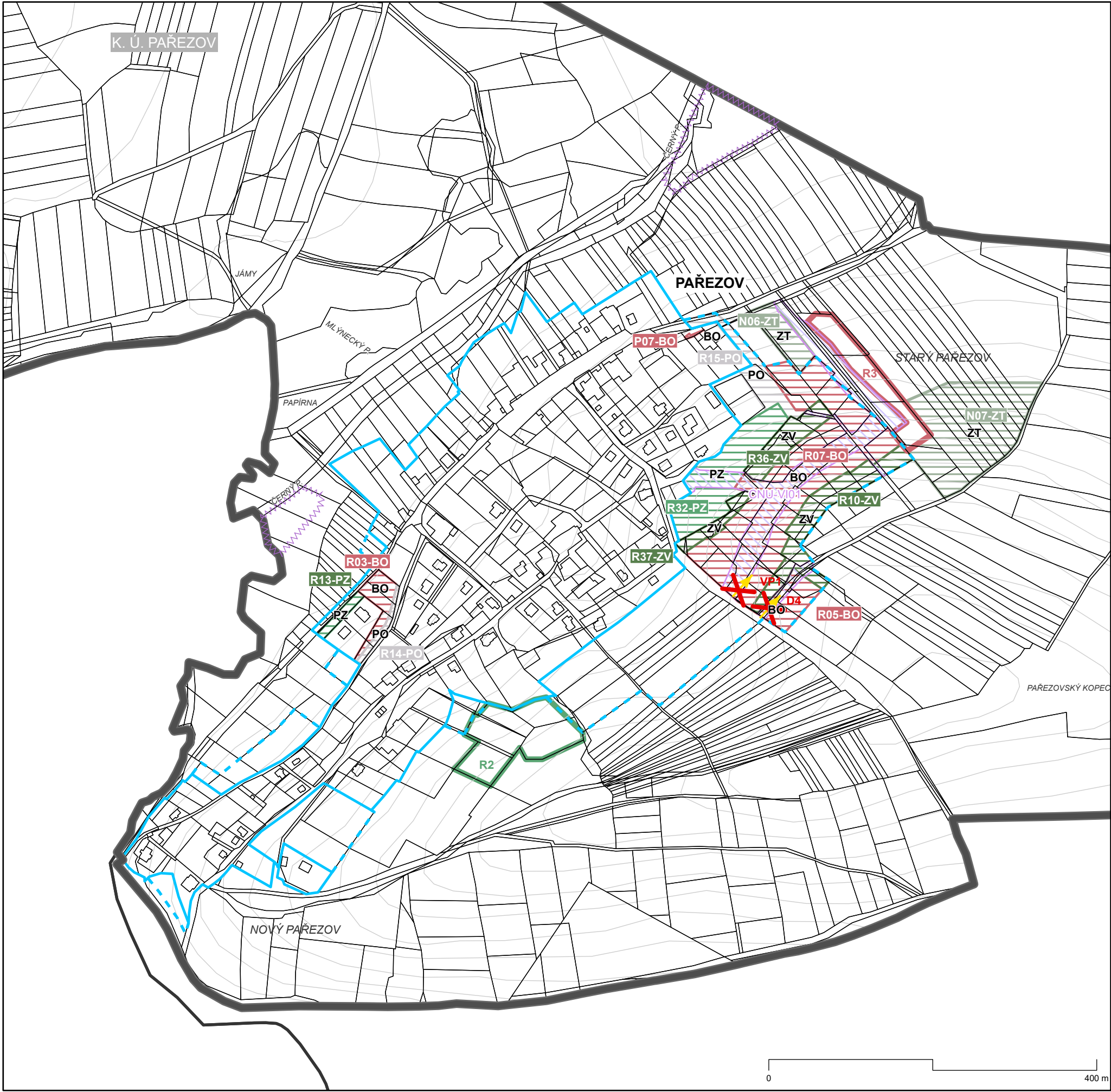
ZPRACOVATEL: SLADKÝ&PARTNERS s.r.o., Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená ING. ARCH. PETREM SLADKÝM,
(autorizovaným architektem ČKA 02686), spolupráce: Ing. arch. P.Kolaříková, Ing. arch. V.Kronich, Ing. arch. D.Kovandová

UAS
www.ateliervas.cz



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PÁŘEZOV

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE PÁŘEZOV
 - HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO KE DNI 26.6. 2023
 - HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY
 - ZASTAVITELNÉ PLOCHY
 - PLOCHY PŘESTAVBY
 - PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
 - PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV
 - ZASTAVITELNÁ PLOCHA VYMEZENÁ ÚZEMNÍM PLÁNEM
 - PLOCHY ZMĚN RUŠENÉ ZMĚNOU Č.1
 - VRSTEVNICE
- PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO
- UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI
 - ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
 - VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU A UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI
 - ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE A UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE PAŘEZOV

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO KE DNI 26.6.2023

HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY

RUŠENÁ SMĚROVÁ TRASA ZMĚNOU Č.1

VRSTEVNICE

KORIDOR VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

PLOCHY STABILIZOVANÉ

PLOCHY ZMĚN

ÚZEMNÍ REZERVY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BO

RX

PLOCHY BYDLENÍ (BO)

PO

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OBECNÉ (PO)

PZ

RX

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ (PZ)

ZT

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TTP (ZT)

ZV

PLOCHY ZELENĚ - VYHRAZENÉ (ZV)

STAV

NÁVRH

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

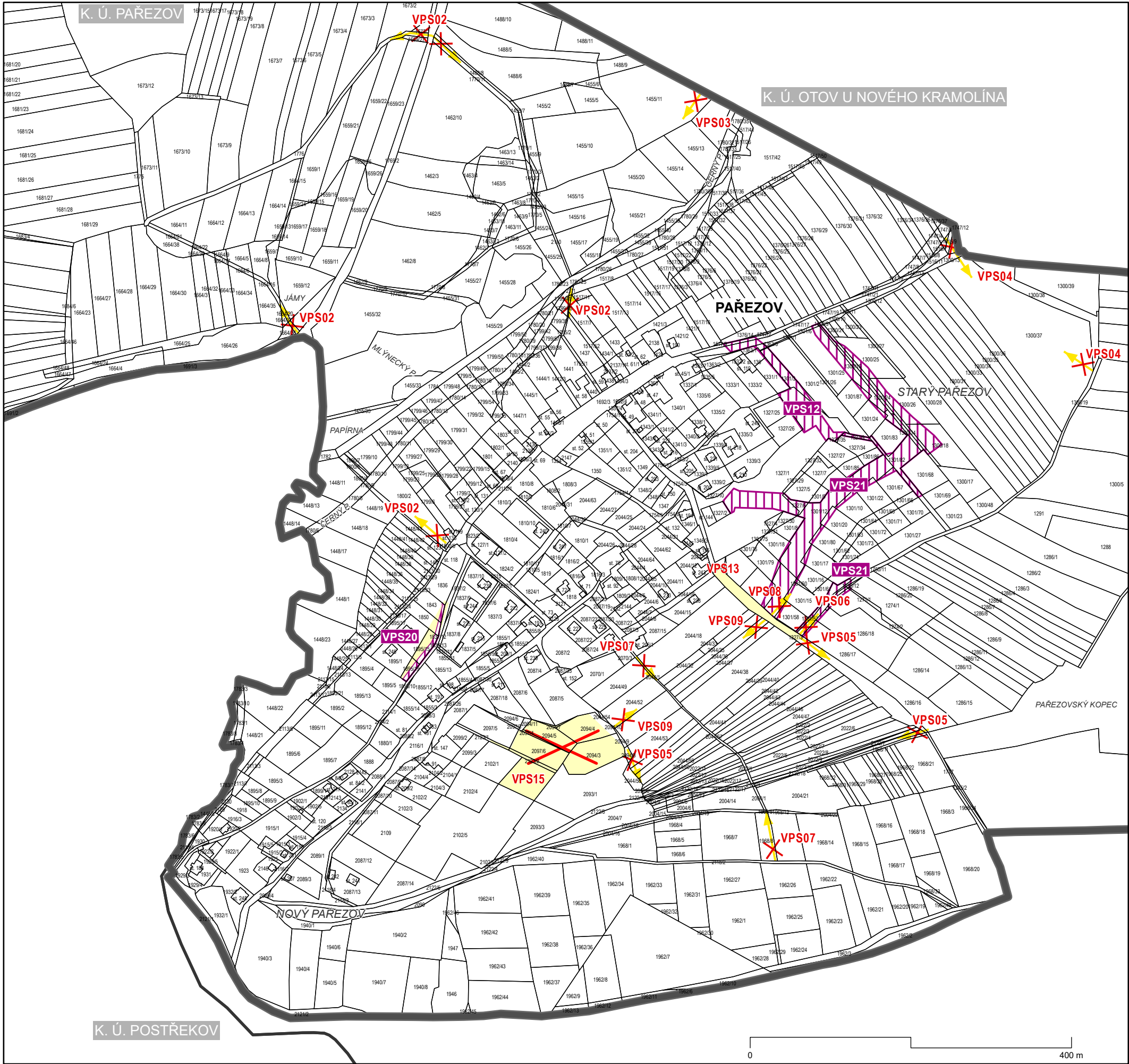
PLOCHY PRO REALIZACI RETENČNÍCH OPATŘENÍ

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

02HLAVNÍ VÝKRES

09/2024

M 1:5000



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE PAŘEZOV
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- RUŠENÉ VPS ČI JEJICH ČÁSTI
- RUŠENÉ SMĚROVÉ VPS

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

(DLE §170 SZ)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA

- VPSX DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

POZN.: U VPS12 A VPS20 DOŠLO K UPŘESNĚNÍ ROZSAHU PLOCH (JEDNÁ SE O VPS STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM).

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: PAŘEZOV

FÁZE: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

ODŮVODNĚNÍ

09 / 2024

ZPRACOVATEL: SLADKÝ&PARTNERS s.r.o., Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená ING. ARCH. PETREM SLADKÝM,
(autorizovaným architektem ČKA 02686), spolupráce: Ing. arch. P.Kolaříková, Ing. arch. V.Kronich, Ing. arch. D.Kovandová

UAS
www.ateliervas.cz

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

OBSAH

A.	POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	3
B1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, SCHVÁLENOU DNE 20. 7. 2009 USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 929 (PÚR ČR); VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1 PÚR ČR, SCHVÁLENÉ DNE 15.4.2015 USNESENÍM VLÁDY ČR Č.276; VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.2 PÚR ČR, SCHVÁLENÉ DNE 2.9.2019 USNESENÍM VLÁDY ČR Č.629; VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.3 PÚR ČR, SCHVÁLENÉ DNE 2.9.2019 USNESENÍM VLÁDY ČR Č.630, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.4 PÚR ČR, SCHVÁLENÉ DNE 12.7.2021 USNESENÍM VLÁDY ČR Č.618; VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.5 PÚR ČR, SCHVÁLENÉ DNE 17.8.2020 USNESENÍM VLÁDY ČR Č.833; VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 6 PÚR ČR, SCHVÁLENÉ DNE 19.7.2023 USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 542 A VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 7 PÚR ČR, SCHVÁLENÉ DNE 7.2.2024 USNESENÍM VLÁDY ČR Č. 89	3
B2.	VYHODNOCENÍ SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM	4
B3.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE, VYDANÝMI ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE DNE 2.9.2008 USNESENÍM Č. 834/08 (ZÚR PK); VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1 ZÚR PK, VYDANÉ DNE 10.3.2014; AKTUALIZACE Č.2 ZÚR PK, VYDANÉ DNE 10.9.2018; AKTUALIZACE Č.4, VYDANÉ DNE 17.12.2018 A AKTUALIZACE Č.3, VYDANÉ DNE 4.9.2023	4
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	8
C1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DLE § 18 SZ	8
C2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DLE § 19 SZ	9
C3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CHARAKTEREM ÚZEMÍ DLE § 19A STAVEBNÍHO ZÁKONA	9
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	9
D1.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	9
D2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S USTANOVENÍMI VYHL. Č. 500/2006 Sb.	9
D3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S USTANOVENÍMI VYHL. Č. 501/2006 Sb.	10
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	10
F.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	15
G.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	15
G1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	15
G2.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	15
G3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	16
G3.1.	ZRUŠENÉ ČI NAPLNĚNÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	17
G3.2.	NOVÉ NEBO UPRAVOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	17
G3.3.	NOVÉ PLOCHY PŘESTAVBY	20
G4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	20
G4.1.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	20
G4.2.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	21
G4.3.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	21
G4.4.	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	21
G5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	22
G5.1.	ÚSES	22

G5.2. PROSTUPNOST KRAJINY	22
G5.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ	22
G5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI	23
G5.5. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	23
G6. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ	23
G7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	23
G8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	23
G9. DOHODA O PARCELACI, REGULAČNÍ PLÁN, ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY	24
H. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	24
I. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	24
J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP	25
K. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	26
L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	26
L1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	26
L2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	28
M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	29
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY	29
O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	29
P. POUČENÍ	29
Q. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	29

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel (Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování) obdržel od obce Pařezov žádost o pořízení změny č.1 ÚP Pařezov.

Pořizovatel zpracoval zprávu o uplatňování ÚP Pařezov za období 2016–2022 s požadavky na řešení záměrů Z1.1.-Z1.5. Záměry uplatněné ve změně č.1 ÚP měly vymezit nové zastavitelné plochy, rozšířit veřejná prostranství pro umístění veřejné dopravní infrastruktury a plošně kompenzovat nové zábory zrušením zastavitelné plochy R24-PZ (záměr Z1.5). Zpráva byla projednána s dotčenými orgány formou oznámení ze dne 11.5. 2022.

Příslušný krajský úřad, ve svém stanovisku č.j.: PK-ŽP/8076/22 ze dne 03.06.2022 k požadavkům změny č.1 ÚP Pařezov, vyloučil vliv územního plánu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti a nepožadoval zpracování posouzení vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1 územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA) podle §10i zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Zastupitelstvo obce Pařezov usnesením č.3/2022 ze dne 16.6.2022 schválilo zprávu o uplatňování ÚP Pařezov za období 2016-2022, jejíž součástí je i zadání změny č.1 ÚP Pařezov. Rovněž rozhodlo o pořízení změny č.1 ÚP Pařezov zkráceným postupem v souladu s § 55a) stavebního zákona. Náklady na změnu budou hrazeny žadateli.

Určeným zastupitelem obce spolupracujícím s pořizovatelem při pořizování změny č.1 ÚP byl pověřen starosta obce Pavel Konop.

Požadavky na obsah změny č.1 ÚP Pařezov byly bezodkladně předány zpracovateli (Ing. arch. Petru Sladkému) jako podklad pro vypracování návrhu změny č.1 ÚP.

Změna č.1 ÚP Pařezov byla projednávána zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona. Pořizovatel po zpracování návrhu změny oznámil zahájení řízení o změně č.1 ÚP a stanovil termín veřejného projednání změny č.1 ÚP, které proběhlo dne 27.03.2023 na obecním úřadě v Pařezově č.p.35. Námitky proti návrhu změny ÚP mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti. Zároveň pořizovatel upozornil, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle předchozí věty námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

V rámci veřejného projednání změny ÚP Pařezov v zákonem stanovené lhůtě nebyly námitky uplatněny. Obdržením nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, orgánu ochrany ZPF ze dne 28.3.2023 byly pořizovatelem zpracovány pokyny k úpravě návrhu změny č.1 pro opakované veřejné projednání.

Upravený návrh změny č.1 ÚP Pařezov byl projednán na opakovaném veřejném jednání dne 26.1.2024 v zasedací místnosti MěÚ v Domažlicích. K upravenému návrhu změny č.1 uplatnil týž orgán ochrany ZPF opět nesouhlasné stanovisko.

Ze strany vlastníka pozemku bylo požádáno o rebonitaci pozemků v lokalitě R07-BO (Státní pozemkový úřad, Odbor půdní služby). V zájmovém svažitém území došlo po místním šetření k potvrzení změny BPEJ. Dotčené půdy původně I. třídy ochrany byly překlasifikovány na půdy III. a V. třídy ochrany. Po doložení výsledků z místního šetření o překlasifikování kvality půdy (BPEJ) Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, orgán ochrany ZPF dne 25.7. 2024 vydal souhlasné stanovisko k upravenému návrhu změny č.1 ÚP Pařezov. Po získání tohoto posledního souhlasného stanoviska se pořizovatel vypořádal se všemi obdrženými stanovisky uplatněnými k návrhu změny č.1 ÚP Pařezov.

Zpráva o jeho projednání návrhu změny č.1 ÚP včetně uplatněných stanovisek, připomínek a výsledků konzultací byla předložena Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, který posoudil návrh změny č.1 ÚP ve smyslu ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona a konstatoval, že neshledal nedostatky, které by bránily pokračovat v řízení o změně č.1 ÚP Pařezov.

Posouzení nadřízeného orgánu bylo vydáno dne 29.8.2024 pod č.j. PK-RR/5222/24, Mgr. Zuzana Paroubková. Krajský úřad souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Pařezov. Nebyly shledány nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel vyhodnotil výsledky všech projednání, přezkoumal soulad návrhu ÚP s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a dle ust. § 54 odst.1 stavebního zákona předložil Zastupitelstvu obce Pařezov návrh na vydání změny č.1 ÚP Pařezov s jeho odůvodněním.

Změna č.1 ÚP Pařezov se vydala za použití ustanovení § 43 odst.4 stavebního zákona formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 správního řádu. Změna ÚP a úplné znění územního plánu po této změně v souladu s § 55c stavebního zákona obec doručila veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny ÚP a úplného znění nabyla změna účinnosti. Po nabytí účinnosti je změna ÚP závazná pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí, resp. povolení záměru.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

- B1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, schválenou dne 20. 7. 2009 usnesením vlády ČR č. 929 (PÚR ČR); ve znění Aktualizace č.1 PÚR ČR, schválené dne 15.4.2015 usnesením vlády ČR č.276; ve znění Aktualizace č.2 PÚR ČR, schválené dne 2.9.2019 usnesením vlády ČR č.629; ve znění Aktualizace č.3 PÚR ČR, schválené dne 2.9.2019 usnesením vlády ČR č.630, ve znění Aktualizace č.4 PÚR ČR, schválené dne 12.7.2021 usnesením vlády ČR č.618; ve znění Aktualizace č.5 PÚR ČR, schválené dne 17.8.2020 usnesením vlády ČR č.833; ve znění Aktualizace č. 6 PÚR ČR, schválené dne 19.7.2023 usnesením vlády ČR č. 542 a ve znění Aktualizace č. 7 PÚR ČR, schválené dne 7.2.2024 usnesením vlády ČR č. 89**

Řešené území se nenachází v republikové rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti dle PÚR ČR. Dále se zde nenachází koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a související rozvojové záměry republikového významu vymezené v PÚR ČR. Řešeného území se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR. Republikové priority územního plánování jsou zpřesněny v krajské ÚPD a ÚAP. Pro Změnu z platné PÚR ČR nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Změna navrhuje pouze dílčí úpravy (malého rozsahu) řešení ÚP Pařezov, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny žádný vliv. Dílčí úpravy ve Změně jsou navrženy v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v kapitole 2.2 PÚR ČR.

Čl. (14) Žádná z ploch změn, s ohledem na malý plošný rozsah a polohu v území, není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

Čl. (14a) Vymezení ploch změn nemá zásadní vliv na ochranu lesních porostů, vodních ploch, na zemědělské půdy ani volnou krajinu. Několika dílčími opatřeními je podporována ekologická funkce krajiny.

(23) Vymezením koridoru územní rezervy pro přeložku silnice II/195 jsou vytvářeny předpoklady pro lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny.

(25) Změna navrhuje v několika dílčích místech opatření, která vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před rizikem půdní eroze.

B2. Vyhodnocení soulad s Územním rozvojovým plánem

V současné době nelze vyhodnotit, neboť relevantní dokumentace zatím není k dispozici.

B3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008 usnesením č. 834/08 (ZÚR PK); ve znění Aktualizace č.1 ZÚR PK, vydané dne 10.3.2014; Aktualizace č.2 ZÚR PK, vydané dne 10.9.2018; Aktualizace č.4, vydané dne 17.12.2018 a Aktualizace č.3, vydané dne 4.9.2023

Řešené území je součástí **rozvojové osy OR6** (Rozvojová osa Bor (dálnice D5) – Domažlice).

Řešené území není zařazeno do žádných rozvojových oblastí. Přes sousední správní území obce Ždánov ale fakticky nepřímě sousedí s rozvojovou oblastí RO1 Domažlice. Řešené území ze západní a severní strany přímo sousedí se specifickou oblastí SON1 (Český les). Řešené území nesousedí s žádným rozvojovým územím. Kritériem pro rozhodování v území v OR6 je usměrňování využití ploch s ohledem na potřeby rozvoje s ohledem na zajištění ochrany hodnot území (zejména v území překryvu se specifickou oblastí SON1 Český les). Zastavitelné plochy vymezovat v návaznosti na zastavěné území. Tato kritéria Změna respektuje kontinuálním naplňováním v ÚP stanovené koncepce rozvoje řešeného území. Současně je zde třeba podporovat rozvoj veřejné infrastruktury (zejména dopravní), což je naplňováno komplexním řešením dopravní infrastruktury v rámci SV obytné zóny.

Úkoly pro územní plánování obcí v OR6:

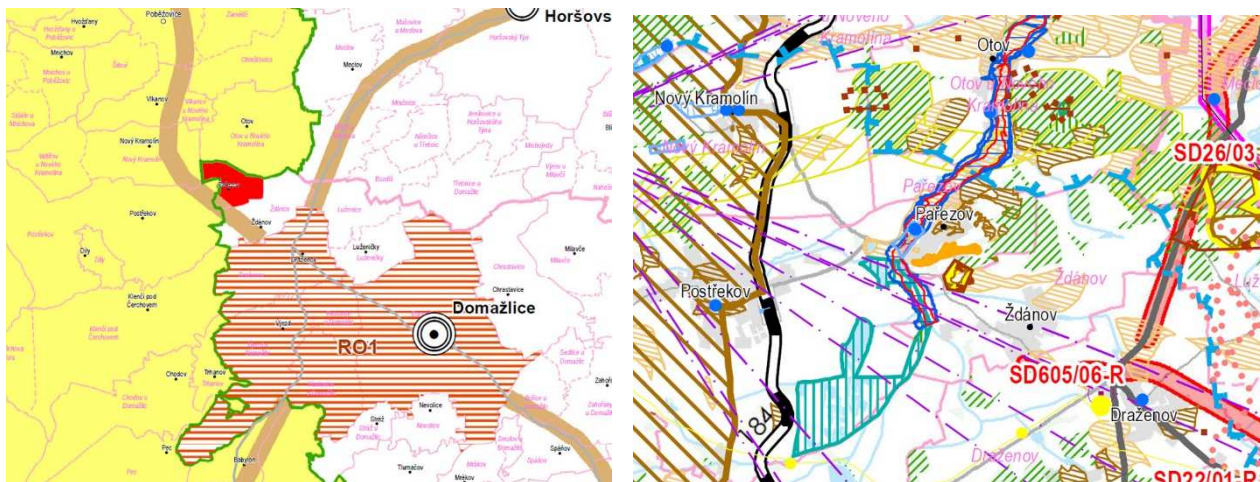
- vymezovat plochy pro lokalizaci podnikatelských aktivit v území při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území ... *řešeno podporou polyfunkčnosti využití ploch, žádná monofunkční výrobní plocha se v řešeném území nenachází;*
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a služeb ... *řešeno doplněním regulativů využití ploch a podporou realizace revitalizačních opatření v krajině;*
- posilovat stabilitu osídlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení a vybavenosti s ohledem na širší region ... *Změnou je optimalizováno urbanistické řešení SV obytné zóny dané ÚP;*
- do územních plánů zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5 ... *respektováno;*
- chránit hodnoty rybníční krajiny, nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území ... *netýká se přímo řešeného území.*

Do řešeného území zasahující koridor územní rezervy tzv. Českoleské tangenciály (přeložky silnice I/22) byl z návrhu ÚPD vypuštěn, neboť v procesu projednání Změny nabyla účinnosti Aktualizace č.3 ZÚR PK, která tento koridor územní rezervy zrušila.

V řešeném území se nenachází žádné navrhované koridory technické infrastruktury nadmístního významu.

Ostatní prvky vyplývající z platných ZÚR PK Změna respektuje:

- stanovené záplavové území Černého potoka;
- výhradní bilancované ložisko nerostných surovin a dobývací prostor Ždánov;
- ochranná pásma vodního zdroje II. stupně;
- regionální ÚSES (RBK v nivě Černého potoka), zasahující střední část řešeného území.



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje z úplného znění ZÚR PK (vlevo)

Výřez z Koordinačního výkresu z úplného znění ZÚR PK (vpravo)

Řešené území je v rámci ORP Domažlice součástí širší plochy, ve které ZÚR PK ukládá prověření změn jejího využití územní studií: ÚS01 – Územní studie silnice Domažlice–Bor (tzv. Českoleská tangenciála). ZÚR stanovují pro vypracování ÚS následující základní požadavky na její obsah:

a) prověřit význam silnic II/195 a II/200 z hlediska současných a předpokládaných budoucích přepravních vztahů,

b) prověřit vedení silnice minimálně v těchto variantách:

A. Domažlice–Horšovský Týn–Mířkov–Bor, s využitím silnic I/26 a II/200,

B. Domažlice –Draženov –Poběžovice –Hostouň –Stráž –Bor, s využitím silnice II/195.

c) ověřit územní možnosti vedení silnice včetně vazeb na širší území, zejména vazeb na sídelní strukturu, ostatní dopravní a technickou infrastrukturu a na využití území dle územně plánovacích dokumentací dotčených obcí,

d) prověřit v rámci jednotlivých variant možné vedení obchvatů a přeložek minimálně v tomto rozsahu:

- Horšovský Týn, západní obchvat (spojení silnic I/26 a II/200),

- Mířkov, přeložka silnice II/200,

- Olešná, přeložka silnice II/200,

- Boječnice, přeložka silnice II/200,

- Nový Kramolín, přeložka silnice II/195,

- Vlkanov, přeložka silnice II/195,

- Poběžovice, přeložka silnice II/195,

- Hostouň, přeložka silnice II/195,

- Dehetná, přeložka silnice II/195,

- Borek, přeložka silnice II/195,

- Stráž, přeložka silnice II/195,

- Bor, jihovýchodní obchvat (spojení silnic II/195 a II/605).

e) posoudit varianty z technicko – ekonomického hlediska,

f) posoudit varianty z hlediska potenciálních vlivů na životní prostředí a lokality soustavy NATURA 2000.

Tato ÚS prozatím nebyla zpracována.

Změna navrhuje úpravy řešení ÚP Pařezov, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR PK. Na většinu požadavků ZÚR PK nemá řešení Změny žádný vliv. Vyhodnocení souladu Změny se ZÚR PK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo

může mít řešení Změny potenciální vliv. Prověření řešeného území územní studií nebo regulačním plánem ZÚR PK nevyžaduje.

V rámci stanovení priorit územního plánování Plzeňského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR Změna respektuje tyto požadavky územního plánování.

Dle kap. 2.2.1. Prostorové uspořádání – rozvoj sídelní struktury:

- změnami v území vytvářet podmínky pro posílení stability osídlení a hospodářské výkonnosti Plzeňského kraje, zejména ve specifických oblastech se sociálně ekonomickými problémy a v rozvojových oblastech, které představují přirozené póly ekonomického rozvoje území ... *Změnou je posilován udržitelný způsob života v tomto specifickém příhraničním regionu.*
- posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, vedoucí ke snižování územních disparit ... *Změnou je posilován udržitelný způsob života v tomto specifickém příhraničním regionu;*
- vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech ... *netýká se řešeného území;*
- posilovat polycentrickou sídelní strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách a podporou center venkovského osídlení. Současný stav polycentrického osídlení kraje by měl být dále rozvíjen, v rozvojových osách rozvoj koncentrovat do vymezených rozvojových území, za základ sídelní struktury a sídelní centra považovat sídla pověřených obcí doplněná o další centra venkovského osídlení ... *Změnou je podporován rozvoj ploch bydlení a veřejné infrastruktury malého venkovského sídla;*
- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území ... *zohledněno při posuzování místních vazeb u jednotlivých dílčích ploch;*
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území ... *reflektováno v duchu principů stanovené urbanistické koncepce dle platného ÚP, dílčí plochy změn jsou víceméně koncentrovány do jedné celistvé obytné zóny, jejíž většinová část vychází z platného ÚP a u které je stanovenými podmínkami zajištěna návaznost na stávající obecní veřejnou infrastrukturu;*
- v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot) ... *reflektováno v rámci principů stanovené urbanistické koncepce;*
- v rekreačně atraktivních územích specifických oblastí je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti usměrňovat především s ohledem na dopravní předpoklady a udržitelný rozvoj území ... *netýká se řešeného území, neprojevuje se zde kolizní způsob jeho rekreačního využívání;*
- k vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů ... *v řešeném území se nenachází žádné areály brownfields;*
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí, při územně plánovací činnosti a při realizaci záměrů ZÚR vycházet ze závěrů stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZÚR na životní prostředí ... *netýká se řešeného území;*
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny ... *reflektováno v rámci principů stanovené urbanistické koncepce, plochy změn jsou vymezeny v kompaktním tvaru v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy;*
- zvýšenou pozornost věnovat optimálnímu využití území rozvojových os, nevytvářet v nich podmínky pro vznik pásové zástavby ... *principy urbanistické koncepce jsou stanoveny způsobem, který neumožňuje vznik pásové zástavby;*

Dle kap. 2.2.2. Rozvoj dopravní infrastruktury:

- rozvíjet základní dopravní osu kraje - IV. A transevropský multimodální koridor dálnice D5 a železniční trati č. 170 a navazující optimalizovanou radiální síť silnic I. třídy číslo 20, 26 a 27,

- doplňnou o celostátní obvodové silnice č. 19, propojený tah silnic č. 21 a 22, vymezený aglomerační a regionální okruh a železniční trati č. 180, 190 a 183 ... *respektováno*;
- pro zlepšení dopravní dostupnosti a ochranu životního prostředí dále zpřesňovat vymezené koridory pro zkapacitnění silničních komunikací, preferovat přestavbu nevyhovujících úseků zejména v průtazích sídel, odstranění kolizních míst a bodových závad a pro modernizaci a přestavbu železničních tratí č. 170, 180, 183 a 190 ... *respektováno*;
 - územní vazby se SRN podpořit vymezeným koridorem pro přeložení a úpravy silnice I/26 s nově řešeným připojením na dálnici D5 ... *respektováno, bez zásahů*;
 - ke zlepšení dopravní dostupnosti v příhraničí rozvíjet vymezený koridor tangenciální přepravní osy Horažďovice – Klatovy – Domažlice – Bor u Tachova ... *netýká se řešeného území*;
 - zpřesnit návaznosti na koridory mezinárodních dálkových a regionálních cyklotras ... *respektováno, bez zásahů*.

Dle kap. 2.2.3. Rozvoj technické infrastruktury:

- územně stabilizovat koridory technické infrastruktury nadmístního významu ... *respektováno, bez zásahů*.

Dle kap. 2.2.4. Ochrana krajinných hodnot:

- k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch ... *Změna navazuje na koncepci rozvoje řešeného území nastolenou v ÚP*;
- ve velkoplošných chráněných územích při územním rozvoji preferovat ochranu a dotváření dochovaných krajinných hodnot před ostatními zájmy na využití území ... *netýká se řešeného území*;
- v územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny;
- krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny ... *zohledněno při posuzování místních vazeb u jednotlivých dílčích ploch*;
- při umisťování větrných elektráren preferovat požadavky na ochranu osídlení, veřejné infrastruktury, krajinného rázu a dalších hodnot území ... *netýká se řešeného území*;
- plochy pro výstavbu plošně rozsáhlých slunečních elektráren ve volné krajině lze vymezovat pouze výjimečně, dbát přitom především na otázky ochrany přírody a krajiny. Preferovat lokalizaci těchto elektráren na vhodných objektech (průmyslové a logistické areály) a v zastavěném území s nevhodným způsobem funkčního využití (brownfields) ... *chybějící adekvátní kapitola byla doplněna do výrokové části ÚPD*;
- chránit územní hodnoty krajinného typu hluboce zaříznutých údolí, zejména zde nerozvíjet rekreační zástavbu a dochované části údolí využívat především pro pohybovou rekreaci ... *netýká se řešeného území*.

Dle kap. 2.2.5. Protipovodňová ochrana:

Při protipovodňové ochraně v územním plánování vycházet z rozdělení území na:

- 1. území, kde je hlavním úkolem lokální ochrana sídel a zastavěného území, především ochrannými hrázemi a opatřeními, které zlepšují odtokové poměry;
- 2. území s předpoklady pro opatření, která zlepšují odtokové poměry, a to pro vymezení vhodných území k řízenému rozlivu povodní, případně k řízené inundaci, ve smyslu kapitoly 5.6.1.;
- 3. území s předpoklady pro umístění suchých nádrží nebo vodních nádrží a pro zvyšováním retenční schopnosti území;
- 4. území, kde je nezbytné zvyšování retenčních schopností území (týká se řešeného území).

K tomu v území využít:

- opatření ke zlepšení retenčních vlastností krajiny;
- návrhy nových malých vodních nádrží, přirozených v měřítku a ve struktuře krajiny;
- návrhy ochranných hrází a suchých nádrží a obtokových koryt;
- území řízené inundace;
- zpřesnění regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability;
- vytvoření podmínek pro využití územních rezerv, především zastavěných ploch s nevhodným či žádným funkčním využitím (brownfields).

2.2.6. Vymezování rozvojových ploch:

- rozvojové zóny - Dále plochy výroby, skladování, obchodu a služeb vymezovat zejména: netýká se řešeného území. Změnou nejsou vymezovány nové plochy výroby, skladování, obchodu a služeb.

Dle kap. 2.2.7. Limity využití území:

Při rozhodování o změnách ve využití území a jeho rozvoji je nutné vycházet z limitů využití území, tedy respektovat omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.

Z krajských územně plánovacích podkladů se řešeného území týkají územní studie:

- „Variantní řešení změn na vybrané silniční síti v Plzeňském kraji“ (Atelier T-plan, s.r.o., 2013, možnost využití: 14.5.2014) – do řešeného území zasahuje zájmový prostor I-5, resp. silnice I/22 ČLT (II/195), tzv. českoleská tangenciála Draženov – Poběžovice – Bor – D5. V ÚS však není dotčení obce explicitně uvedeno.

- „Posouzení retenčních kapacit území Plzeňského kraje“ (IRI, s.r.o., 2010, 4.6.2019) – řešené území není předmětem žádného posuzovaného záměru;

- „Územní studie Česky les – jih“ (Ing. arch. Pavel Valtr, UrbioProjekt Plzeň, 2009, 19.12.2018) – Obec Pařezov je zde kategorizována jakožto obec s mírně problémovým rozvojem. Jako základní podmínka výrazně zlepšující obslužnost oblasti je zmiňována českoleská tangenciála. Dalším podpůrnou oblastí je podpora venkovské turistiky, využití zaniklých sídel a bývalých vojenských objektů. Konkrétní návrhová opatření, která by bylo možné převzít do ÚPD, v ÚS uvedena nejsou.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

C1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování dle § 18 SZ

(1) Dílčí úpravy jsou rozsahem minimální a z pohledu jejich polohy nekonfliktní. Na vyváženost všech tří pilířů udržitelného rozvoje (environmentálního, ekonomického a sociálního) ÚP Pařezov nemohou mít tyto úpravy žádný vliv.

(2) Úpravy obsažené ve Změně byly provedeny při zvážení vzájemných souvislostí a poměrů v území. Při vymezování všech ploch byly zohledněny limity využití území, vymezené hodnoty území, a tím byly ochráněny veřejné zájmy. Úpravy byly provedeny jak na základě podnětů obce, tak na základě podnětů soukromých vlastníků. Při prověřování ploch změn byly vyhodnoceny budoucí nároky připravovaných záměrů na veřejnou infrastrukturu.

(3) Plochy řešené Změnou byly provedeny při zvážení soukromých i veřejných zájmů v území. Změna je pořizována v souladu s procesními pravidly SZ, dotčené orgány hájící jednotlivé veřejné zájmy tak mají odpovídající prostor pro formulování svých požadavků.

(4) Dílčí úpravy jsou svým rozsahem minimální a z pohledu jejich polohy nekonfliktní. Žádná z ploch změn, s ohledem na malý plošný rozsah a polohu v území, není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

(5) Dílčí plochy změn byly v nezastavěném území umístěny v souladu s jeho charakterem, na základě principů koncepce rozvoje řešeného území ÚP Pařezov a dále na základě stanovených regulativů ploch s rozdílným způsobem využití dle tohoto ÚP.

V kap. F. textové části výroku ÚPD je v regulativech (v nepřipustném využití) ploch, které převažují v nezastavěném území, tzn. ploch s kód.ozn. ZZ (zemědělské-ZPF), ZT (zemědělské-TTP), LS (lesní), ZK (zeleň krajinná) vyloučeno umísťování vybraných staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ. Důvodem je zásadní nesoulad s charakterem těchto ploch (jejich hlavním využitím) v kontextu zdejší sídelní struktury. Zpracovatel se domnívá, že s ohledem na stanovenou koncepci rozvoje řešeného území bude dle předpokladu pouze v ojedinělých případech nutné pořídit změnu ÚPD, která posoudí případný soulad záměru s uvedenou koncepcí. U ploch ZZ a ZT jsou tak explicitně vyloučeny zejména stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro nakládání s odpady a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

(6) Netýká se řešeného území.

C2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování dle § 19 SZ

(1) Dílčí úpravy jsou svým rozsahem minimální a z pohledu jejich polohy nekonfliktní. Žádná z ploch změn, s ohledem na malý plošný rozsah a polohu v území, není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot. Úpravy byly provedeny při zvážení vzájemných souvislostí a poměrů v území. Změna nestanovuje pořadí změn v území. Předmětem řešení Změny jsou záležitosti týkající se snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Předmětem řešení Změny dále nejsou záležitosti, které by mohly mít vliv na ekonomickou stabilitu území. Byly uplatněny soudobé poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

(2) V rámci projednání ZOÚP Pařezov, která obsahovala pokyny pro zpracování návrhu Změny zkráceným postupem, nebyl ze strany orgánu posuzování vlivů na životní prostředí uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

C3. Vyhodnocení souladu s charakterem území dle § 19a stavebního zákona

Plochy, které jsou předmětem Změny, byly navrhovány s ohledem na charakter území.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**D1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona**

Změna je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 SZ (vyhodnocení viz kapitola C. Odůvodnění Změny výše). V souladu s § 6 odst. 1 SZ je pořizovatelem Změny Městský úřad Domažlice, tedy místně příslušný úřad územního plánování.

V souladu s § 43 odst. 1 SZ se řešení Změny dotýká vybraných součástí platného ÚP. Změna zrušuje jednu zastavitelnou plochu (a převádí ji do plochy územní rezervy), vně své hranice rozšiřuje jednu zastavitelnou plochu, upravuje tvary zastavitelných ploch, vymezuje jednu malou plochu přestavby a plochu územní rezervy, upravuje tvar jedné plochy změny v krajině a jednu novou plochu změny v krajině vymezuje, neboť ÚP prochází reflexí po cca 6,5 letech své účinnosti při intenzivní snaze zástupců samosprávy na zajištění udržitelného života v řešeném území. Dále upravuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití. Změna zasahuje do vymezení VPS, VPO a ploch asanací. Změna nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR PK.

Změna využívá podrobnější nástroje územního plánování vymezené v § 43 odst. 2 SZ (ÚS).

V souladu s § 43 odst. 3 SZ Změna zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a 19 SZ. Změna je zpracována v souladu s PÚR ČR a ZÚR PK (viz výše).

Věcné řešení Změny nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu.

V souladu s § 43 odst. 4 SZ je Změna zpracována a pořízena pro vybrané části správního území obce Pařezov. Změna splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 SZ (viz kap. G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení níže).

Aktualizace zastavěného území dle § 58 odst. 3 SZ je ve Změně provedena komplexně a je dostatečným / průkazným způsobem zobrazena na výřezech její grafické části.

V souladu s § 158 SZ je Změna zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 je uvedeno v kap. H. dále.

Při projednávání jednotlivých fází Změny bude postupováno v souladu s § 50 až § 54 ve spojení s § 55 SZ, které upravují standardní postup pořízení změny územního plánu.

D2. Vyhodnocení souladu s ustanoveními vyhl. č. 500/2006 Sb.

V souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů je Změna zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy.

V souladu s § 13 odst. 1 vyhlášky obsahuje Změna textovou část (Změna č. 1 ÚP Pařezov, odůvodnění Změny a jako přílohu Souhrnný text s vyznačením změn ÚP Pařezov) a grafickou část (3 výkresy Změny a 2 výkresy odůvodnění Změny), a to v rozsahu částí měněných Změnou (tzn. na relevantním výřezu výkresů grafické části). Obsah Změny i obsah odůvodnění Změny odpovídají Příloze č. 7 vyhlášky.

V souladu s § 13 odst. 2 vyhlášky jsou všechny výkresy Změny vypracovány v měřítku 1:5 000.

V souladu s § 14 odst. 1 vyhlášky je dokumentace Změny na všech jejích samostatných částech opatřena záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím vyhláškou.

D3. **Vyhodnocení souladu s ustanoveními vyhl. č. 501/2006 Sb.**

V souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů člení Změna vybrané části území řešené Změnou na plochy, ve většině případů jsou to plochy větší než 2 000 m². V souladu s § 3 odst. 2 vyhlášky vymezuje Změna plochy podle požadovaného cílového způsobu využití a podle významu. V souladu s § 3 odst. 3 vyhlášky vymezuje Změna plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky Změna přebírá podrobnější členění ploch využitých v platném ÚP Pařezov a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány. Změna neruší žádnou funkční plochu ani žádnou novou nedoplňuje. Ve vztahu k § 3 odst. 5 vyhlášky řešení Změny vytváří nová veřejná prostranství a nové cesty. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá § 4 až § 19 vyhlášky. Změna respektuje zpřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání vybraných ploch s rozdílným způsobem využití nastavené v ÚP Pařezov a dále upřesňuje stávající a doplňuje nové.

E. **VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Vyhodnocení stanovisek a požadavků dotčených orgánů:

Požadavky (vyjádření) dotčených orgánů uplatněná k projednání zprávy o uplatňování ÚP včetně zadání změny č.1 ÚP Pařezov

1. Krajský úřad – odbor životního prostředí, č.j.: PK-ŽP/8076/22 ze dne 03.06. 2022

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY:

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Pařezov za období 2016–2022, včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č.1 ÚP Pařezov **nemůže mít** samostatně nebo s ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (NATURA 2000) nebo ptačí oblasti.

POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ:

Krajský úřad jako příslušný orgán dle § 20 písm.b) a § 22 písm.d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů** (vyhodnocení SEA) pro předloženou zprávu o uplatňování ÚP Pařezov, včetně pokynů pro zpracování změny č.1 ÚP Pařezov.

Bylo navrženo jednovariantní řešení. U navržených dílčí záměrů, se předpokládá, že nebude narušena současná kvalita životního prostředí. Zůstávají zachovány kulturní hodnoty území. Navrženým rozvojem nejsou dotčeny památkově chráněné objekty. Koncepce je bez dopadů v oblasti uplatňování práva na životní prostředí EU.

Nepředpokládají se kumulativní a synergické vlivy, jejichž povahu je nutné vyhodnotit.

Republikové priority jsou zpřesněny v ZÚR PK. Priority územního plánování definované v ZÚR PK jsou zpřesněny v rámci požadavků plynoucích z územně analytických podkladů.

2. Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor regionálního rozvoje, ze dne 06.06. 2022

Z územně plánovacích podkladů pořizovaných krajským úřadem vyplývají požadavky doplněné zejména na základě 5. Úplné aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje 2021, kterou projednalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje svým usnesením č. 376/21 dne 5. 10. 2021:

- respektovat limity využití území a hodnoty nadmístního významu,
- podle výsledků vyhodnocení vyváženosti vztahu podmínek udržitelného rozvoje obcí v Plzeňském kraji prověřit možnost přispět zejména ke zlepšení podmínek hospodářského rozvoje a životního prostředí,
- podle výsledků vyhodnocení vyváženosti vztahu podmínek udržitelného rozvoje obcí v Plzeňském kraji prověřit případné možnosti zlepšení podmínek sociálního pilíře,

- prověřit vybrané problémy k řešení v ÚPD týkající se obecně venkovských oblastí, které mají jednoznačně vazbu k řešenému území obce Merklín (týká se např. požadavků na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení s předpokladem zajištění související veřejné infrastruktury, vymezení ploch pro podnikání, infrastrukturu cestovního ruchu a volného času).

*Kromě výše uvedených požadavků na zajištění koordinace využívání území, respektování politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a požadavků vyplývajících z územně plánovacích podkladů krajský úřad **neuplatňuje další požadavky na obsah** změny č. 1 ÚP Pařezov podle § 47 odst. 2 stavebního zákona.*

3. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, ze dne 06.06. 2022

K předloženému návrhu změny č. 1 má Státní pozemkový úřad níže uvedené požadavky:

A. V katastrálním území Pařezov probíhá komplexní pozemková úprava (dále jen "KoPÚ"), která je ve stadiu návrhových prací. V sousedním katastrálním území Postřekov probíhá KoPÚ, která je ve stadiu přípravných geodetických prací.

Nezbytnou součástí návrhu KoPÚ jsou plány společných zařízení (dále jen "PSZ"), které dle ust. § 9 odst. 15 zákona č. 139/2002 Sb. musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Státní pozemkový úřad **vyzývá zhotovitele změny č. 1 územního plánu Pařezov k respektování jak již schváleného PSZ (PSZ byl schválen zastupitelstvem obce Pařezov dne 21. 09. 2020)**, tak PSZ, které mohou být ve fázi rozpracovanosti, a k zajištění koordinace návrhových činností s ohledem na případnou realizaci navržených opatření.

Další informace, případně podklady ohledně předmětných KoPÚ podá zástupce Státního pozemkového úřadu, Pobočka Domažlice – tel: +420 727 956 737, e-mail: domazlice.pk@spucr.cz. Dokumentace jsou zároveň k dispozici na příslušných obecních úřadech.

Pro informaci uvádíme, že Státní pozemkový úřad (Pozemkový fond ČR jako právní předchůdce Státního pozemkového úřadu) převedl bezúplatně Vaší obci na základě smlouvy pozemky, a to ve smyslu ust. § 7 odst. 1 nebo 3 zákona č. 503/2012 Sb. nebo podle ust. § 5 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví státu na jiné osoby. Pokud by byly pozemky Vaší obcí využity k odlišnému účelu, než pro který byly na obec bezúplatně převedeny, může Státní pozemkový úřad požadovat zpětný převod pozemků nebo finanční náhradu v souladu s § 8 zákona č. 503/2012 Sb.

B. U pozemků ve správě Státního pozemkového úřadu **požadujeme nevkládat předkupní právo** dle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

4. Městský úřad Domažlice, odbor životního prostředí – odpadové hospodářství, ze dne 30.05. 2022

Zájmy chráněné zákonem o odpadech ohledně obcí jsou shrnuty především v § 59 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, který ukládá obci povinnost zajistit místa pro oddělené soustředování komunálního odpadu, a to alespoň nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologicky rozložitelného odpadu ze zahrad, potravinového a kuchyňského odpadu z domácností (BRO), jedlých olejů. Měly by se promítnout do územního plánu. Návrh zprávy o uplatňování ÚP se však nakládáním s odpady nezabývá.

VYHODNOCENÍ:

Problematika odpadů je řešena a popsána na str.23 ODŮVODNĚNÍ, v kapitole I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – 14.2 Technická infrastruktura – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.

Do návrhu změny č.1 budou doplněna konkrétní místa pro oddělené soustředování komunálního odpadu, a to alespoň nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologicky rozložitelného odpadu ze zahrad, potravinového a kuchyňského odpadu z domácností (BRO), jedlých olejů.

5. Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 16.05.2022

Do jižní části katastru zasahuje **výhradní ložisko živcové suroviny a technických zemín č. 3091700 Ždánov a dobývací prostor č. 60317 Ždánov**. Přitom v kapitole b) „Problémy k řešení v ÚP vyplývající z ÚAP“ je mezi přírodními hodnotami uvedeno místo výhradního ložiska chráněné ložiskové území, které se na území obce nevyskytuje – **požadujeme opravit**.

Pozitivně hodnotíme, že pozemky navržené k prověření na změnu způsobu využití změny č.1 ÚP leží mimo výhradní ložisko i dobývací prostor.

Upozorňujeme, že v případě dalších podnětů na změnu funkčního využití ploch bude nutné výhradní ložisko i dobývací prostor důsledně respektovat dle §15 odst.1 a §18 a 19 horního zákona a §13 odst.1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích ve znění pozdějších předpisů.

VYHODNOCENÍ:

Bez požadavků na změnu č.1 ÚP Pařezov. Jen v kapitole b) Problémy k řešení v ÚP vyplývající z ÚAP, na str. 5 Zprávy o uplatňování ÚP Pařezov je pojem „chráněné ložiskové území“ nahrazen pojmem „výhradní ložisko“.

6. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, ze dne 08.06.2022

Upozornění:

A) V řešeném území se nachází dobývací prostor Ždánov, evidenční číslo 6 0317, stanovený pro dobývání živcové suroviny, jež je i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení (§ 27 odst. 6 horního zákona). Hranice dobývacího prostoru a způsob využití jimi vymezeného území jsou zpracovatelé územní plánovací dokumentace povinni v ní vyznačit a takto vymezené území označit a vést jako území určené pro těžbu (§ 26 odst. 3 horního zákona),

B) V řešeném území se nachází chráněné ložiskové území „Ždánov“, evidenční číslo 309170000, stanovené pro ochranu výhradního ložiska živcové suroviny, jehož hranice jsou zpracovatelé územní plánovací dokumentace povinni v ní vyznačit a respektovat (§ 17 odst. 5 horního zákona). V takto vymezeném území respektovat omezení všech činností plynoucích z §18 horního zákona a plochy nacházející se v hranicích chráněného ložiska vymezit jako plochy s rozdílným využitím, s přípustným využitím těžby nerostů a umísťování staveb a technologií pro těžbu.

OBÚ zároveň upozorňuje, že podle § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a povinni navrhovat taková řešení, která jsou z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

VYHODNOCENÍ:

Bez požadavků na změnu č.1 ÚP Pařezov. V platném ÚP Pařezov jsou dobývací prostor č. 60317 Ždánov a výhradního ložiska živcové suroviny a technických zemin č. 3091700 Ždánov již zpracovány a vyznačeny. Pro ochranu výhradního ložiska živcové suroviny a technických zemin je stanoveno chráněné ložiskové území č. 3091700 Ždánov.

7. Povodí Vltavy, s.p., závod Berounka, ze dne 17.05.2022

A. Do územního plánu bude zapracováno nové stanovené záplavové území Černého potoka, včetně vymezené aktivní zóny záplavového území (AZZÚ). Případné nové zastavitelné plochy budou situovány mimo stanovená záplavová území. Upozorňujeme, že dle čl. 26 Politiky územního rozvoje lze „vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“. Dále upozorňujeme, že v AZZÚ platí zákazy a omezení dle § 67 vodního zákona.

B. Do odůvodnění územního plánu (Koordinační výkres) budou zakresleny všechny vodní toky a vodní linie (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné vodní toky a HOZ), které jsou evidovány v Centrální evidenci vodních toků (zdroj: portál Ministerstva zemědělství: <http://eagri.cz/public/web/mze/voda/aplikace/cevt.html>), tedy i ty toky a jejich části, které nemají své parcelní vymezení – do výkresu bude doplněna ostatní vodní linie IDVT10260776.

(Trasy vodních toků v digitální podobě (formát .shp) jsou ke stažení na portálu Ministerstva zemědělství: <https://voda.gov.cz/?page=osy-vodnich-linii>, Soubory ke stažení: shapefile ke stažení.)

VYHODNOCENÍ:

A. Do změny č.1 bude zaneseno nově stanovené záplavové území Černého potoka, včetně vymezené aktivní zóny záplavového území (AZZÚ). Změna č.1 ÚP Pařezov nevymezuje nové zastavitelné plochy do záplavového území.

B. Zpracovatel prověří zakreslení všechny vodní toky a vodní linií evidovaných v Centrální evidenci vodních toků v koordinačním výkresu. Případné odlišnosti do výkresu doplní.

Stanoviska uplatněná v rámci řízení o územním plánu ve smyslu § 52 stavebního zákona (veřejné projednání, které se konalo 27.3.2023)**1. Stanovisko Krajského úřadu-odbor životního prostředí, ze dne 28.3.2023**

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP obce Pařezov.

Odůvodnění:

Návrh změny územního plánu nově rozšiřuje zastavitelnou plochu pro bydlení R07-BO, která představuje zábor 0,928 ha zemědělské půdy IV. třídy ochrany, a mění vymezení plochy zeleně vyhrazené R10-ZV, která představuje zábor 0,047 ha půdy I. třídy ochrany a 0,184 ha půdy IV. třídy ochrany. Dále předložená koncepce vypouští plochu veřejné zeleně R24-PZ (dle platné ÚPD) o původním rozsahu 0,887 ha zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany. Návrh změny rovněž řeší záměr plochy bydlení v zastavěném území do 0,2 ha a plochu koridoru dopravní infrastruktury vycházející ze ZÚR PK, přičemž tyto lokality nejsou předmětem vyhodnocení záborů ZPF.

Orgán ochrany ZPF souhlasí s návrhem části plochy zeleně R10-ZV vymezené na půdě IV. třídy ochrany, neboť tato je plně plošně kompenzována vypuštěním lokality zeleně R24-PZ. Orgán ochrany ZPF ale nemůže akceptovat vymezení lokality R10-ZV na půdě I. třídy ochrany, neboť v dokumentaci nebylo pro tento zábor prokázáno, že se jedná o jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. § 4 odst. 3 zákona. Zpracovatel se na tomto místě v dokumentaci snažil prokázat pouze jiný převažující veřejný zájem nad ochranou ZPF, ale ani v tomto ohledu nemůže orgán ochrany ZPF zpracovateli přisvědčit.

Orgán ochrany ZPF nemůže souhlasit ani s rozšířením zastavitelné plochy bydlení R07-BO, neboť v dokumentaci není, ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona, prokázána nezbytnost požadovaného záboru ZPF, a to zejména s ohledem na stávající rozsáhlé nevyužité zastavitelné plochy pro obytné funkce. Orgán ochrany ZPF v této souvislosti nemůže zohlednit ani navrhovanou částečnou plošnou kompenzaci navrhované plochy bydlení za vypuštěné plochy zeleně, neboť v tomto případě takovou kompenzací nelze považovat za adekvátní. Na rozdíl od ploch bydlení plochy zeleně do značné míry zachovávají mimoprodukčních funkce půdy a zábor ZPF pro jejich realizaci je zpravidla reverzibilního charakteru.

Na základě všech výše uvedených skutečností nelze s návrhem změny č. 1 ÚP Pařezov souhlasit.

Vyhodnocení:

Na základě požadavku orgánu ochrany ZPF nebude vyhověno záměru rozšíření zastavitelné plochy bydlení R07-BO a části rozšíření zastavitelné plochy R10-ZV na půdě I. třídy ochrany. Zbýlá část R10-ZV je kompenzována vypuštěním plochy zeleně R24-PZ, která byla vymezena v planém ÚP Pařezov.

Rozsah zastavitelných ploch bude upraven dle požadavku dotčeného orgánu, případně plochy lze převést do ploch územních rezerv pro bydlení. V obci se nachází dosud značné nevyužité zastavitelné plochy pro obytné funkce a v současném stavu není možné prokázat nezbytnost tohoto záboru ZPF, který by převažoval nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

(V příloze jsou vyznačeny plochy ke zrušení BO a ZV).

2. Stanovisko Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, ze dne 28.2.2023

Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Berounky, podle ustanovení § 54 odst.1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce výše uvedených vodních toků nemáme k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Pařezov připomínky.

Upozorňujeme, že Černý potok má stanovené záplavové území včetně vymezené aktivní zóny záplavového území. (Na str. 15 Odůvodnění je zmíněno, že „Aktivní záplavová zóna vodního toku se v řešeném území nevyskytuje.“)

Vyhodnocení:

TEXT: V kapitole G5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI

Bude škrtnuta věta „Aktivní záplavová zóna vodního toku se v řešeném území nevyskytuje.“

Byla doplněna věta: „Řešeným územím protéká Černý potok, který má stanovené záplavové území včetně vymezené aktivní zóny záplavového území.“

GRAFIKA: byla doplněna aktivní zóna záplavového území

3. Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu, ze dne 28.2.2023

S návrhem Změny č.1 ÚP Pařezov souhlasíme za podmínky doplnění hranice chráněného ložiskového území (CHLÚ) do Koordinačního výkresu.

ODŮVODNĚNÍ: Upozorňujeme na chybějící zákres CHLÚ v Koordinačním výkresu (jeho hranice je totožná s hranicí dobývacího prostoru) - požadujeme doplnit.

U ploch zemědělských-TP (ZT) požadujeme z nepřípustného využití vyjmout stavby a zařízení pro těžbu nerostů, v nichž se tato ložisková zařízení nacházejí, aby nebylo znemožněno či ztíženo dobývání živcových surovin a technických zemin v těchto prostorech v budoucnu.

VYHODNOCENÍ:

GRAFIKA: Ve stejných hranicích dobývacího prostoru zakreslit i chráněné ložiskové území. Bylo doplněno do koordinačního výkresu.

TEXT: U ploch zemědělských-TTP (ZT) v nepřípustném využití přidána u „staveb a zařízení pro těžbu nerostů“ výjimka pro CHLÚ.

Stanoviska uplatněná v rámci řízení o územním plánu ve smyslu § 52 stavebního zákona (opakované veřejné projednání upraveného návrhu změny č.1, které se konalo 26.1.2024)

1. Stanovisko Krajského úřadu-odbor životního prostředí, ze dne 31.1.2024

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP obce Pařezov.

Odůvodnění:

Předložená koncepce nerespektuje stanovisko orgánu ochrany ZPF č.j. PK-ŽP/3938/23 ze dne 23. 2. 2023 uplatněné v předchozí fázi pořizování změny č. 1 ÚP Pařezov.

Orgán ochrany ZPF nesouhlasí s rozšířením zastavitelné plochy bydlení R07-BO na úkor stávající lokality zeleně vyhrazené R10-ZV. Jedná se o rozšíření ploch bydlení na plochy vymezené původně pro zahrady, které jsou ve smyslu ust. § 1 odst. 2 zákona součástí ZPF.

V dokumentaci není, ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona, prokázána nezbytnost požadovaného záboru ZPF, a to zejména s ohledem na stávající rozsáhlé nevyužité zastavitelné plochy pro obytné funkce. Předmětným rozšířením ploch pro bydlení v rámci zastavitelné plochy R07-BO je rovněž dotčena zemědělská půda I. třídy ochrany, přičemž ale není v dokumentaci tato skutečnost řádně odůvodněna jiným výrazně převažujícím veřejným zájmem ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Orgán ochrany ZPF v této souvislosti nemůže zohlednit ani plošnou kompenzaci plochy bydlení za vypuštěné plochy zeleně, neboť v tomto případě takovou kompenzaci nelze považovat za adekvátní. Na rozdíl od ploch bydlení plochy zeleně do značné míry zachovávají mimoprodukčních funkce půdy a zábor ZPF pro jejich realizaci je zpravidla reverzibilního charakteru.

Na základě všech výše uvedených skutečností nelze s návrhem změny č. 1 ÚP Pařezov souhlasit.

Vyhodnocení:

Na základě požadavku orgánu ochrany ZPF a jeho doporučení si požádali všichni vlastníci pozemků, kterým na částech jejich pozemků probíhá bonitní třída BPEJ I. třídy ochrany, o změnu bonity půdy – rebonitaci.

Vyhodnocení stanovisek dotčeného orgánu ochrany ZPF

Na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF: PK-ŽP/564/24 ze dne 31.1. 2024 pořizovatel upravil návrh změny č.1 - odstranil nedostatky a požádal dotčený orgán o vydání samostatného stanoviska (sdělení o odstranění nedostatků ze dne: 8.3.2024).

S dotčeným orgánem proběhla pracovní schůzka v zasedací síni MěÚ Domažlice za účasti zástupce dotčeného orgánu Mgr. Hanzlíka, pořizovatele, pověřeného zastupitele – starosty obce Pařezov, k vysvětlení a pokusu o vyřešení nesouhlasu v dané věci. S ohledem na velikost a umístění bonitních půd na svažitém terénu dotčený orgán doporučil požádat Pozemkový úřad – odbor půdní služby o rebonitaci.

Na základě žádostí vlastníků pozemkových parcel o změnu stávajícího vymezení BPEJ proběhlo dne 13.6.2024 místní šetření, na kterém nebyla potvrzena stávající BPEJ 7.29.11. V zájmové oblasti byla stanovena nová BPEJ 7.29.14, 7.29.54 a 7.29.44, která bude mít vliv na stanovení nové třídy ochrany. SPÚ, Odbor půdní služby vypracuje pro řešené pozemky Protokol o řešení.

Po úpravě bonity dotčených pozemků v zastavitelné ploše bydlení R07-BO a ploch zeleně vyhrazené R10-ZV pořizovatel opakovaně upravil návrh změny č.1 - odstranil nedostatky a opět požádal dotčený orgán o vydání samostatného stanoviska (sdělení o odstranění nedostatků ze dne: 27.6.2024).

V zájmovém svazitém území došlo po místním šetření k potvrzení změny BPEJ. Dotčené půdy I. třídy ochrany byly překlasifikovány na půdy III. a V. třídy ochrany. Po doložení výsledků z místního šetření o překlasifikování kvality půdy (BPEJ) vydal Krajský úřad PK, odbor životního prostředí, orgán ochrany ZPF dne 25.7. 2024 souhlasné stanovisko k upravenému návrhu změny č.1 ÚP Pařezov.

Stanovisko uplatněné v rámci ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje – doručeno pořizovateli dne 29.08.2024 – neshledal nedostatky, které by bránily řízení o změně územního plánu, a vydal souhlasné stanovisko PK-RR/5222/24.

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, jelikož ze stanoviska krajského úřadu jako příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany životního prostředí a ochrany přírody a krajiny ke Zprávě o uplatňování ÚP Pařezov, resp. k návrhu zadání Změny č.1 ÚP nevyplývala potřeba tuto dokumentaci zpracovat.

Orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními ve správním obvodu Krajského úřadu Plzeňského kraje.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

G1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mapovým podkladem, nad kterým byla zpracována Změna, je katastrální mapa digitalizovaná (KMD) platná od 14.12.2011. Přestože se jedná o shodný podklad, nad kterým byl zpracován ÚP, v KM došlo k řadě změn, které mají přímý vliv na vymezení ploch. V k.ú. Pařezov byly 28.8.2015 zahájeny KPÚ, které byly následně 28.6.2023 ukončeny. Ke dni 30.6.2023 byla do KN zapsána nová KM. Úpravy související s přizpůsobením ploch na podkladě nové KM budoucí součástí navazující změny ÚPD, jejímž předmětem bude též převod ÚPD do jednotného standardu dle ustanovení SZ.

V platném ÚP Pařezov byla vymezena hranice zastavěného území ke dni 25.2.2015. Hranice zastavěného území byla v grafické části Změny v celém řešeném území aktualizována a zobrazena. Ve fázi úpravy návrhu Změny pro opakované veřejné projednání došlo k opětovné revizi vymezené hranice (zejména v souvislosti s aktualizací mapového podkladu a stabilizací plochy veřejného prostranství R23-PO), z tohoto důvodu bylo upraveno i datum vymezení.

Do zastavěného území byly zahrnuty všechny prokazatelně zastavěné pozemky, proluky a jiné pozemky v souladu s ustanoveními SZ podle údajů o pozemcích uvedených v KN.

G2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Principy koncepce rozvoje řešeného území byly ve Změně respektovány a nebylo do nich zásadním způsobem zasahováno. Všechny navrhované plochy změn jsou vymezeny v souladu s hlavními cíli rozvoje řešeného území, které byly stanoveny v platném ÚP. Všechny hodnoty vymezené v ÚP byly respektovány, dílčími úpravami v rámci Změny žádná z nich nebyla narušena. Nebyly vymezeny žádné nové hodnoty území.

Změnou dochází pouze ke zpřesnění formulovaného Způsobu ochrany u vymezených kulturních hodnot území, kde byl původně použitý pojem „stavební úpravy“ nahrazen vhodnějším / obecnějším pojmem „změny staveb / změny stávajících staveb, který explicitně odkazuje na pojmy zakotvené v SZ.

G3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Rozsah Změny je součástí schválené ZOÚP na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Pařezov ze dne 16.6.2022. Předmětem této Změny jsou tedy:

- 5 dílčích požadavků a záměrů (Z1.1 - Z1.5), graficky zobrazených v příloze ZOÚP (schéma), reflektující aktuální stav investiční přípravy jednotlivých záměrů či doplňující plánovanou veřejnou infrastrukturu;
- zevrubná reflexe souladu s Plánem společných zařízení dle KPÚ.

V rámci fáze úpravy návrhu Změny pro opakované veřejné projednání došlo na základě pokynů pořizovatele (ze dne 20.7.2023) k redukci Změnou vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Důvodem bylo nesouhlasné stanovisko KÚPK, Odboru životního prostředí, orgánu ochrany ZPF.

V rámci fáze úpravy návrhu Změny pro vydání došlo na základě pokynů pořizovatele (ze dne 8.8.2024) k drobným korekcím rozvržení a tvarů ploch v navrhované obytné zóně na SV okraji sídla (k rozšíření plochy R10-ZV, redukce R07-BO ve prospěch nově označených a vymezených ploch R36-ZV a R37-ZV, drobná redukce plochy R32-PZ, úpravy tvaru navrhovaného koridoru CNU-VI01; dále se z původní jihovýchodní části plochy R07-BO stala plocha R05-BO (původně návrhem rušená, resp. integrovaná do R07-BO). Původní navrhované plochy bydlení (BO) byly tedy rozděleny na části pozemků jen v nezbytném rozsahu pro plochy bydlení (BO), které budou určeny pro hlavní a vedlejší stavby s bydlením související a plochy (či spíše pásy) zeleně – vyhrazené (ZV), které budou vymezeny pro funkci ovocných sadů a zahrad pro pěstování.

Jednotlivé záměry, resp. plochy a prvky zahrnuté do Změny jsou podrobněji odůvodněny v kap. G3.1. a G3.2. dále.

V rámci zpracování Změny zatím nedochází k úpravě ÚP Pařezov do jednotného standardu ÚPD v souladu s § 20a SZ (zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Tento postup je v souladu s přechodnými ustanoveními SZ (ZOÚP byla schválena před 1.1.2023).

Pouze u navrhovaných koridorů dopravní a technické infrastruktury bylo zvoleno zobrazení, které je v souladu s metodickým pokynem MMR: Standard vybraných částí územního plánu (říjen 2019).

Pro grafickou část Změny byl zvolen koncept jednoho výřezu, který dostatečně pokrývá všechny navrhované změny v území. Jedná se o:

01 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- o všechny Změnou navrhované a měněné plochy,
- o rušené plochy (červeným přeškrtnutím),
- o navrhované plochy podmíněné zpracováním ÚS.

02 – HLAVNÍ VÝKRES

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- o všechny Změnou navrhované a měněné plochy a prvky,
- o rušené směrové trasy (červeným přeškrtnutím),
- o navrhované koridory veřejné infrastruktury.

03 – VÝKRES VPS, VPO A ASANACÍ

Na tomto výkresu jsou přehledně zobrazeny:

- o Změnou navrhovaný koridor (VPS21),
- o měněné VPS, u kterých došlo ke změně funkčního využití, k úpravě rozsahu, změně mapového podkladu nebo změně aplikace omezení vlastnických práv „vyvlastnění vs. předkupní právo“, jedná se o tyto VPS12, VPS20;
- o rušené VPS (včetně těch vymezených směrovými šipkami), jedná se o tyto: VPS01, VPS02, VPS03, VPS04, VPS05, VPS06, VPS07, VPS08, VPS09, VPS13, VPS15.

Rozsah navrhovaných ploch byl ve Změně upraven na základě bilančních závěrů ze ZOÚP (rekapitulujících posledních 7 let platnosti ÚP), urbanistických vazeb v území a z hlediska širšího kontextu v území. Plochy změn jsou s ohledem na celkový potenciál rozvoje území vymezeny v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy dle platného ÚP. Nově navrhovaným plochám dominují plochy určené k bydlení.

Atraktivita tohoto malého svébytného sídla s cenným přírodním zázemím, dobrou dopravní dostupností – tudíž výjimečnou pozicí v rámci širšího regionu kolem Domažlic tkví v unikátní a vyhledávané kvalitě v oblasti bydlení s nadstandardně dimenzovanými veřejnými prostory. Během posledních cca 7 let přibýlo v obci bezmála 40 trvalých obyvatel. V oblasti bydlení došlo za dobu platnosti ÚP k využití cca 10 % zastavitelných ploch a ploch přestavby. V mezidobí kontinuálně probíhá investiční příprava (zejména v oblasti projektové dokumentace dopravní a technické infrastruktury a vypořádávání majetkových vztahů) obytné zóny v severovýchodní části sídla, pro kterou byla zpracována a zaregistrována územní studie. Realizační příprava těchto lokalit je investičně náročná, vyžaduje kooperaci ze strany samosprávy a hladký průběh při projednání, její příprava tedy obnáší delší časový horizont.

Do institutu vymezování VPS a VPO bylo zasahováno jednak na základě výše konstatovaných faktů (změna podkladové KM, záměry ze ZOÚP), dále v souvislosti s vymezením navrhovaného koridoru v SV obytné zóně a s přihlédnutím k faktu, že v novém SZ (tedy v zákoně č. 283/2021 Sb., resp. v novele SZ) již není umožněno vymezovat VPS a veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

Úpravám textové části ÚP dominují změny uvádějící text do souladu s ustanoveními novelizované vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, tzn. dle její Přílohy č.7 (platnost od 31.12.2022).

Ve Změně bylo dále přikročeno k / ke:

- vybraným umírněným zásahům do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití jednak formálního charakteru (např. aktualizace a doplnění vybraných pojmů), dále pak věcného charakteru na základě doplnění poznatků z praxe při rozhodování o změnách v území (podchycení rizikových faktorů, zpřesnění podmínek při zachování cílového charakteru apod.) Naopak nebyl zrušen ani doplněn žádný typ plochy s rozdílným způsobem využití.

- na konec textové části ÚPD byla doplněna kapitola s jednoznačným vysvětlením použitých pojmů a zkratk, resp. tato sem byla přemístěna z textové části odůvodnění proto, aby byla vždy součástí úplného znění textové části ÚP po vydání Změn, a zároveň byla tato kapitola aktualizována.

G3.1. ZRUŠENÉ ČI NAPLNĚNÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- *R05-BO (Pařezov – severovýchod) ... U této plochy došlo původně (v návrzích pro I. a II. veřejné projednání) k formálnímu zrušení, kdy byla celá plocha v souvislosti s celkovou úpravou ploch v severovýchodní obytné zóně integrována do sousední zastavitelné plochy stejné funkce R07-BO. V úpravě návrhu Změny pro vydání došlo opět v severovýchodní obytné zóně k přetvarování ploch takovým způsobem, že byla nakonec jako plocha R05-BO vymezena původní navrhovaná jihovýchodní část plochy R07-BO.*
- **R23-PO (Pařezov – severovýchod) ...** V rámci této plochy došlo k naplnění navrhované / cílové funkce veřejného prostranství. V úplném znění ÚP Pařezov po vydání Změny bude plocha stabilizována (PO).
- **R24-PZ (Pařezov – jihovýchod) ...** Tato plocha byla zrušena jako kompenzační opatření v souvislosti se Změnou nově vymezovanými zastavitelnými plochami pro vyhrazenou zeleň (**záměr Z1.5 dle ZOÚP**). Zároveň v ploše neproběhla od doby vydání ÚP (více než 6,5 roku) žádná změna. Jsou tak naplněny podmínky dle § 102 SZ, které vlastníkově pozemků neumožňují požadovat náhrady za změnu v území. Plocha byla převedena zpět do úrovně územní rezervy – odůvodnění viz. kap. G7. dále.

G3.2. NOVÉ NEBO UPRAVOVANÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- **R03-BO a R14-PO (Pařezov – jihozápad) ...** U plochy R03-BO dochází na základě reflexe současného stavu, (kdy zde již vznikly 2 RD) a požadavku obce k drobným úpravám tvaru (zpřesnění) v takovém rozsahu, aby byla zajištěna adekvátní šířka navazujícího veřejného

prostranství R14-PO (min. 8 m) (**záměry Z1.7 a Z1.8 dle ZOÚP**). Plocha R03-BO byla dále rozšířena až ke stávající silnici, neboť zde nebyla prokázána opodstatněnost původně vymezeného distančního pásu vyhrazené zeleně (R13-ZV), též z důvodu malé velikosti zbývajících dvou pozemků. Přestože se obě plochy staly součástí zastavěného území (jakožto proluka), nedošlo u nich z důvodu zajištění přehlednosti a kontinuity k transformaci na plochy přestavby (k překódování). Tuto úpravu provede navazující Změna ÚP, jejíž součástí bude muset být převod ÚPD do jednotného standardu (verze 2023).

Limity využití: -

PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD – NOVÁ OBYTNÁ ZÓNA

Záměry Z1.1, Z1.2, Z1.3, Z1.4 dle ZOÚP

- **R05-BO, R07-BO, R10-ZV, R15-PO, R36-ZV a R37-ZV (Pařezov – severovýchod)** ... Do této části sídla Pařezov je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí soustředěn dominantní rozvoj ploch bydlení (dle kap. C1. – stanovené principy, bod a)) Pro tuto lokalitu byla v souladu s ÚP zaregistrována „Územní studie Pařezov – obytná zóna severovýchod“ (Ing. arch. Petr Sladký / Ateliér VAS, schválení možnosti využití od 9.11.2020). Na základě podrobnějšího prostorového prověření touto studií (zaměření polohopisu a výškopisu, geologických a hydrogeologických podmínek, podrobného prověření maximálních podélných sklonů ve svažitém terénu pro navrhované místní komunikace – zejména v původně pro tento účel vymezené ploše R15-PO) došlo k posunu hlavní přístupové komunikace ze silnice na východní okraj lokality (kde bylo možné normové parametry podélného sklonu komunikace dosáhnout), a tudíž k vyvolané nutnosti tvarové optimalizace navrhovaného urbanistického řešení lokality. Dochází tak pouze k drobnému rozšíření zastavitelných ploch pro vyhrazenou zeleň jihovýchodním směrem nad rámec ploch daných v ÚP. Tento **nárůst je plošně kompenzován redukcí** zastavitelné plochy R24-PZ o výměře 9.170 m² (viz bod G3.1. výše). Změnou tedy nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení nad rámec ploch daných v ÚP. Dopravní, technická infrastruktura spolu s veřejným prostranstvím je v měněné části lokality vymezena formou navrhovaného koridoru veřejné infrastruktury CNU-VI01 (viz kap. G4.1. níže). Zároveň s vymezením navrhovaného koridoru (tedy zpřesněním) dochází k logickému zrušení obecněji fixované směrové šipky VP1 (místní komunikace a veřejných prostranství). Lokalita je již v KN rozdělena na jednotlivé pozemky a zpracovává se projektová dokumentace pro veřejnou infrastrukturu. Původní šířka pásu plochy R10-ZV byla nejdříve redukována cca na polovinu a plocha byla posunuta na původní vnější okraj lokality. Jedná se však o zachování původního principu, jehož účelem je přirozené zapojení nově navrhované zástavby do krajinného rámce. Ve fázi úpravy návrhu pro vydání byl rozsah plochy R10-ZV upraven v souladu s pokyny pořizovatele na základě rebonitovaných BPEJ a dohody s orgánem ochrany ZPF. Lokalita zůstává ve dvou směrech napojená na stávající strukturu zástavby Starého Pařezova. Nedochází zde k dotčení významných limitů využití území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo ochrannou hranici 50 m od okraje lesa.



Prostorové zobrazení lokality obytné zóny – ÚS, Ing. arch. Petr Sladký / Ateliér VAS

Jelikož se po drobném rozšíření stále jedná o lokalitu s celkovou velikostí nad 2 ha, je změnou opětovně stanovena podmínka zpracování územní studie. V tomto případě, pokud projednání navazující projektové dokumentace pro veřejnou infrastrukturu časově nepředběhne možnost využití ÚS, bude nutné územní studii upravit a znovu zaregistrovat, aby byla zajištěna odpovídající kontinuita a platnost stanovené podrobnější regulace pro následné rozhodování v území.

Limity využití: plošná meliorace

- **R13-PZ (Pařezov – jihozápad)** ... U této plochy dochází na základě reflexe současného stavu, (kdy zde již vznikly 2 RD) a požadavku obce k úpravě tvaru (zpřesnění) a změně funkčního využití. Původně vymezený pás vyhrazené zeleně (zahrad) byl po dohodě s vlastníky sousedních RD transformován na veřejnou zeleň. Důvodem je zajištění odpovídající distanční vzdálenosti od stávající silnice v souvislosti se svažtým terénem (tudíž k zajištění širšího veřejného prostoru), která je charakteristická pro urbanistickou strukturu sídla. Přestože se plocha stala součástí zastavěného území, nedošlo u ní z důvodu zajištění přehlednosti a kontinuity k transformaci na plochy přestavby (k překódování). Tuto úpravu provede navazující Změna ÚP, jejíž součástí bude muset být převod ÚPD do jednotného standardu (verze 2023).

Limity využití: -



Schematické zobrazení distanční vzdálenosti (plocha R13-PZ)

G3.3. NOVÉ PLOCHY PŘESTAVBY

- **P07-BO (Pařezov – severovýchod)** ... Tato miniaturní plocha přestavby byla vymezena v místě, kde je pro doplňkové využití stávajícího pozemku RD nutná minimální expanze vedlejší stavby garáže na pozemku s p.č. 1363/3 (vlastník: František Reibenspies, Postřekov) do prostoru veřejného prostranství (**záměr Z1.6 dle ZOÚP**). Tento drobný zásah nezasahuje zásadním způsobem do stávajících dimenzí a charakteru cenných veřejných prostorů. Hlavním argumentem je, že v dotčeném místě historicky vedlejší stavba stála, což lze doložit historickými mapovými podklady. Plocha je vymezena mimo urbanisticky hodnotný prostor U1 (kulturní hodnoty území).



Zobrazení prostorového kontextu pozemku dotčeného záměrem Z1.6 ve Starém Pařezově

G4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

G4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury byla v řešeném území respektována a dále rozvíjena. Změna nezasahuje zásadním způsobem do řešení stanoveného původním ÚP. V návaznosti na úpravu dopravní obsluhy navrhované obytné zóny v severovýchodní části sídla došlo k:

- redukci plochy R15-PO, která v souladu s upravenou územní studií pro tuto lokalitu zajistí dopravní obsluhu pouze pro zastavitelnou plochu bydlení R06-BO a menšinovou část upravované plochy R07-BO;
- vymezení navrhovaného koridoru pro veřejnou infrastrukturu CNU-VI01 a stanovení podmínek pro stavby v tomto koridoru;
- zrušení v ÚP obecněji fixované směrové šipky VP1 (místní komunikace a veřejných prostranství), jehož účelem bylo koncepční zajištění propojení ploch veřejných prostranství R15-PO a R35-PO.

Změna navrhuje koridor veřejné infrastruktury proměnlivé šířky **CNU-VI01**, resp. dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství zajišťujících prostupnost území (**záměry Z1.1 a Z1.4 dle ZOÚP**). Tento koridor zajišťuje dopravní obsluhu vymezenou v koncepční rovině pro plochy vymezené buďto v ÚP a ve Změně, je rozdělen na dvě separované části (většinou severní a menšinovou jižní). V podrobnosti ÚPD není žádoucí z důvodů možných budoucích komplikací (prostorových, technických, majetkových, ...) přesně definovat prostorové dimenze místních komunikací a veřejných prostranství. Navrhovaným koridorem CNU-VI01 je zakotven základní princip zajišťující všechny potřebné (sdružené) funkce a prostorové vazby (prostupnost územím). Koridor je zároveň vymezen jako VPS21. Odpojená jihovýchodní část koridoru v sobě integruje navrhovanou doplňkovou polní cestu dle KPÚ (DC24).

Z metodického hlediska je koridor veřejné infrastruktury záměrně vymezen formou průhledného koridoru, pod kterým jsou viditelné plochy s rozdílným způsobem využití. U koridoru tohoto typu pro liniovou dopravní infrastrukturu a související přidružené stavby a investice o proměnlivé šířce byl tento typ zvolen proto, neboť bylo možné v této fázi prověřování celého záměru (po prověření ÚS) predikovat budoucí „zbytkové“ plochy s rozdílným způsobem využití. Jednak z důvodu jejich lokalizace (mimo zastavěné území, zejména na zemědělské půdě), dále se nepředpokládá, že by rozhodování o změnách v území dle podmínek stanovených pro tento koridor mělo způsobovat neřešitelné problémy. Po započítání užívání dokončených staveb, pro které je vybraný koridor určen, tak nebude nutná změna ÚPD.

Všechny relevantní plochy změn budou obslouženy ze stávajících či navrhovaných místních komunikací či veřejných prostranství. Odstavná stání v plochách bydlení budou zajištěna na vlastních pozemcích.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, CESTY PRO PĚŠÍ A CYKLISTY

Do soustavy navrhovaných účelových komunikací (D1-D7), vymezených směrovými šipkami, Změnou zasahováno nebylo. Došlo pouze k jejich odstranění z institutu veřejně prospěšných staveb, neboť dle současné praxe nejsou tímto způsobem vymezené liniové stavby dotčenými orgány akceptovány pro svou nejednoznačnost při umístění na konkrétních pozemcích.

G4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Změna nemění koncepci zásobování řešeného území pitnou vodou ani způsob čištění odpadních vod a odvádění dešťových vod. V plochách řešených Změnou se předpokládá využití stávajícího veřejného vodovodu jeho prodloužením pro potřeby napojení nových zastavitelných ploch. Navrhované kapacity nejsou zásadním způsobem navyšovány oproti řešení dle ÚP. Sítě relevantní technické infrastruktury budou integrovány v navrhovaném koridoru CNU-VI01 (viz kap. G4.1. výše).

Maximální množství dešťových vod bude ze střech objektů vsakováno v rámci vymezené plochy, případně zadržováno v jímkách nebo bude nutné navrhnout další řešení s ohledem na hydrogeologické podmínky v území dle doporučení hydrologa.

POŽÁRNÍ OCHRANA

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 - Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 - Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802 - Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popř. 73 0804 – Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

ENERGETIKA

Změna nemění koncepci zásobování řešeného území elektrickou energií.

U navrhovaných ploch změn menšího rozsahu se předpokládá napojení na NN rozvody v místě dle doporučení provozovatele. Nová a rekonstruovaná distribuční vedení NN budou prováděna zejména podzemními kabelovými trasami.

OBNOVITELNÉ ZDROJE

Změna do výrokové části ÚPD doplňuje v kontextu současného celospolečenského dění základní princip pro umísťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Tyto stavby a zařízení je třeba v zájmu ochrany volné krajiny a ZPF umísťovat mimo pozemky ZPF, využívat pro ně primárně umísťování na samotných stavbách a v nevyužitých či zanedbaných místech (brownfields).

DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Zabezpečení řešeného území telekomunikačními a datovými službami představuje vzhledem k jejich důležitosti pro rozšíření potřebných ekonomických aktivit i pro prosté zabezpečení standardních služeb pro rezidenty důležitý význam. V současné době se v řešeném území neplánuje žádná větší investiční akce.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Změna respektuje Plán odpadového hospodářství (POH) Plzeňského kraje, který je výchozím koncepčním podkladem pro nakládání s odpady v regionu. Likvidace odpadu v řešeném území bude nadále probíhat standardním způsobem podle vyhlášky obce včetně třídění vybraných složek. Dále je třeba zvyšovat podíly znovu využívaných odpadů a rozšiřovat kompostování biologických součástí odpadů.

G4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stávající občanská vybavenost je respektována. Změnou nebyla navržena žádná nová konkrétní plocha pro občanskou vybavenost.

G4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změna nezasahuje do koncepce a hierarchie vymezených veřejných prostranství, ale pouze upravuje menší prostory lokálního charakteru. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kap. G3.1. a G3.2.

výše. Navrhovaná veřejná prostranství jsou dále integrována do navrhovaného koridoru pro veřejnou infrastrukturu CNU-VI01 – viz kap. G4.1. výše.

G5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna nezasahuje zásadním způsobem do koncepce uspořádání krajiny. Na severovýchodní okraji sídla dochází k minimálnímu rozšíření zastavitelných ploch, čímž však nejsou narušeny v ÚP stanovené principy. U většiny ploch řešených Změnou se jedná o menší plochy, úpravy či upřesnění, které z pohledu stanovených koncepčních principů a dopadu na volnou krajinu nemají zásadní vliv. Jedná se o tyto změny:

- **N06-ZT (Pařezov – severovýchod)** ... Tvar plochy byl upraven v návaznosti na uvedené změny v rozložení ploch v rámci navrhované SV obytné zóny. V této ploše bude pravděpodobně umístěno opatření zajišťující zadržení a částečné zasakování dešťových vod z veřejných prostorů uvedené obytné zóny.

V řešeném území došlo k upřesnění principů daných v platném ÚP na podkladě dokončených KPÚ (GEPARD s.r.o., květen 2022). V rámci KPÚ v k.ú. Pařezov a v navazujících částech sousedních k.ú. Postřekov a Otov u Nového Kramolína byl zpracován plán společných zařízení (PSZ), který byl schválen zastupitelstvy všech obcí (PSZ byl schválen zastupitelstvem obce Pařezov dne 21.9.2020). KPÚ vkládají do několika míst řešeného území prvky, které napomáhají naplňování principů stanovených v koncepci uspořádání krajiny (např. ochranné zatravnění svažitých pozemků, malé vodní nádrže a soustavy tůní atd.)

V ÚPD byla ponechána původní katastrální mapa, ačkoli k 30.6.2023 vešla v platnost nová podkladová mapa po KPÚ. Hlavními důvody byly zejména časová úspora, předcházení komplikacím při projednání Změny u věcí měněných z důvodu změny mapového podkladu a fakt, že v rámci následující změny ÚPD je platnou legislativou vyžadován převod do jednotného standardu. Tento komplexní proces zajistí z hlediska zpracování i projednání budoucí změny ÚPD „čistší“ a přehlednější postup.

- **N07-ZT (Pařezov – východ)** ... Na podkladě KPÚ (PSZ) je vymezena plocha ochranného zatravnění na erozně ohrožené nejprudší části svahu Pařezovského kopce východně od sídla, která je vymezena až k lesním pozemkům. Nutnost návrhu vhodných opatření konstatuje i problémový výkres ÚAP ORP Domažlice (RURÚ 2020) – plochy s vysokým rizikem vodní eroze na orné půdě.

G5.1. ÚSES

V ÚP vymezený Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je plně respektován, žádná z navrhovaných ploch změn do systému nezasahuje.

G5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Principy zachování prostupnosti krajiny byly respektovány. Separovaná část navrhovaného koridoru CNU-VI01 v sobě integruje navrhovanou doplňkovou polní cestu dle KPÚ (DC24). Na východní straně většinové části koridoru je vymezen veřejný prostor umožňující přístup do krajiny.

G5.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ

U všech navrhovaných protierozních opatření se jedná o jeden ze způsobů naplňování cílů a úkolů územního plánování dle § 18 odst.4 a § 19 odst. 1 písm. g) SZ.

Jako protierozní opatření byla vymezena plocha ochranného zatravnění N07-ZT (viz kap. G5. výše).

Na podkladě KPÚ (PSZ) jsou vymezeny dvě plochy pro realizaci retenčních opatření, resp. tůní u Černého potoka (na základě požadavku sboru zástupců vlastníků pozemků), vždy při hranici řešeného území. Tyto tůně jsou v KPÚ vymezeny formou plošných interakčních prvků, jejichž cílem je podpora biodiverzity v rámci RBK procházejícího údolní nivou Černého potoka. Tato opatření byla záměrně vymezena obecným způsobem, neboť nebyly k dispozici potřebné podrobnější projektové podklady. Při vlastní realizaci tak bude možné flexibilněji a koordinovaně umisťovat potřebná opatření v návaznosti na vstupní danosti místa, parametry navrženého technického řešení i majetkoprávní vztahy.

Ostatní plochy navržené Změnou nejsou navrženy v místech, kde by bylo nutné řešit protierozní opatření.

Opatření jsou navržena v souladu s Regionální strategií adaptačních opatření Plzeňského kraje (pro zadržení vody v krajině (ReSAO), tzn. strategického koncepčního dokumentu, který má za úkol posoudit zranitelnost celého území Plzeňského kraje vůči klimatické změně a nastavit vhodné postupy adaptace krajiny na klimatickou změnu.

G5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI

Plochy navržené Změnou nejsou v kontaktu s vymezeným záplavovým územím (Q100) ani s aktivní záplavovou zónou Černého potoka.

Řešené území se nachází v povodí významného vodního toku Černý potok (IDVT 10100197), č.h.p. 1-10-02-0220-0-00, 1-10-02-0240-0-00, a v povodí drobného vodního toku Mlýnecký potok (IDVT 10262498), č.h.p. 1-10-02-0230-0-00. Správcem Černého potoka je Povodí Vltavy, s.p., správcem Mlýneckého potoka je společnost Lesy České republiky, s.p. Černý potok má stanovené záplavové území včetně vymezené aktivní zóny záplavového území (v ř. km 0,000 – 15,300 stanoveno Krajským úřadem Plzeňského kraje č.j. PK-ŽP/3503/18 ze dne 31.5.2018).

G5.5. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy řešené Změnou nejsou v kolizi s ochranou ložisek nerostných surovin ani s dalšími geologickými jevy. Změnou nejsou navržené žádné nové plochy těžby nerostů.

Změna respektuje výhradní ložisko živcových surovin a technických zemin č. 3091700 Ždánov, dobývací prostor č. 60317 Ždánov i CHLÚ č. 09170000 Ždánov, zasahující do jižní části řešeného území.

G6. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

Plochy řešené Změnou nejsou v kolizi s evidovanými kontaminovanými místy ani s místy starých ekologických zátěží. Nenacházejí se ani v rámci lokalit důležitých pro obranu státu, vojenských objektů s jejich ochrannými pásmy ani významných zařízení civilní ochrany (zájmy Armády ČR, zájmy Ministerstva obrany ČR).

G7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna převádí původně zastavitelnou plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň (R24-PZ) do plochy územní rezervy **R2**. Na základě rozhodnutí zástupců obce v souladu se zadáním dle ZOÚP tento krok poslouží jako kompenzační opatření v souvislosti se Změnou nově vymezovanou zastavitelnou plochou pro vyhrazenou zeleň. Po dobu účinnosti ÚP zatím nedošlo k relevantní změně ve způsobu využití plochy, ale vzhledem, že se jedná o plochu veřejné zeleně (např. obecní sad), nelze v budoucnu možnost tohoto cílového využití vyloučit. Proto zůstává v ÚPD zachována plocha územní rezervy R2.

V rámci úpravy návrhu Změny pro opakované veřejné projednání došlo na základě negativních stanovisek DO k redukci zastavitelné plochy R07-BO. V souvislosti s tímto krokem byla v místě této redukce vymezena plocha územní rezervy určená k prověření funkce bydlení **R3** na severovýchodním okraji rozvojové zóny Starého Pařezova. Plocha R3 rezervuje k budoucímu prověření plochy, jejichž urbanistické řešení vychází ze zaregistrované „Územní studie Pařezov – obytná zóna severovýchod“, neboť tyto plochy jsou obslouženy v rámci zóny navrhovanou veřejnou infrastrukturou. Vzhledem k dosavadní rozvojové dynamice sídla a dostatečnému rozsahu zastavitelných ploch určených k bydlení nebylo možné tuto plochu zatím navrhnout jakožto zastavitelnou.

G8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

- **Územní studie Pařezov – obytná zóna severovýchod** ... tato v ÚP stanovená ÚS již byla zpracována a zaregistrována – schválení možnosti využití od 9.11.2020. Do ÚPD bylo promítnuto upravené řešení dopravní, technické infrastruktury včetně veřejných prostranství. Upravené řešení zakotvuje do ÚPD severovýchodní okrajovou část lokality pouze formou územní rezervy. Podrobné odůvodnění – viz kap. G3.2. výše. Tuto územní studii bude s velkou pravděpodobností posléze nutné upravit, proto byla pro relevantní plochy a koridor opět nově stanovena podmínka zpracování ÚS se lhůtou zpracování do 4 let.
- **Územní studie pro plochy R09-BO, R31-PO a R35-PO včetně VP2 a D5** ... u této ÚS došlo pouze k adekvátnímu prodloužení lhůty pro její zpracování, neboť dosud nebyla zpracována.

Pokud nebudou obě ÚS schváleny v uvedených lhůtách od vydání Změny, je třeba zrevidovat vstupní podmínky a případně prodloužit dobu pro jejich pořízení v rámci požadavků na vypracování ZOÚP v dalším období.

G9. DOHODA O PARCELACI, REGULAČNÍ PLÁN, ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY

Změna nevymezuje:

- žádné plochy, kde bude uzavřena dohoda o parcelaci,
- žádné plochy ani koridory, kde podrobnější podmínky stanoví regulační plán,
- žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby jako úlohu pro autorizovaného architekta.

H. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve Změně dochází k rozšíření pouze jedné zastavitelné plochy nad rámec zastavitelných ploch vymezených v ÚP Pařezov. Toto je patrné na Výkresu základního členění, kde jsou zastavitelné plochy vymezené v ÚP vyznačeny světle žlutou výplní. Jedná se o tuto plochu:

Kód	Název - umístění	Původní využití plochy	Navržené využití plochy	Počet RD	Výměra (m ²)
R10-ZV	Pařezov - severovýchod	plochy zemědělské - TTP, zahrady a sady (ZT); plochy zemědělské - ZPF (ZZ)	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	0	6 670
Celkem:					6 670

Pozn. Míra rozšíření je patrná z Výkresu č.01 – Výkres základního členění.

Návrh rozšíření ploch R10-ZV vyplývá z podrobnějšího prověření dle zpracovaného ÚPP (ÚS) – odůvodnění viz kap. G3.2. výše. Zároveň **je plošně kompenzováno zrušením zastavitelné plochy R24-PZ o výměře 9.170 m²**, resp. jejím převedením do územní rezervy.

Zastavitelné plochy jsou tedy ve Změně nad rámec ÚP vymezeny v rozsahu **+ 1840 m²** pro funkci vyhrazené zeleně, bez možnosti realizace nové bytové jednotky.

Pokud jsou tyto bilance vztaženy k platnému ÚP (z roku 2016) jedná se o navýšení o cca 6 % (viz 9,998 ha vymezených zastavitelných ploch). Jedná se tedy o obhajitelné minimální a zároveň kompenzované rozšíření zastavitelných ploch, které umožňuje efektivně navrhnout a posléze využívat zejména veřejnou infrastrukturu v budoucí obytné zóně v severovýchodní části sídla. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kap. G3.2. výše.

Za dobu platnosti ÚP Pařezov (7 let) došlo v sídle rámcově k výstavbě: 1 RD v rámci stabilizovaných ploch v zastavěném území a 7 RD v plochách změn.

Při využití potenciálu zastavěného území (cca 11 RD / 33 obyv.), ploch přestaveb dle ÚP (cca 16 RD / 48 obyv.), zastavitelných ploch dle ÚP (cca 36 RD / 108 obyv.) představuje nárůst počtu trvale bydlících obyvatel ze současných 217 na předpokládaných cca 410 obyvatel. Jedná se o dvojnásobek (blížíci se historickému údaji ze začátku minulého století), každopádně se nejedná o překročení neúnosné hustoty cca 14 obyvatel / ha (410 obyv. / 30,3 ha).

Tento předpoklad je s ohledem na průběžný demografický vývoj, na dynamiku a potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území výhled odpovídající optimálnímu dlouhodobému vývoji v období cca 20-25 let. Dle zástupců obce je patrný zvýšený zájem o novou výstavbu zejména díky klidové oblasti s hodnotným přírodním zázemím. Z tohoto důvodu by bylo vhodné pro obec do budoucna uvažovat se zřízením mateřské školky (např. v ploše R17-SO nebo v objektu bývalé školy). V obci je poměrně vyvážená věková skladba obyvatelstva a jsou zde poměrně silně zastoupeny podnikající subjekty.

I. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna respektuje stávající širší územní vazby dané polohou řešeného území a zejména pak dopravní a technickou infrastrukturou nadmístního významu. Změnou bylo provedeno malé množství dílčích úprav lokálního charakteru, svým rozsahem zanedbatelných, bez potenciálního vlivu na širší okolí a širší vztahy v území. Zbýlé předmětné úpravy v nezastavěném území jsou svým rozsahem též minimální, nevzniká u nich riziko významných vlivů na širší vztahy v území. Žádný z uvedených záměrů není v rozporu se základními principy udržitelného rozvoje řešeného území dle ÚP.

Žádná z úprav dle Změny:

- není vymezená pro využití, které by svou zátěží (např. vlivem dopravy, hluku či emisemi apod.) mohlo jakkoli ovlivnit (a to i nepřímo) území sousedních obcí nad současný stav;
- plochy pro vodní tůň situované při hranici správního území obce Pařezov mohou mít pouze pozitivní efekt vně řešeného území;
- nevyžaduje koordinaci s územím sousední obce;
- není ve střetu s žádnými plochami ani koridory vymezenými v ZÚR PK.

S ohledem na vše výše uvedené je tudíž vyloučeno, aby měly předmětné úpravy provedené ve Změně jakýkoli vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Řešení Změny je následujícím způsobem koordinováno s ÚPD sousedních obcí:

ÚP Otov (ÚP z 01/2019):

- vymezené prvky ÚSES navazují,
- další dosud nezkoordinované záměry s přesahem do řešeného území se zde nevyskytují.

ÚP Ždánov (ÚP z 03/2019, Z1 ÚP z 07/2022):

- další dosud nezkoordinované záměry s přesahem do řešeného území se zde nevyskytují.

ÚP Postřekov (ÚP z 11/2021):

- vymezené prvky ÚSES navazují,
- další dosud nezkoordinované záměry s přesahem do řešeného území se zde nevyskytují.

ÚP Nový Kramolín (ÚP z 05/2018):

- v ÚP Nový Kramolín naznačen při hranici správních území přesah funkčního LBK do řešeného území, který není v ÚP Pařezov reflektován,
- další dosud nezkoordinované záměry s přesahem do řešeného území se zde nevyskytují.

J. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP

Požadavky ze Zprávy o uplatňování ÚP Pařezov (za posuzované období 2016–2022):

Bod a) A1. V ZOÚP bylo konstatováno, že za posledně bilancované období došlo k naplnění (využití) cca 7 % všech v ÚP vymezených zastavitelných ploch a cca 15 % ploch přestavby (dominuje oblast bydlení a veřejná prostranství). Dle ÚP zůstává nadále k dispozici 13,36 ha zastavitelných ploch a ploch přestavby. V současné době probíhá v části sídla Starý Pařezov stavební řízení před zahájením výstavby rozsáhlé obytné zóny „Pařezov – severovýchod“.

Bod A2. Změna respektuje uvedené dokumentace a podklady.

Bod A3. ZOÚP bylo konstatováno, že nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady ÚP na udržitelný rozvoj řešeného území.

Bod b) Uvedené požadavky byly součástí ÚP, Změna je pouze adekvátním způsobem rozvíjí.

Bod c) C1. Splnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR jsou řešeny v kap. B1. textové části odůvodnění Změny výše.

Bod c) C2. Splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR PK jsou řešeny v kap. B3. textové části odůvodnění Změny výše. V rámci Změny byly prověřeny střety navrhovaných opatření s aktuálními ÚAP ORP Domažlice (aktualizace 2020). Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území. Obec se ve svém rozvoji zaměřuje na posílení technické a dopravní infrastruktury.

Bod d) Počet obyvatel obce od doby nabytí účinnosti ÚP trvale stoupá. Nové zastavitelné plochy nad rámec ÚP jsou vymezeny za předpokladu prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (viz kap. H. výše) a pozitivní kompenzací za již vymezené zastavitelné plochy ve prospěch zemědělské půdy. V souladu se ZOÚP je zrušena plocha R24-PZ.

Bod e) Jednotlivé požadavky na změny jsou přehledně (včetně odkazu na číslo záměru) uvedeny v kap. G3. výše. **Zadání změny č.1 ÚP Pařezov pro zkrácený postup pořízení:**

Bod e) A1. PÚR ČR – viz výše. ZÚR PK – viz výše. ÚAP ORP Domažlice:

„- musí být prověřena potřeba ochrany hlavních odvodňovacích zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele ÚP bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace. Řada odvodňovacích kanálů a zařízení zbytečně odvádí vodu z krajiny, čímž dochází k prohlubování nedostatku vody v krajině. Zpracovatel ve veřejném zájmu vyhodnotí potřebu těchto zařízení a navrhne jejich zrušení či revitalizaci. Požadavek navazuje na Koncepti na ochranu před následky sucha pro území České republiky.“ ... revitalizační opatření jsou součástí koncepce uspořádání krajiny dle ÚP a jsou integrovány

jako přípustné využití v relevantních plochách nezastavěného území. Změnou byl do této koncepce doplněn explicitně formulovaný bod (kap. E7. souhrnného textu s vyznačením změn): „prověření funkčnosti plošných a liniových meliorací a jejich odstranění v případě, kdy přispívají k rychlému odtoku vod z území a ke vzniku sucha.“ Konkrétní opatření není možné v koncepční podrobnosti zpracování ÚPD odpovědně navrhovat a zpracovávat.

„- prověřit koridor územní rezervy – přeložka silnice II. třídy.“ ... Změnou byla vymezena relevantní část koridoru územní rezervy R1 pro českoleskou tangenciálu, která však byla posléze zrušena z důvodu uvedení ÚPD do souladu s úplným zněním ZÚR PK po vydání Aktualizace č.3.

„- bude zpracován PSZ z KPÚ“ ... Změna přebírá a do koncepční podrobnosti převádí tyto záměry dle PSZ: plochu ochranného zatravnění N07-ZT ve východní části řešeného území. Dále pak dvě retenční nádrže (tůně) v nivě Černého potoka. Na tato opatření nebyl aplikován statut VPS/VPO, neboť nebyl ze strany obce požadován.

V celém řešeném území byla provedena aktualizace hranice zastavěného území. Navrhované plochy dle ÚP, které byly v mezidobí využity, budou stabilizovány v úplném znění ÚP Pařezov po vydání Změny č.1.

Bod e) A2. Změnou byla doplněna koncepce odvádění dešťových vod v kap. D2. Technická infrastruktura v duchu ustanovení vodního zákona.

Bod e) A3. Stanovené teze jsou Změnou respektovány.

Bod B) Změnou dochází k vymezení ploch územních rezerv R2 (po redukci plochy R24-PZ) a R3 (výhledový rozvoj, který je součástí rozvojové lokality ve Starém Pařezově.

Bod C) Ve Změně byla provedena komplexní reflexe aktuálnosti a potřeby vymezených VPS zejména pak v souvislosti se změnou mapových podkladů a výhledovému legislativnímu opuštění možnosti uplatnit předkupní právo.

Bod D) Vyhodnocení viz kap. G8. a G9. výše.

Bod E) g) Nebylo zpracováno variantní řešení Změny.

Bod F) Požadavky na strukturu ÚPD byly respektovány. Formální stránka textové části ÚP byla uvedena do souladu s platnou legislativou.

Bod G), f) Nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů Změny na udržitelný rozvoj území ani vlivů na životní prostředí. Požadavek na vyhodnocení vlivů Změny na udržitelný rozvoj území nebyl ze strany dotčených orgánů uplatněn. Změna nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Bod h) V ZOÚP bylo konstatováno, že požadované změny nejsou důvodem k pořízení nového ÚP.

Bod i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nebyly stanoveny.

Bod j) Požadavky na aktualizaci ZÚR PK nebyly stanoveny.

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

Změna nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

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

L1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je uvedeno v následující tabulce:

PLOCHY SITUOVANÉ VNĚ HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF nad rámec ÚP (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					BPEJ
				orná půda	trvalý travní porost	zahradky a sady	I.	II.	III.	IV.	V.	
R07-BO	Plochy bydlení	2,511	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	72951
Plochy bydlení celkem		2,511	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
R15-PO	Plochy veřejných prostranství - obecné	0,326	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
R24-PZ	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	-0,917	-0,887	-	-0,887	-	-	-	-	-0,606	-0,281	72941, 72944, 72951, 72954, 74077, 74078
Plochy veřejných prostranství celkem		-0,591	-0,887	0,000	-0,887	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,606	-0,281	
R10-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,667	0,184	-	0,184	-	-	-	0,092	-	0,092	rebonit.
R36-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,313	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
R37-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,143	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plochy zeleně celkem		1,123	0,184	0,000	0,184	0,000	0,000	0,000	0,092	0,000	0,092	
Zábory ZPF celkem		3,043	-0,703	0,000	-0,703	0,000	0,000	0,000	0,092	-0,606	-0,189	

PLOCHY SITUOVANÉ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF nad rámec ÚP (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					BPEJ
				orná půda	trvalý travní porost	zahradky a sady	I.	II.	III.	IV.	V.	
R03-BO	Plochy bydlení	0,189	0,000	0,139	-	-	-	-	0,139	-	-	54610
P07-BO	Plochy bydlení	0,005	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plochy bydlení celkem		0,005	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
R13-PZ	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,072	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Plochy veřejných prostranství celkem		0,072	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Zábory ZPF celkem		0,077	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	

Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

Z celkové rozlohy předmětných ploch změn, které se nachází vně hranice zastavěného území (3,043 ha), navrhovaných Změnou, dochází ke snížení celkového záboru o 0,703 ha ZPF (bilančně vztaheno k platnému ÚP, nabytí účinnosti 07/2016). V grafické části Změny na výkresu č.06 je jediná zastavitelná plocha R10-ZV, vymezená nad rámec ÚP, zvýrazněna světle žlutou výplní. Tato je plošně kompenzována redukcí plochy R24-PZ.

Na základě žádostí vlastníků pozemků došlo ve fázi po posledním veřejném projednání k zahájení procesu rebonitace (změnu stávajícího vymezení BPEJ zejména u BPEJ 7.29.11 – viz podrobné informace v kap. E. a ve spisu). Místní šetření proběhlo dne 13.6.2024, na kterém nebyla potvrzena stávající BPEJ 7.29.11. V zájmové oblasti byla stanovena nová BPEJ 7.29.14 (III.), 7.29.54 a 7.29.44 (obě V.), která bude mít vliv na stanovení nové třídy ochrany. SPÚ, Odbor půdní služby následně vypracuje pro řešení pozemky Protokol o řešení. K úpravě doložených výpočtů tedy došlo na základě pokynu pořizovatele ze dne 8.8.2024. Vzhledem k faktu, že zpracovatel Změny neměl k dispozici vektorově stanovené hranice BPEJ po rebonitaci, vycházel pouze z údajů dle pokynů (změna II. třídy na III. a V.) U plochy R10-ZV tak byl předpokládán zábor rovnoměrně rozložen do III. a V. třídy ochrany.

Změnou dochází k **redukci** zastavitelné plochy R24-PZ, která se nachází na půdách ve IV. a V. třídě ochrany (-0,887 ha). Řešené území je součástí nadmístní rozvojové osy OR6 (Bor – Domažlice) dle ZÚR PK, u které je jedním z úkolů územního plánování stanoveno právě posilování trvalého osídlení s cílem stabilizace trvale žijících obyvatel v pohraničí.

Odůvodnění je dále strukturováno následujícím způsobem:

- 1) Na základě Zásad plošné ochrany ZPF **dle § 4 odst. 1** zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, byly pro nezemědělské účely navrženy

nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky **v zastavěném území**. Toto ustanovení se týká těchto ploch (rozděleno podle funkcí):

- bydlení: **R03-BO, P07-BO**;
- veřejná prostranství: **R13-PZ**.

2) Na základě Zásad plošné ochrany ZPF **dle § 4 odst. 1 písm. a)** zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, byly pro nezemědělské účely k předpokládanému vynětí navrženy zastavitelné plochy, které jsou **součástí platné ÚPD** (tzn. ÚP Pařezov z 07/2016). Toto ustanovení se týká těchto ploch (rozděleno podle funkcí):

- bydlení: **R07-BO**;
- veřejná prostranství: **R15-PO**;
- vyhrazená zeleň: **R36-ZV a R37-ZV**.

3) Na základě Zásad plošné ochrany ZPF **dle § 4 odst. 1 písm. b)** zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, byly pro nezemědělské účely k předpokládanému vynětí navrženy zastavitelné plochy situované na méně kvalitních zemědělských půdách (**III.-V. třída ochrany**). Toto ustanovení se týká těchto ploch (rozděleno podle funkcí):

- vyhrazená zeleň: zastavitelná plocha **R10-ZV** lokalitě v severovýchodní části sídla v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí jako celku doplňuje pás zahrad a sadů v předpolí lesa. Původní šířka pásu plochy R10-ZV (oproti ÚP) byla mírně redukována a plocha byla posunuta na původní vnější okraj lokality. Ve fázi úpravy návrhu Změny pro opakované veřejné projednání došlo k redukcí plochy pouze do míst s předpokládaným záborem půdy ve IV. třídě ochrany. Následně došlo v rámci procesu rebonitace (viz výše) při úpravě pro vydání k úpravě tvaru plochy, který byl mírně rozšířen nad rámec původní hranice zastavitelné plochy. Zároveň je vymezení této plochy plošně kompenzováno (viz výše). Jedná se o zachování původního principu, jehož účelem je přirozené zapojení nově navrhované zástavby do krajinného rámce. V lokalitě již nejsou evidovány obhospodařované půdní bloky. Nenachází se zde žádná zemědělská účelová komunikace.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF u vymezených **koridorů veřejné infrastruktury místního významu** je uvedeno v následující tabulce:

Ozn.	Typ koridoru	Délka osy komunikace (m)	Šířka (m)	Průměrná šířka, zářezů, náspů a příkopů (m)	Předpokládaný zábor koridoru ZPF (m ²)	Předpokládaný zábor koridoru (m ²) PUPFL	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)				
							I.	II.	III.	IV.	V.
CNU-VI01	Místní komunikace	170	5	7	1 190	-	0,020	-	-	0,099	-
Koridory dopravní infrastruktury celkem					1 190	0	0,020	0	0	0,099	0

V rámci koridoru CNU-VI01 je předpokládáno mimo hranice zastavěného území se záborem cca 0,119 ha. Jedná se o liniovou část v úseku (cca 170 m), na které stojí možnost využití zóny jako celku. Na podkladě ÚS po konzultaci s dotčeným orgánem ochrany ZPF došlo k dohodě o možnosti realizace této místní komunikace. V dotčené lokalitě byly provedeny průzkumné sondy, které deklarovaly nepřítomnost původně předpokládané kvalitní zemědělské půdy. V lokalitě již nejsou evidovány obhospodařované půdní bloky. Síť zemědělských účelových komunikací touto linií není narušena. Důvodem je nutnost posunu plánované místní komunikace severovýchodním směrem (na základě podrobnějšího prostorového prověření výše uvedenou zaregistrovanou územní studií, která obsahuje zaměření polohopisu a výškopisu, průzkumy geologických a hydrogeologických podmínek a podrobné prověření maximálních podélných sklonů ve svažitém terénu pro navrhované místní komunikace). V původně pro účel hlavního přístupu ze silnice byla vymezena plocha R15-PO. Došlo k posunu hlavní přístupové komunikace ze silnice na východní okraj lokality do místa, kde bylo možné dosáhnout normových parametrů podélného sklonu komunikace. Z tohoto důvodu došlo k tvarové optimalizaci celkového navrhovaného urbanistického řešení lokality.

L2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna nevymezuje žádné plochy změn, které by měly důsledky na PUPFL.

Plochy řešené Změnou se nenacházejí na lesních pozemcích, ani v ochranné vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Změnou nebyly navrženy žádné plochy určené k zalesnění.

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu změny č.1 ÚP Pařezov nebyly uplatněny námitky.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY

K návrhu změny č.1 ÚP Pařezov nebyly uplatněny připomínky.

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

Textová část odůvodnění Změny má celkem 30 stran.

Grafická část odůvodnění Změny obsahuje tyto 2 výkresy:

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

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

P. POUČENÍ

Proti změně č.1 územního plánu Pařezov, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Ing. Jaroslava Součková, místostarostka obce

.....
Pavel Konop, starosta obce

Q. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Pro účely Změny jsou definovány tyto používané **zkratky**:

AOPK ... Agentura ochrany přírody a krajiny
BD ... bytový dům
BJ ... bytová jednotka
BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka
BPS ... bioplynová stanice
ČKA ... Česká komora architektů
ČOV ... čistička odpadních vod
DKM ... digitální katastrální mapa
DO ... dotčený orgán
DTS ... distribuční trafostanice
EO ... ekvivalentní obyvatel
ES ... ekologická stabilita
FVE ... fotovoltaická elektrárna
CHLÚ ... chráněné ložiskové území
IP ... interakční prvek

JPÚ ... jednoduchá pozemková úprava
KM ... katastrální mapa
KN ... katastr nemovitostí
KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy
KÚPK ... Krajský úřad Plzeňského kraje
LBC ... lokální biocentrum
LBK ... lokální biokoridor
LHO ... lesní hospodářská osnova
LHP ... lesní hospodářský plán
LPIS ... geografický informační systém (GIS) tvořený evidencí využití zemědělské půdy
NN ... nízké napětí
NTL ... nízkotlaký
OP ... ochranné pásmo
ORP ... obec s rozšířenou působností
PF ... půdní fond
PHM ... pohonné hmoty
PHO ... pásmo hygienické ochrany
PK ... pozemkový katastr
PRVKPK ... Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje
PS ... pohraniční stráž
PSZ ... Plán společných zařízení (viz KPÚ)
PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR
RBC ... regionální biocentrum
RBK ... regionální biokoridor
RD ... rodinný dům
SPÚ ... Státní pozemkový úřad
STL ... středotlaký
SZ ... stavební zákon
TI ... technická infrastruktura
TS ... trafostanice
TTP ... trvalý travní porost
ÚAN ... území s archeologickými nálezy
ÚAP ... územně analytické podklady
ÚP ... územní plán
ÚPO ... územní plán obce (neaktuální název)
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
VVURÚ ... Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ZOÚP ... zpráva o uplatňování územního plánu
ZPF ... zemědělský půdní fond
ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje
ZVN ... zvláště vysoké napětí

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: PAŘEZOV

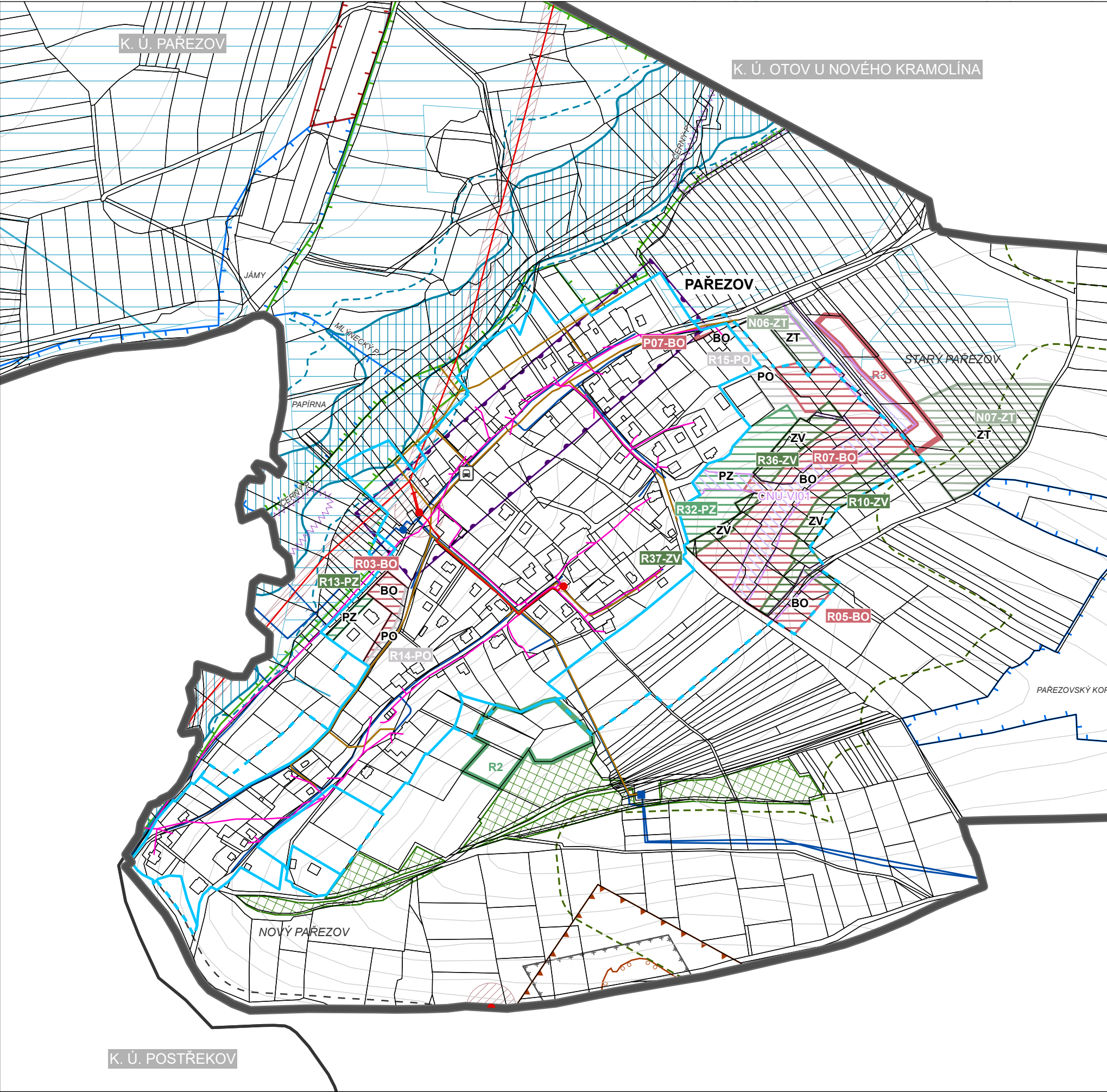
FÁZE: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

09 / 2024

ZPRACOVATEL: SLADKÝ&PARTNERS s.r.o., Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená ING. ARCH. PETREM SLADKÝM,
(autorizovaným architektem ČKA 02686), spolupráce: Ing. arch. P.Kolaříková, Ing. arch. V.Kronich, Ing. arch. D.Kovandová

UAS
www.ateliervas.cz



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE PAŘEZOV
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO KE DNI 26.6. 2023
	HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	VRSTEVNICE

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
			PLOCHY BYDLENÍ (BO)
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - OBECNÉ (PO)
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ (PZ)
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TTP (ZT)
			PLOCHY ZELENĚ - VYHRAZENÉ (ZV)

STAV	NÁVRH	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
		AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
		OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE III. TŘÍDY
		KORIDOR VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

		VODOJEM
		ÚPRAVNA VODY
		VODOVOD
		KANALIZACE
		DISTRIBUČNÍ TRAFOSTANICE
		ELEKTRICKÉ VEDENÍ VN 22 KV
		OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A OBJEKTU
		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

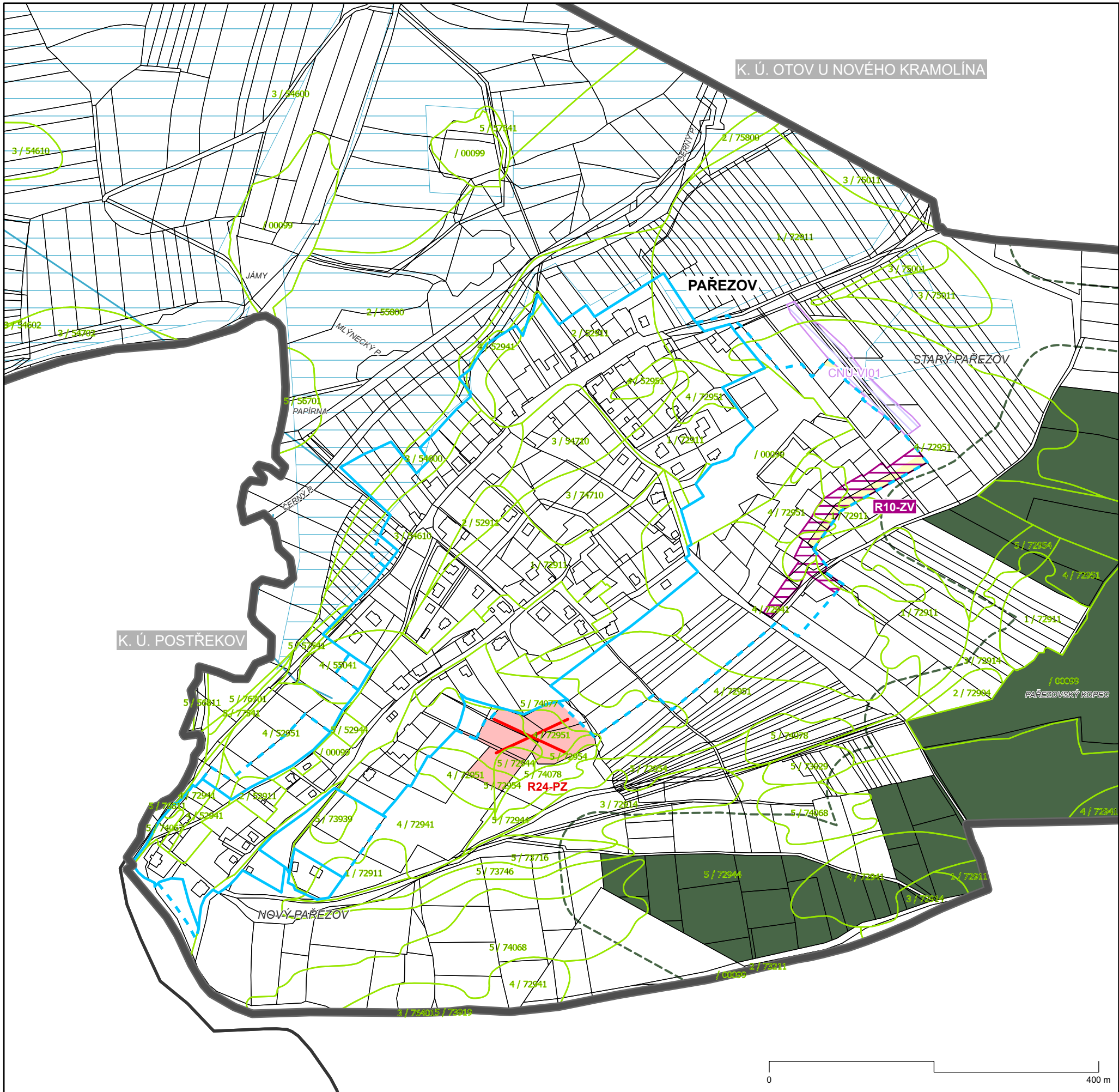
<u>OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT A PŘÍRODNÍCH HODNOT</u>	
	
ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ	

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- VÝHRADNÍ BILANCOVANÉ LOŽISKO
- DOBÝVACÍ PROSTOR A CHRÁNĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ
- PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ
- ORIENTAČNÍ HRANICE 50 M OD OKRAJE LESA
- VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK - REGISTROVANÝ
- REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM / BIODORIDOR
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM / BIODORIDOR
- PLOCHY PRO REALIZACI RETENČNÍCH OPATŘENÍ

OCHRANA ZDRAVÝCH A BEZPEČNÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK

- LINIOVÁ MELIORACE
- PLOŠNÁ MELIORACE
- ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 100 LET - ČERNÝ POTOK
- AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE II.A - VNITŘNÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE II.B - VNĚJŠÍ



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE PAŘEZOV
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO KE DNI 26.6. 2023
- HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PF
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA NAD RÁMEC ÚZEMNÍHO PLÁNU
- RUŠENÉ PLOCHY ZMĚN
- KORIDOR VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PF
- POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
- HRANICE 50 M OD OKRAJE LESA
- LINIOVÁ MELIORACE
- PLOŠNÁ MELIORACE
- BONITACE ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY
- HRANICE BPEJ
- TRÍDA OCHRANY ZPF / KÓD BPEJ

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: PAŘEZOV

FÁZE: ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAŘEZOV

SOUHRNNÝ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

09 / 2024

ZPRACOVATEL: SLADKÝ&PARTNERS s.r.o., Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená ING. ARCH. PETREM SLADKÝM,
(autorizovaným architektem ČKA 02686), spolupráce: Ing. arch. P.Kolaříková, Ing. arch. V.Kronich, Ing. arch. D.Kovandová

YAS
www.ateliervas.cz

Obec Pařezov

~~ZASTUPITELSTVO OBCE PAŘEZOV,~~

~~jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,~~

~~VYDÁVÁ~~

~~po provedeném řízení podle § 50 až 53 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona,~~

ÚZEMNÍ PLÁN PAŘEZOV

~~formou opatření obecné povahy~~

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy	Název přílohy
T1	Textová část ÚP Pařezov (výroková část)
01-03	Grafická část ÚP Pařezov (výroková část)
T2	Textová část odůvodnění ÚP Pařezov
04-06	Grafická část odůvodnění ÚP Pařezov

ÚZEMNÍ PLÁN PAŘEZOV

ZADAVATEL:

Obec Pařezov

Obecní úřad Pařezov

344 01 Domažlice, Pařezov 35

IČ: 00572276

~~Zástupce~~ **Určený zastupitel: Pavel Konop, starosta obce**

Tel./fax: +420 724 207 229, +420 379 796 221

obec@parezov.cz

www.parezov.cz

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Domažlice

344 01 Domažlice, náměstí Míru 1

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Ivana Marie Sladká**,
vedoucí odboru výstavby a územního plánování MěÚ Domažlice

Tel.: +420 379 719 184

Ivana.Sladka@mesto-domazlice.cz

~~Nadřízený orgán územního~~ **Krajský úřad Plzeňského kraje**
~~plánování:~~ **Odbor regionálního rozvoje**

~~306 13 Plzeň, Škroupova 18~~

ZPRACOVATEL:

SLADKÝ&PARTNERS s.r.o.

Projektový ateliér

160 00 Praha 6, Nad Šárkou 60

IČ: 274 39 500

ODBORNÝ GARANT:

Ing. arch. Petr Sladký, autorizovaný architekt ČKA 02686

sladky@ateliervas.cz

www.ateliervas.cz

SPOLUPRÁCE:

Ing. arch. Petra Kolaříková, tel.: +420 732 865 400

Ing. arch. Veronika Kronich

Ing. arch. Dominika Kovandová

GIS: Bc. Petr Janoušek

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:

Ing. Jitka Kovaříková, Marcela Královcová – Mepos, Domažlice

Datum:

Červenec 2016 Září 2024

OBSAH – TEXTOVÁ ČÁST

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, KE KTERÉMU BYLO VYMEZENO	6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	6
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	6
B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	6
B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
C1.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ	7
C1.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	8
C2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	8
C2.1. VYMEZENÍ PLOCH	8
C2.2. PLOCHY ZMĚN	9
C3. ZASTAVITELNÉ PLOCHY	10
C4. PLOCHY PŘESTAVBY	12
C2.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	12
C5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	13
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	14
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	14
D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	14
D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA	15
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	15
D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	15
D2.2. ENERGETIKA	16
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	17
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	17
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	18
E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	18
E2. PLOCHY ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY KRAJINĚ	18
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	19
E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	19
E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	20
E4. PROSTUPNOST KRAJINY	20
E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	20
E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI	20
E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	20
E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	21
E9. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	21

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	22
F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)	23
F2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)	24
F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ (PZ)	24
F4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	25
F5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)	25
F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ (DU)	26
F7. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (TN)	26
F8. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	27
F9. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)	27
F10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)	28
F11. PLOCHY LESNÍ (LS)	28
F12. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)	29
F13. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)	29
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	30
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ A NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	31
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	32
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	32
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	32
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	32
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	33
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	33
O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	33
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	33
Q. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	34

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Pařezov (ZÚJ/kód obce 599182) o rozloze 160 ha. Řešené území tvoří pouze 1 katastrální území Pařezov (707759), ve kterém se nachází sídlo Pařezov, resp. jeho dvě části Starý a Nový Pařezov. Trvale zde žije ~~172~~ 217 obyvatel (k 1.1.20~~15~~24).

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ~~VČETNĚ STANOVENÍ DATA, KE KTERÉMU BYLO VYMEZENO~~

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav ke ~~25.2.2015~~ 24.6.2023. ~~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)

Jsou stanoveny tyto hlavní cíle rozvoje řešeného území:

- a) stanovit dlouhodobou koncepci pro rozvoj obytné funkce sídla Pařezov a ochranu přírodních hodnot řešeného území tak, aby byl optimálně využit jedinečný obytný potenciál místa a nedošlo k jeho devastaci;
- b) udržet venkovský charakter sídla Pařezov s velkoryse dimenzovanými veřejnými prostory;
- c) vytvořit podmínky pro intenzifikaci využití zastavěného území a stávající veřejné infrastruktury;
- d) umožnit rozvoj ploch pro bydlení;
- e) neumožnit rozvoj monofunkčních výrobních ploch;
- f) stabilizovat a rehabilitovat stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a umožnit jejich rozvoj;
- g) definovat a chránit kulturní a přírodní hodnoty území;
- h) posílit možnosti rekreačního využívání zdejší cenné krajiny, a to zejména v koridoru kolem Černého potoka;
- i) umožnit rozvoj pěší a cyklistické dopravy v řešeném území;
- j) umožnit realizaci protierozních opatření, revitalizačních opatření na vodních tocích a další zásahy podporující retenci vod v území;
- k) doplnit chybějící sítě a zařízení technické infrastruktury.

B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvoj následujících kulturních hodnot území:

ARCHITEKTONICKY HODNOTNÉ OBJEKTY:

- a) objekt bývalé školy č.p. 35 v centrální části sídla (K1);

Způsob ochrany:

- při ~~veškerých stavebních úpravách~~ změnách stavby zachovat její celkové objemové a materiálové řešení ~~stavby~~,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení nových staveb v území sousedícím s výše uvedenou hodnotou je třeba navrhovat s respektem k této hodnotě,
- upravit a kultivovat okolní veřejné prostranství,
- využívat stavbu ve veřejném zájmu.

URBANISTICKY HODNOTNÉ PROSTORY:

- b) náves Starého Pařezova včetně urbanistické struktury okolních usedlostí (U1);

Způsob ochrany:

- zachovat důsledně stávající rozsah tohoto širokého veřejného prostoru, tzn. neměnit jeho půdorys daný oplocením nebo stavbami,
- u ~~stavebních úprav~~ změn stávajících ~~objektů staveb~~ a výstavby nových staveb respektovat původní charakter zástavby, tzn. domy v původním historickém objemu výrazně obdélníkového tvaru, mající jedno nadzemní podlaží a podkroví s podélnou osou kolmo a přiléhající na veřejný prostor,

- stavby musí být navrženy s respektem k celkovému charakteru urbanisticky cenného prostoru a k jeho estetické hodnotě,
 - při revitalizaci či úpravách parteru tohoto prostoru je třeba zachovat jeho venkovský charakter, dále nesmí dojít k výrazné redukci veřejné zeleně.
- c) náves Nového Pařezova (U2);
- zachovat důsledně stávající rozsah tohoto širokého veřejného prostoru, tzn. neměnit jeho půdorys daný oplocením nebo stavbami,
 - u ~~stavebních úprav změn~~ stávajících ~~objektů staveb~~ a výstavby nových staveb respektovat původní charakter zástavby, tzn. domy výrazně obdélníkového tvaru s podélnou osou rovnoběžnou na veřejný prostor,
 - při revitalizaci či úpravách parteru tohoto prostoru je třeba zachovat jeho venkovský charakter.

B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvoj následujících přírodních hodnot území.

PŘÍRODNÍ A KRAJINNÁ DOMINANTA:

- a) Pařezovský kopec (či hřbet) ležící jihovýchodně od sídla (P1);

Způsob ochrany:

- při veškerých zásazích do tohoto území je nutné zachovat jeho dosavadní charakter či ráz místa, tzn. zachovat podíl krajinné zeleně a travnatých ploch a dále nezalesňovat,
- striktně zamezit jakékoli výstavbě včetně staveb pro zemědělství, doprovodných staveb pro hospodářská zvířata i zařízení a jiných opatření pro zemědělství, nadzemních vedení sítí technické infrastruktury, staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a oplocení.

VÝZNAMNÉ BIOTOPY:

- b) „Jámy“ – bývalé zatopené živcové lomy ležící severozápadně od sídla (P2);

Způsob ochrany:

- při veškerých zásazích do tohoto území je nutné zachovat jeho dosavadní charakter či ráz, tzn. minimálně zachovat nebo rozšířit podíl krajinné zeleně či vodních ploch na úkor ploch travnatých,
- striktně zamezit jakékoli výstavbě včetně staveb pro zemědělství, doprovodných staveb pro hospodářská zvířata i zařízení a jiných opatření pro zemědělství, nadzemních vedení sítí technické infrastruktury, staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a oplocení,
- umožnit plošné rozšíření lokality (viz plocha změny v nezastavěném území N01-ZK),
- umožnit revitalizaci Černého potoka, tzn. obnovu přírodního koryta toku s doprovodnými tůňmi, mokřady, lávkami apod.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Jsou stanoveny následující základní principy urbanistické koncepce:

C1.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

- a) rozvíjet sídlo Pařezov:

- tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímaly plochy bydlení,
- vymežováním zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území s tím, že rozvoj severozápadní a jihovýchodní části sídla je limitován dvěma výše zmíněnými přírodními hodnotami území **P1 a P2**,
- využitím volných ploch a proluk v místech nevyužitých v rámci zastavěného území,
- soustředit rozvoj nízkopodlažního bydlení v severovýchodní, východní až jihovýchodní části sídla;

- b) kultivovat náves Starého Pařezova, resp. veřejného prostranství a urbanisticky hodnotného prostoru **U1** včetně navazující okolní urbanistické struktury původních usedlostí;
- c) kultivovat náves Nového Pařezova, resp. veřejného prostranství a urbanisticky hodnotného prostoru **U2**;
- d) udržet dimenze a venkovský charakter veřejných prostorů v sídle, aplikovat tento princip i na všechny nově vznikající veřejné prostory – tzn.:
 - po vrstevnicích vedené volné podlouhlé prostory, integrující v sobě automobilový provoz,
 - po spádnících vedená pěší propojení sídla s okolní krajinou;
- e) doplnit veřejné prostory, resp. veřejná prostranství jihozápadním směrem v návaznosti na náves Starého Pařezova (plochy **P01-PO a P02-PO**);
- f) umožnit vznik nadstandardně dimenzovaného veřejného prostoru (resp. veřejného prostranství) v severovýchodní části sídla (plocha **R15-PO a místní komunikace VP1 koridor CNU-VI01**);
- g) umožnit přeměnu plochy stávající zeleně v severovýchodní části sídla do podoby obecního lesoparku (plocha **R32-PZ**);
- h) rozvíjet dílčí veřejná prostranství a veřejnou zeleň v jižní a jihovýchodní části sídla, resp. v Novém Pařezově (plochy **P06-PZ, R24-PZ, R26-PZ, R27-PZ a R28-PO**);
- i) podpořit rozvoj polyfunkčních ploch smíšených obytných (**SO**) v okolí objektu bývalé školy (**K1**) jakožto centra občanské vybavenosti sídla;
- j) nerozvíjet v řešeném území monofunkční výrobní plochy;
- k) chránit nivu Černého potoka, který lemuje severozápadní část sídla (tzn. nerozšiřovat do nivy zástavbu, ponechat zde trvalé travní porosty, příp. veřejnou zeleň a respektovat regulativy pro prvky ÚSES – dle kap. E3. textové části výroku ÚP);
- l) důsledně chránit, resp. posílit způsob ochrany přírodní a krajinné dominanty Pařezovský kopec (**P1**) – tzn. nerozšiřovat zástavbu nad pohledově exponovaný horizont;
- m) důsledně chránit, resp. posílit způsob ochrany významného biotopu „Jámy“ (**P2**) a umožnit jeho plošné rozšíření (plocha **N01-ZK**);
- n) podpořit a rozvíjet pěší vycházkové okruhy (formou doplnění sítě účelových komunikací) pro každodenní rekreaci obyvatel;
- o) doplnit lávky pro pěší přes Černý potok (**L1 a L2**);
- p) podpořit a rozvíjet pěší a cyklistické propojení sídla Pařezov s okolními sídly, zejména pak směrem na Postřekov, Ždánov a Otov;
- q) umožnit pokračování těžby v návaznosti na funkční povrchový lom v sousedním k.ú. Ždánov (plocha **N04-TN**);
- r) důsledně separovat hranu zástavby při krajích sídla vůči intenzivně zemědělsky využívaným plochám formou distančních pásů TTP a zahrad.

C1.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- a) respektovat výškovou hladinu současné zástavby sídla ve vazbě na morfologii terénu a krajinné vztahy se zachováním stávajících dominant, pohledových os a nenarušenost dálkových pohledů;
- b) hmotové řešení staveb v plochách změn musí být navrhováno citlivě s ohledem k míře exponovanosti jejich polohy v rámci krajinné scény (např. v poloze blízké horizontu apod.);
- c) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou sídelní vegetaci.

C2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

C2.1. VYMEZENÍ PLOCH

V ÚP jsou plochy rozlišeny na **plochy stabilizované**; **plochy změn a územní rezervy** (viz legenda grafické části ÚP). 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:

a) plochy stabilizované ... XX

- dvoumístný kód skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

b) plochy změn a územní rezervy ... X00-XX

- první písmeno udává typ plochy změny (viz kap. C2.2. dále)
- druhé dvojčíslí udává pořadové číslo plochy v řešeném území
- poslední část kódu skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

Tzn. např. pod kódem R02-BO je označena plocha změny – zastavitelná plocha (R) s pořadovým číslem (02) a typem plochy bydlení (BO).

C2.2. PLOCHY ZMĚN

Plochy změn jsou dále děleny na:

- **zastavitelné plochy**, ~~resp. rozvojové~~ (pod kódem **RXX-XX**);
- **plochy přestavby** (pod kódem **PXX-XX**)
- **plochy změn v nezastavěném území krajinně** (pod kódem **NXX-XX**).

~~Je stanoveno, že nejprve musí dojít k naplnění alespoň 75 % zastavitelných ploch a ploch přestaveb určených pro bydlení, vymezených tímto ÚP (případně k výměně ploch vymezených tímto ÚP za nové zastavitelné plochy a plochy přestaveb), teprve poté je možné změnou ÚP vymezovat další nové plochy změn pro bydlení. Naplněním ploch je míněno započítání výstavby domu na pozemku.~~

Níže jsou u jednotlivých ploch změn uvedeny podmínky jejich využití s upozorněním na další navrhovaná opatření, ke kterým je nutné při rozhodování v území přihlížet. Limity využití území ovlivňující tyto plochy jsou dále uvedeny v kap. I3.1. textové části odůvodnění.

~~Pozn. číselná řada v dále uvedeném pořadí jednotlivých ploch změn není posloupná, neboť bylo pro zachování přehlednosti třeba dodržet značení lokalit/ploch stanovené v zadání ÚP. Některé z ploch změn posléze nebyly do návrhu ÚP zahrnuty. Chybí tedy zastavitelné plochy R01, R04, R11, R12, R16, R21, R22 a plocha změny v nezastavěném území N02. Po společném jednání došlo ke zrušení ploch R08-BO, R18-BO, R19-BO, R20-BO, R29-ZV a R30-ZV. Po veřejném projednání vypadla plocha R34-ZV.~~

C3. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (**RXX-XX**), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)	
R02-BO	Pařezov - jih	plochy bydlení (BO)	9 420	5 880
R03-BO	Pařezov - jihozápad	plochy bydlení (BO)	3 320	1 890
R05-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)	5 560	2 810
R06-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)		2 310
R07-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)	19 370	25 110
R09-BO	Pařezov - jihovýchod	plochy bydlení (BO)		23 010
R10-ZV	Pařezov - severovýchod	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	8 230	6 670
R13-ZV R13-PZ	Pařezov - jihozápad	plochy zeleně - vyhrazené (ZV) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	1 310	720
R14-PO	Pařezov - jihozápad	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	1 420	570
R15-PO	Pařezov - severovýchod	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	8 190	3 310
R17-SO	Pařezov - západ	plochy smíšené obytné (SO)		1 410
R23-PO	Pařezov - severovýchod	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	770	
R24-PZ	Pařezov - jihovýchod	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	9 170	
R25-ZV	Pařezov - jihovýchod	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)		1 320
R26-PZ	Pařezov - jihozápad	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)		970
R27-PZ	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)		5 230
R28-PO	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)		2 520
R31-PO	Pařezov - východ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)		520
R32-PZ	Pařezov - severovýchod	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	8 550	8 430
R33-BO	Pařezov - jih	plochy bydlení (BO)	2 100	1 250
R35-PO	Pařezov - východ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)		1 490
R36-ZV	Pařezov - východ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)		3 130
R37-ZV	Pařezov - východ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)		1 430
Celkem:			116 190	99 980

Pozn.: Výměry jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

R03-BO PAŘEZOV – JIHOZÁPAD

- podmínky využití této plochy:
- podmínkou stavebního využití plochy je realizace veřejného prostranství R14-PO (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury – viz etapizace).

R05-BO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD

- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,

R05-BO a R06-BO**PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD**

- podmínky využití těchto ploch:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
- podmínkou stavebního využití těchto ploch je realizace veřejného prostranství **R15-PO** (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury – viz etapizace).

R07-BO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD

- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
- podmínkou stavebního využití této plochy je realizace veřejných prostranství **R15-PO, včetně VP1 a R35-PO a koridoru CNU-VI01** (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury – viz etapizace).

R09-BO PAŘEZOV – JIHOVÝCHOD

- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
- podmínkou stavebního využití plochy je realizace komunikace a veřejného prostranství **R31-PO včetně VP2** (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury – viz etapizace),
- **stavební využití** této plochy může být **započato** až v okamžiku, kdy překročí součet rozlohy pozemků s rozestavěnými hrubými stavbami dohromady v plochách R05-BO, R06-BO a R07-BO **70%** celkové výměry těchto ploch (viz etapizace).

R10-ZV PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD

- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.

R14-PO PAŘEZOV – JIHOZÁPAD

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS20

R15-PO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS12
- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.

~~**R23-PO PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD**~~

- ~~- podmínky využití této plochy:~~
- ~~• rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.~~

~~**R24-PZ PAŘEZOV – JIHOVÝCHOD**~~

- ~~- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS15~~

R26-PZ PAŘEZOV – JIHOZÁPAD

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS19

R27-PZ PAŘEZOV – JIH

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS18

R28-PO PAŘEZOV – JIH

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS16

R31-PO PAŘEZOV – VÝCHOD

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS14

R32-PZ PAŘEZOV – SEVEROVÝCHOD

- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.

R35-PO, R36-ZV a R37-ZV**PAŘEZOV – VÝCHOD**

- ~~— plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS13~~
- podmínky využití této plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.

C4. PLOCHY PŘESTAVBY

Jsou vymezeny tyto plochy přestavby (**PXX-XX**), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy	
P01-PO	Pařezov - západ	plochy veřejných prostranství – obecné (PO)		1 970
P02-PO	Pařezov - střed	plochy smíšené obytné (SO)		2 070
P03-BO	Pařezov - střed	plochy bydlení (BO)	18 960	16 170
P04-BO	Pařezov - střed	plochy bydlení (BO)		1 960
P05-BO	Pařezov - jihovýchod	plochy bydlení (BO)		4 330
P06-PZ	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)		1 020
P07-BO	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)		50
Celkem:			30 310	27 570

Pozn.: Výměry jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

P01-PO PAŘEZOV – ZÁPAD

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS10

P02-PO PAŘEZOV – STŘED

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS11
- podmínky využití plochy:
- severozápadní hranice plochy je součástí vymezeného urbanisticky hodnotného prostoru návsi Starého Pařezova **U1**, kterému je stanoven specifický způsob ochrany v kap. B2.1. textové části výroku.

P03-BO PAŘEZOV – STŘED

- podmínky využití plochy:
- struktura zástavby při severozápadní hranici této plochy (tzn. v návaznosti na plochu P02-PO) je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru,
- charakter zástavby při severozápadní hranici této plochy (tzn. v návaznosti na plochu P02-PO) je stanoven jako zástavba s domy výrazně obdélníkového tvaru s podélnou osou kolmou k veřejnému prostranství.

P06-PZ PAŘEZOV – JIH

- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS17

~~C2.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ~~

~~ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (NXX-XX), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:~~

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
N01-ZK	Severozápadně od Pařezova	plochy zeleně – krajinné (ZK)	4 040
N03-ZK	Pařezov – jih	plochy zeleně – krajinné (ZK)	2 680
N04-TN	Jižně od Pařezova	plochy těžby nerostů (TN)	19 290
N05-ZK	Jihovýchodně od Pařezova	plochy zeleně – krajinné (ZK)	1 880
N06-ZT	Pařezov – severovýchod	plochy zemědělské – TTP (ZT)	3 820
Celkem:			31 710

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

~~**N01-ZK SEVEROZÁPADNĚ OD PĚŘEZOVA** – plochy zeleně – krajinné (ZK)~~

- podmínky využití plochy:
- koordinovat s vymezeným funkčním LBK.

~~**N03-ZK PĚŘEZOV – JIH** – plochy zeleně – krajinné (ZK)~~

~~**N04-TN JIŽNĚ OD PĚŘEZOVA** – plochy těžby nerostů (TN)~~

~~**N05-ZK JIHOVÝCHODNĚ OD PĚŘEZOVA** – plochy zeleně – krajinné (ZK)~~

- podmínky využití plochy:
- koordinovat s okružním úsekem navrhované účelové komunikace D3.

~~**N06-ZT PĚŘEZOV – SEVEROVÝCHOD** – plochy zemědělské – TTP (ZT)~~

C5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je vymezen takto:

- niva Černého potoka spolu s prvky ÚSES, která prochází při severozápadním okraji sídla přibližně od jihozápadu na severovýchod a byla stabilizována plochami zemědělskými – TTP (ZT),
- a přibližně paralelně vedený hřbet Pařezovského kopce, který prochází při jihovýchodním okraji sídla, byl vymezen jakožto přírodní hodnota území **P1** (viz kap. B2.2. textové části výroku ÚP) a byl stabilizován plochami zeleně – krajinné (ZK) a plochami zemědělskými – TTP (ZT);
- stabilizované plochy krajinné zeleně (ZK) vedoucí po hřbetu Pařezovského kopce (resp. registrované VKP) byly na dvou místech doplněny plochami změn v nezastavěném území **N03-ZK a N05-ZK**;
- v severovýchodní části sídla byla vymezena plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň **R32-PZ**, v rámci které by měl být transformován stávající svažitý a poměrně široký pás vysoké zeleně do podoby lesoparku, který by měl sloužit jakožto zázemí navrhované obytné zástavbě v této části sídla;
- v jihozápadní části sídla byly vymezeny plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň **R24-PZ, R26-PZ, R27-PZ a P06-PZ**;
- ve vybraných okrajových částech sídla byly stabilizovány plochy zeleně – vyhrazené (ZV);
- v návaznosti na navrhované zastavitelné plochy bydlení byly v okrajových částech sídla vymezeny plochy vyhrazené zeleně **R10-ZV, R13-ZV, R25-ZV**.

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 a cyklisty s návazností na veřejné prostory v zastavěném území a na účelové komunikace v krajině;
- součástí navrhovaných ploch veřejných prostranství – PO a PZ bude vysoká zeleň (liniové nebo plošné výsadby);
- 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, VČETNÉ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNÉ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Jsou stanoveny 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 trasa pozemní komunikace III. třídy, vymezená formou plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), která prochází podél jižní hranice řešeného území. ~~ÚP dále respektuje a zpřesňuje do této stabilizované plochy v souladu se ZÚR-PK, resp. ve znění její Aktualizace č.1, trasování koridoru územní rezervy nadmístního významu pro „přeložku silnice I/22“ (resp. českoleskou tangenciálu), která za křižovatkou se silnicí I/26 u Draženova navazuje na plánovaný severní obchvat sídla Draženov.~~

Dopravní napojení ploch změn určených k bydlení bude řešeno místními komunikacemi, příp. sjezdy ze stávajících místních a účelových komunikací tak, aby byla zajištěna maximální prostorová prostupnost sídla. Je navržen koridor veřejné infrastruktury proměnlivé šířky, resp. koridor dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství **CNU-VI01** (Pařezov – severovýchod) zajišťující dopravní obsluhu, napojení na síť technické infrastruktury a odpovídající veřejná prostranství včetně pěších propojení v obytné zóně v severovýchodní části sídla.

V rámci koridoru **CNU-VI01** jsou stanoveny tyto podmínky:

- v plochách koridoru, kde přímo nevzniknou stavby dopravní infrastruktury nebo veřejná prostranství, zůstává v platnosti vymezená navrhovaná či stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití;
- případné zásahy do prostoru tohoto koridoru nesmí znemožnit, ztížit nebo ekonomicky znevýhodnit možnost realizace staveb dopravní a technické infrastruktury nebo veřejných prostranství v tomto koridoru;
- v rámci koridoru je nutné realizovat minimálně jednosměrnou komunikaci západním směrem ke stávajícímu veřejnému prostranství (na části pozemku s p.č. 1327/1 v k.ú. Pařezov);
- v rámci koridoru je nutné realizovat minimálně cesty pro pěší, které zajistí propojení s navrhovaným veřejným prostranstvím v ploše R15-PO a jihovýchodním směrem na ostatní komunikaci (pozemek s p.č. 2274 v k.ú. Pařezov).

Dopravní napojení rozvojových lokalit pro bydlení bude řešeno místními komunikacemi třídy D (obytná zóna se smíšeným provozem) tak, aby byla zajištěna maximální prostorová prostupnost zastavěného území. Nové zastávky veřejné hromadné dopravy není nutné doplnit.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Hlavní trasy polních a lesních cest jsou fixovány stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury – účelové (DU), které zdůrazňují jejich hlavní funkci.

Jsou vymezeny dvě **okružní účelové komunikace**, které zprostředkují propojení stabilizovaných účelových komunikací, zlepšení prostupnosti krajiny a zajištění obsluhy zemědělské půdy a lesních ploch:

- v severozápadní části řešeného území účelovou komunikaci **D1**, která vychází ze severozápadní části sídla severozápadním směrem (pravděpodobně částečně přes sousední správní území obce Postřekov), dále přes prostor významného biotopu „Jámy“ (P2) severním směrem až ke křížení se stávající účelovou komunikací (směrem na sousední Otov) a poté přibližně jižním směrem zpět do severní části Starého Pařezova. V místech obou přechodů přes Černý potok je navrženo umístění dvou nových lávek pro pěší a cyklisty;

- v jižní části řešeného území účelovou komunikaci **D3**, která vychází z jihovýchodní části sídla, do které se opět vrací přes hřbet přírodní dominanty Pařezovského kopce (P1).

Dále jsou vymezeny tyto **úseky účelových komunikací**, které propojují další místa v krajině:

- **D2**, který propojuje stabilizovanou silnici se stávající účelovou komunikací v severovýchodní části řešeného území;

~~- **D4**, který zajišťuje prostupnost pro pěší a cyklisty navrhovanou plochou bydlení R07-BO a napojuje se na stabilizovanou účelovou komunikací vedoucí severovýchodním směrem ze sídla;~~

- **D5**, který propojuje sídlo se stabilizovanou účelovou komunikací vedoucí z Nového Pařezova směrem na sousední Ždánov (viz BOD 2 v grafické části ÚP) v jihovýchodní části řešeného území;

- **D6**, který propojuje navrhovanou okružní účelovou komunikaci D1 se stávající lesní cestou sousedního správního území obce Otov v severozápadní části řešeného území;

- **D7**, který v severní části řešeného území propojuje navrhovanou okružní účelovou komunikaci D1 se stávající linií meze směřující paralelně s Černým potokem do sousedního správního území obce Otov.

Tyto komunikace jsou vymezeny principiálně pouze směrovými šipkami, zabezpečujícími propojení bodů či ploch, zachycených v grafické části ÚP. Podél těchto komunikací je nutné doplnit liniovou zeleň s krajinnotvorným, biologickým a protierozním významem.

DOPRAVA V KLIDU

Vzhledem k charakteru sídla Pařezov lze konstatovat, že stávající převládající způsob decentralizovaného odstavování vozidel je v zásadě vyhovující. Parkovací místa je možné zřizovat v rámci stávajících i navrhovaných veřejných prostranství tak, aby byla rozmístěna pokud možno rovnoměrně 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 bude zajištěno vždy minimálně 1 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Je navržena cyklotrasa vedoucí jižní částí řešeného území z BODU 1 do BODU 2, situovaných na hranici řešeného území (viz grafická část ÚP) ze sousedního Postřekova směrem na Ždánov (a dále na Domažlice). V tomto úseku je umožněno **alternativní trasování cyklotrasy**. Je však třeba respektovat stanovený způsob ochrany přírodní hodnoty Pařezovského kopce (P1) – viz bod B2.2. Charakter cyklotrasy by měl zůstat v tomto prostoru nezpevněný.

D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Je respektován stávající systém zásobování pitnou vodou spočívající ve vybudovaném vodovodu pro veřejnou potřebu v sídle Pařezov, který zásobuje většinu zdejších obyvatel. Pro navrhované plochy změn určené k bydlení lze předpokládat dostatečnost stávajícího způsobu zásobování pitnou vodou. Bude však nutné podrobněji posoudit způsob napojení jednotlivých ploch v závislosti na jejich kapacitách. V případě napojení objektů, které nejsou určeny k bydlení (občanská vybavenost apod.), bude nutné provést individuální posouzení a případné posílení vodních zdrojů. Nové vodovodní řady pro potřeby napojování rozvojových ploch budou kladeny přednostně ve veřejných prostorech a budou pokud možno zokruhovány. Je navržena dílčí část vodovodu pro zásobení plochy přestavby P03-PO ve Starém Pařezově.

ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce systému likvidace odpadních vod v řešeném území vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Je navrženo umístění oddílné stokové sítě splaškové kanalizace a zařízení ČOV včetně případné dočišťovací vodní plochy pro potřeby sídla Pařezov s vypouštěním přečištěných vod do Černého potoka. Vzhledem k faktu, že ještě není zpracována podrobnější dokumentace, je zařízení ve veřejném zájmu lokalizováno obecněji, tzn. v údolí Černého potoka severním směrem od sídla v rámci výřezu označeném ČOV, který je vymezen na výkresu č. 02 – Hlavní výkres.

V podmíněně přípustném využití plochy s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením ZT je stanoveno, že do těchto ploch lze umístit zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude

lokalizováno severním směrem od sídla Pařezov při Černém potoce v rámci vymezeného výřezu z výkresu č. 02 – Hlavní výkres.

Dále je respektována stávající dílčí části jednotné kanalizační sítě v sídle.

Nové případně rekonstruované kanalizační stoky budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech. Odkanalizování nových staveb do doby realizace obecní ČOV (a mimo její dosah) bude řešeno podle umístění a velikosti konkrétních staveb buďto domovní (mikro)ČOV s vypouštěním vyčištěné vody (podle umístění stavby) buď do kanalizace, nebo do recipientu, je-li v blízkosti pozemku, nebo eventuálně ve výjimečných případech zasakováním na pozemku, umožňují-li to geologické poměry) nebo bezodtokovou jámkou (s vyvážením na ČOV). Za domovní ČOV lze považovat i vícekomorový septik doplněný vhodným biologickým nebo zemním filtrem.

ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je nutné lokálně zajistit vsakování nebo zadržování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (s postupným přepouštěním vod do dešťové kanalizace) na pozemku stavby v souladu s vodním zákonem, ve znění pozdějších předpisů.

Je třeba zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch (zejména v navrhovaných plochách změn určených k bydlení) budou svedeny oddílnou kanalizací (ideálně s využitím přírodní či umělé retence) otevřenými stokami do vodních toků. Dešťová kanalizace musí po své trase na svodném území umožnit částečné zadržení, zasakování a rozliv dešťových vod, pouze prostřednictvím přepadu může být umožněn odtok vod do vodního toku. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny příslušné technické prvky, které zamezí kontaminaci povrchových vod.

Nakládání s dešťovými vodami v krajině je třeba řešit tak, aby bylo umožněno zasakování těchto vod v území (za účelem dotace podzemních vod) nebo odpar těchto vod a zamezilo se tak přímému odtoku těchto vod do vodních toků.

U navrhovaných nebo rekonstruovaných účelových komunikací a cest pro pěší a cyklisty mimo zastavěná území a zastavitelné plochy bude provedeno posouzení, zda navrhované opatření 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 současné konfigurace sítě VN a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV. Budoucí potřeby elektrické energie budou případně řešeny výměnou transformátorů pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN. Napojení navržených lokalit bude řešeno bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů. Rozvoj zásobování elektrickou energií se bude odvíjet postupně s realizací jednotlivých navržených ploch. Vlastní napájení bude realizováno ze stávající distribuční sítě VN 22kV, a to buď z distribučních transformačních stanic (DTS) nebo přímo z vedení VN 22 kV vybudováním vlastní trafostanice (TS).

OBNOVITELNÉ ZDROJE

V řešeném území nelze umísťovat FVE ve volné krajině na ZPF, zejména pak v místech, kde se vyskytují půdy I. a II. třídy přednosti v ochraně. Je třeba preferovat lokalizaci těchto zařízení na stavbách a v rámci brownfieldů.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající funkční systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je respektován. Sběrné místo pro biologický odpad rostlinného původu nebylo vymezeno, stávající technické zázemí obce je dostačující.

Stanovuje se podmínka prověřovat prostorové nároky na umístění nádob na tříděný odpad při realizaci nových ploch veřejných prostranství souvisejících s napojením nových ploch změn určených pro bydlení.

D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Nejsou vymezeny žádné monofunkční plochy občanského vybavení, stavby a zařízení odpovídajícího využití jsou zahrnuty buďto v plochách smíšených obytných (SO) nebo přímo v plochách bydlení (BO). V podmíněně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením BO 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 m².

D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Jsou respektována všechna stávající funkční veřejná prostranství.

Jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy s funkcí veřejného prostranství – obecné (PO):

- **R14-PO** v jihozápadní části sídla pro obsluhu navrhované zastavitelné plochy bydlení R03-BO a okolních stabilizovaných ploch bydlení;
- **R15-PO a R23-PO** v severovýchodní části sídla pro obsluhu skupiny navrhovaných zastavitelných ploch bydlení, které (včetně těchto ploch) podléhají podmínce zpracování územní studie;
- **R28-PO** v jižní části sídla pro obsluhu stabilizovaných ploch bydlení a navrhované zastavitelné plochy bydlení R02-BO;
- **R31-PO a R35-PO** ve východní části sídla pro obsluhu navrhovaných zastavitelných ploch bydlení.

Dále jsou vymezeny formou směrových šipek tyto komunikace a veřejná prostranství:

~~- **VP1** ve východní části sídla pro obsluhu navrhované zastavitelné plochy bydlení R07-BO. VP1 musí být propojeno s plochou R15-PO,~~

- **VP2** v jihovýchodní části sídla pro obsluhu navrhované zastavitelné plochy bydlení R09-BO. Prostřednictvím VP2 musí být propojeny plochy veřejných prostranství R31-PO a R35-PO.

Dále jsou vymezeny dvě plochy přestavby s funkcí veřejného prostranství – obecné (PO):

- **P01-PO** v západní části sídla v návaznosti na prodlouženou část návsi Starého Pařezova v místě záměrně soustředěných ploch smíšených obytných kolem objektu bývalé školy (K1);
- **P02-PO** ve střední části sídla jakožto prodloužení návsi Starého Pařezova, vedoucí až k objektu bývalé školy (K1).

V rámci navrženého koridoru veřejné infrastruktury **CNU-VI01** (Pařezov – severovýchod) budou integrována veřejná prostranství zajišťující obsluhu v obytné zóně v severovýchodní části sídla. Pro koridor CNU-VI01 jsou stanoveny tyto podmínky:

- musí být propojen minimálně jednosměrnou komunikací západním směrem ke stávajícímu veřejnému prostranství (na části pozemku s p.č. 1327/1 v k.ú. Pařezov);
- musí být propojen minimálně cestou pro pěší, která zajistí propojení s navrhovaným veřejným prostranstvím v ploše R15-PO a jihovýchodním směrem na ostatní komunikaci (pozemek s p.č. 2274 v k.ú. Pařezov).

Všechny vymezené plochy změn s funkcí veřejného prostranství – veřejná zeleň (PZ) byly popsány v kap. C4. textové části výroku ÚP (Systém sídelní zeleně).

Dále je umožněno 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, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

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 protierození či krajinotvornou funkcí.

Jsou stanoveny tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat přirozený krajinný rámec sídla (pohledové horizonty a přírodní dominanty) a zároveň otevřenou krajinnou scénu s atraktivními dálkovými pohledy z výše položených míst západním směrem z řešeného území na masiv Českého lesa;
- b) důsledně obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;
- c) optimalizovat strukturu krajiny vzhledem k nedostatečné schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenci vody v území, posílit hydrologické síť (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky, rybníky a vodní plochy;
- d) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
- e) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES;
- f) 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;
- g) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou vegetaci;
- h) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině.
- i) ve stanovených přírodních hodnotách **P1 a P2** nesmí být umístována pohledově rušivá nadzemní vedení a zařízení sítě technické infrastruktury a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů;
- j) v nezastavěném území není možné umisťovat stavby pro reklamu.

E2. PLOCHY ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY KRAJINĚ

Jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině (**NXX-XX**), souhrnně uvedené dále v tabulce a podrobněji rozvedené níže:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy	
N01-ZK	Severozápadně od	plochy zeleně - krajinné (ZK)		4 040
N03-ZK	Pařezov - jih	plochy zeleně - krajinné (ZK)		2 680
N04-TN	Jižně od Pařezova	plochy těžby nerostů (TN)		19 290
N05-ZK	Jihovýchodně od	plochy zeleně - krajinné (ZK)		1 880
N06-ZT	Pařezov - severovýchod	plochy zemědělské - TTP (ZT)	3 820	2 720
N07-ZT	Pařezov - východ	plochy zemědělské - TTP (ZT)		14 610
Celkem:			31 710	45 220

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

N01-ZK SEVEROZÁPADNĚ OD PAŘEZOVA

- podmínky využití plochy:
- koordinovat s vymezeným funkčním LBK.

N05-ZK JIHOVÝCHODNĚ OD PAŘEZOVA

- podmínky využití plochy:
- koordinovat s okružním úsekem navrhované účelové komunikace D3.

Je vymezena trojice ploch **N01-ZK, N03-ZK a N05-ZK** pro doplnění sítě krajinné zeleně v rámci řešeného území. Při severovýchodním okraji sídla **jesou** za účelem **jejího** převedení do trvalého travního porostu navržen~~ay~~ **distanční plochy N06-ZT a N07-ZT**.

Stávající plochy ZPF budou zachovány a chráněny pro zemědělské využití s výjimkou ploch určených k zastavění uvedených v kap. C3., ploch systému sídelní zeleně dle kap. C4. a prvků ÚSES dle kap. E3. textové části výroku ÚP. Stávající vodní plochy, toky, zdroje a jejich ochranná pásma jsou chráněny pro plnění biologických a vodohospodářských funkcí v krajině. Dále je třeba respektovat **volný manipulační** pruh v minimální šířce 8 m **od břehové čáry alespoň na jednom břehu** podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.

E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Překryvným způsobem jsou v řešeném území vymezeny prvky ÚSES. Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Chybějící, tzn. nefunkční skladebné části ÚSES na lokální 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, znepřehodnění 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

Nejvyšší nadregionální (NR) hierarchická úroveň se v řešeném území nevyskytuje. Přehled skladebných částí ÚSES na regionální hierarchické úrovni (R) je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Plocha celkem (ha)	Plocha v řešeném území (ha)	Kód VPO
RBK 211_01	funkční, hygrolilní	-	41,02	19	-
RBK 369-211_01	funkční, hygrolilní	-	9,44	3,85	-

E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

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

Označení	Charakteristika	Název	Plocha celkem (ha)	Plocha v řešeném území (ha)	Kód VPO
LBC 166	funkční	-	2,88	2,08	—
LBC 167	funkční	-	13,88	13,88	—
LBK	funkční	-	1,56	0,18	—
LBK	funkční	-	3,91	2,86	—
LBK	nefunkční	-	2,36	2,36	VPO01

E4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území obecně zajišťují koncepce veřejných prostranství, koncepce pěší a cyklistické dopravy, koncepce lesů, vodních toků a ploch a případně koncepce silniční dopravy.

Jsou důsledně respektovány a stabilizovány stávající účelové komunikace v nezastavěném území. Pro posilování vazeb a zkvalitnění prostorové prostupnosti obou částí sídla i krajiny jsou navrženy účelové komunikace D1 – D7, dvě lávky přes Černý potok a cyklotrasa Postřekov – Ždánov (viz kap. D1). Navržené účelové komunikace obnovují některé cesty, zaniklé v minulosti vlivem necitlivého hospodaření v krajině. Dále navazují na hlavní pěší trasy v zastavěném území, na dochované lesní cesty a stávající i navrhované cesty mimo řešené území. Účelové komunikace jsou dimenzovány prioritně pro společné užívání pro potřeby obhospodařování ZPF, pěšími i cyklisty. Další cesty je možné podle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Musí však zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Pro zajištění ochrany území jsou stanoveny tyto podmínky:

- a) přírodní a krajinná dominanta (hřbetu) Pařezovského kopce (**P1**) byla striktně stabilizovaná formou ploch zeleně – krajinné (ZK) v kombinaci s plochami zemědělskými – TTP (ZT) a doplněna dvěma navrhovanými plochami N03-ZK a N05-ZK;
- b) **je navržena plocha ochranného protierozního zatravnění N07-ZT;**
- c) podporovat a rozšiřovat plochy krajinné zeleně;
- d) vysazovat přirozenou vegetaci podél komunikací (zejména podél navržených účelových komunikací), cest a v údolnicích vodních toků;
- e) realizovat technická opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravněvací pásy, zatravnění, zalesnění apod.
- f) realizovat prvky ÚSES jako součást revitalizace krajinných prvků, zejména v rámci zastavěných území a v návaznosti na něj se stabilizační protierozní funkcí (výsadba doprovodné vegetace, údržba nepevněných ploch, zamezení další výstavby v blízkosti toků atd.)

E6. OCHRANA PŘED POVODŇMI

Jsou stanovena následující protipovodňová opatření s cílem optimalizace vodního režimu:

- a) revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových partií na všech vodních tocích v řešeném území;
- b) vytvářet poldry, rozlivová území a malé retenční nádrže, tůně (event. soustavy malých tůní) a mokřady.

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

Jsou stanovena následující opatření pro rehabilitaci důležitých funkcí krajiny:

- a) zakládání a doplňování liniové zeleně s krajinnotvorným, biologickým a protierozním významem podél silničních komunikací a při navrhovaných účelových komunikacích;

- b) podporovat říční krajinu (aluvia) v údolích vodních toků, které v sobě integrují vsakovací travnaté pásy kolem toků, doplnění břehových porostů a luk, obnovu či tvorbu mokřadních biotopů;
- c) obecně zakládání mimolesní liniové, skupinové či solitérní **krajinné** zeleně; zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd;
- d) **jsou navrženy dvě plochy pro realizaci retenčních opatření v nivě Černého potoka;**
- e) **prověření funkčnosti plošných a liniových meliorací a jejich odstranění v případě, kdy přispívají k rychlému odtoku vod z území a ke vzniku sucha.**

E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Rekreační využívání krajiny bylo kromě stabilizace sítě účelových komunikací v řešeném území posíleno zejména vymezením účelových komunikací D1 – D7 a cyklotrasy Postřekov – Ždánov a jejich vzájemnou návazností – viz kap. D1.1. a D1.2. Nejen pro rekreační účely je vymezena zastavitelná plocha veřejné zeleně **R32-PZ** v severovýchodní části sídla. Rekreační funkci mohou také plnit plochy smíšené obytné (SO). Při rekreačním využívání krajiny budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny a vymezený ÚSES.

E9. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Je vymezena plocha změny v ~~nezastavěném území~~ **krajinné N04-TN** v jižní části řešeného území za účelem budoucího otevření výhradního ložiska živcových surovin v návaznosti na živcový lom situovaný v sousedním správním území obce Ždánov.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Primární 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 vymezované 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 soliterní 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 %.

1. Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje vždy:

- hlavní využití**, tedy převažující účel využití plochy; v případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100 %;
- přípustné využití**, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
- podmíněně přípustné využití**, tedy využití plochy podmíněně konkrétní věcnou podmínkou;
- nepřípustné využití**, tedy využití v dané ploše vyloučené;
- podmínky prostorového uspořádání**, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby a jejího okolí.

2. Regulace umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je řešeno jejich vyloučením, resp. uvedením v nepřípustném využití u vybraných ploch nezastavěného území.

3. Jsou stanoveny následující podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich prostorového uspořádání:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	PLOCHY BYDLENÍ	BO
F2.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ	PO
F3.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ	PZ
F4.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO
F5.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ	DS
F6.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ	DU
F7.	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	TN
F8.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	VV
F9.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF	ZZ
F10.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP	ZT
F11.	PLOCHY LESNÍ	LS
F12.	PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ	ZV
F13.	PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ	ZK

F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)Hlavní využití:

- stavby pro bydlení

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- ~~- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích zvířat, vedlejší stavby slučitelné s bydlením~~
- soukromá a vyhrazená zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- ~~- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod (§3 vyhlášky č. 268/2009 Sb.) s prodejní plochou o výměře větší než 250 m²~~
- vedlejší stavby a zařízení slučitelné s bydlením
- stavby občanského vybavení a služeb, které jsou slučitelné s bydlením, s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 250 m², a za podmínky, že nesnižují kvalitu bydlení (zejména intenzitou dopravní obsluhy, hlukovou či imisní zátěží apod.)
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu za podmínky, že nesnižují kvalitu bydlení (zejména intenzitou dopravní obsluhy, hlukovou či imisní zátěží apod.)
- stavby pro krátkodobé ubytování typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 10 lůžek

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
- stavba ostatního ubytovacího zařízení charakteru ubytovny, vybavené pro poskytování přechodného ubytování s výjimkou turistické ubytovny
- realizace masivního nebo neprůhledného oplocení

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,40** pro izolované, resp. samostatně stojící domy a **KZP=0,50** pro dvoudomy a řadové domy a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,40**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro ~~původní usedlosti ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky ve stabilizovaných plochách určené k umístění stavby~~ do max. velikosti 300 m²
- **maximální zastavěná plocha pozemku** v plochách změn je stanovena na **250 m²**
- ~~- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)~~
- **struktura zástavby** při severozápadní hranici plochy **P03-BO** (tzn. v návaznosti na plochu P02-PO) je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru
- **charakter zástavby** v ploše **P03-BO** je stanoven jako zástavba s domy výrazně obdélníkového tvaru s podélnou osou kolmou k veřejnému prostranství
- **charakter zástavby** ve vymezeném urbanisticky hodnotném prostoru **U1** je stanoven tak, že u ~~stavebních úprav změn~~ stávajících ~~objektů staveb~~ a výstavby nových staveb je nutné respektovat původní charakter zástavby, tzn. domy v původním historickém objemu výrazně obdélníkového tvaru, mající jedno nadzemní podlaží a podkroví s podélnou osou kolmo a přiléhající na veřejný prostor,
- **charakter zástavby** ve vymezeném urbanisticky hodnotném prostoru **U2** je stanoven tak, že u ~~stavebních úprav změn~~ stávajících ~~objektů staveb~~ a výstavby nových staveb je nutné respektovat původní charakter zástavby, tzn. domy výrazně obdélníkového tvaru s podélnou osou rovnoběžnou na veřejný prostor,
- **výšková hladina zástavby** se stanovuje tak, že stavby mohou mít nejvýše jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkroví (**1 PP, 1NP+P**) s výjimkou:
 - o staveb umístěných v urbanisticky hodnotném prostoru **U1**, kde mohou mít stavby nejvýše jedno podzemní a **musí mít** jedno nadzemní podlaží a podkroví (**1 PP, 1NP+P**);
 - o staveb umístěných na pozemcích s p.č. 1301/8, 1301/18, 1301/76, 1301/79, 1327/30 v k.ú. Pařezov, kde mohou mít stavby nejvýše jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a střechu, resp. neobytné podkroví či půdu (**1 PP, 2NP+S**).

- **hmotové řešení staveb** v plochách změn musí být navrhováno citlivě s ohledem k míře exponovanosti jejich polohy v rámci krajinné scény (např. v poloze blízké horizontu apod.)
- v plochách změn **není možné navrhovat lokálně dominantní stavby**
- nové stavby pro bydlení by měly svým **charakterem odpovídat zdejší původní historické zástavbě**, tzn. není zde možné realizovat domy typu **bungalov**
- **navrhované terénní úpravy včetně oplocení a opěrných zdí na pozemcích bydlení nesmí významně změnit terénní poměry na hranici se sousedními pozemky, s výjimkou hranice pozemků, kde k sobě stavby přiléhají**

F2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- **místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace**
- vodní plochy a toky a prvky

Podmíněně přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- **stavby a zařízení urbanisticky dotvářející veřejné prostranství (drobná architektura, venkovní kulturní zařízení, plošně nenáročná sportoviště apod.) za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy**

Nepřípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny a přístřešky
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- **oplocení zamezující volnému vstupu veřejnosti**

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,20**
- na veřejných prostranstvích v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty **a stezky pro pěší a cyklisty**
- ~~prvky parteru~~
- vodní plochy a toky a prvky

Podmíněně přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství (**např. úseky místních komunikací apod.**) **za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami PZ**
- související občanské vybavení za podmínky, že se nachází v ploše **P06-PZ**
- **stavby a zařízení urbanisticky dotvářející veřejné prostranství (drobná architektura, venkovní kulturní zařízení, plošně nenáročná sportoviště apod.) za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy**

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

F4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- ~~- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu~~
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že nesnižují kvalitu (zejména obytného) prostředí (zejména intenzitou dopravní obsluhy, hlukovou či imisní zátěží apod.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu a stavby náročné na dopravní obsluhu
- stavba ostatního ubytovacího zařízení charakteru ubytovny, vybavené pro poskytování přechodného ubytování s výjimkou turistické ubytovny

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)~~
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,60** a koeficient zeleně **KZ=0,30**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro původní usedlosti ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky ve stabilizovaných plochách určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m²
- výšková hladina zástavby se stanovuje tak, že stavby mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví (**1 PP, 2NP+P**)

F5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

- dálnice a silnice

Přípustné využití:

- místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikace např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační a ochranné zeleně
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- ~~- terminály~~
- odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily
- hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- čerpací stanice pohonných hmot
- související občanské vybavení

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny

F6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ (DU)

Hlavní využití:

- ~~cesty pro pěší a cyklisty~~ účelové komunikace

Přípustné využití:

- ~~účelové komunikace~~ cesty pro pěší a cyklisty

- místní komunikace III. a IV. třídy
- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vodní plochy a toky
- liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního charakteru

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F7. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ (TN)

Hlavní využití:

- pozemky pro těžbu nerostů

Přípustné využití:

- povrchové doly, lomy a pískovny
- pozemky ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště
- pozemky rekultivací
- stavby a technologická zařízení pro těžbu nerostů
- související dopravní a technická infrastruktura

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 VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)

Hlavní využití:

- vodní plochy a toky

Přípustné využití:

- ~~- další pozemky určené pro převažující vodo hospodářské využití~~
- vodo hospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami
- stavby a zařízení pro chov ryb
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- účelové komunikace

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 od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy

F9. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- ~~- liniová vedení technické infrastruktury~~
- ~~- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu~~
- stavby, zařízení a liniová vedení technické infrastruktury
- 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 zabráňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata za podmínky, že nebudou situovány v přímém sousedství se zastavěným územím a zastavitelnými plochami a že budou citlivě respektovat krajinný kontext (např. budou umístěny mimo pohledově exponované polohy)

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a jiná opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové
- v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy

F10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)

Hlavní využití:

- trvalý travní porost (louky a pastviny)

Přípustné využití:

- chmelnice, vinice, zahrady a ~~ovočné~~ sady
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- krajinná zeleň
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- ~~- liniová vedení technické infrastruktury~~
- ~~- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu~~
- stavby, zařízení a liniová vedení technické infrastruktury
- 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 infrastruktura
- ~~drobná architektura~~

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení systému čištění odpadních vod za podmínky, že bude lokalizováno severním směrem od sídla Pařezov při Černém potoce v rámci vymezeného výřezu z výkresu č. 02 – viz bod D2.1.

Nepřípustné využití:

- orná půda
- stavby pro zemědělství ~~výše neuvedené~~
- ~~- stavby a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu~~
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů ~~s výjimkou CHLÚ~~
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a jiná opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat charakter okolní krajiny, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové
- ~~v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy~~

F11. PLOCHY LESNÍ (LS)

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- mimolesní zeleň
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- liniová vedení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F12. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)

Hlavní využití:

- ~~soukromá a poloveřejná zeleň zahrady a sady~~

Přípustné využití:

- poloveřejná zeleň
- stavby a zařízení pro včelařské účely
- vodní plochy a toky
- terénní úpravy
- ~~doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné se zelení~~
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, přístřešky a vedlejší stavby a zařízení slučitelné s funkcí zahrad a sadů

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro bydlení
- realizace masivního nebo neprůhledného oplocení

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,430**

F13. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)

Hlavní využití:

- krajinná zeleň

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- mimolesní zeleň
- vodní plochy a toky
- terénní úpravy, valy a průlehy
- 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.
- účelové komunikace
- **drobná architektura**

Podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury, které zásadním způsobem nemění hlavní charakter této plochy

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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

Jsou vymezeny tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPS01	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	D6
	(účelová komunikace – severozápadně od Pařezova)	
VPS02	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	D1
	(účelová komunikace – Pařezov – severozápad (okruh))	
VPS03	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	D7
	(účelová komunikace – Pařezov – sever)	
VPS04	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	D2
	(účelová komunikace – Pařezov – severovýchod)	
VPS05	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	D3
	(účelová komunikace – Pařezov – jihovýchod (okruh))	
VPS06	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	D4
	(účelová komunikace – Pařezov – východ)	
VPS07	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	D5
	(účelová komunikace – Pařezov – jihovýchod)	
VPS08	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	VP1
	(komunikace a veřejné prostranství – Pařezov – východ)	
VPS09	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	VP2
	(komunikace a veřejné prostranství – Pařezov – jihovýchod)	
VPS12	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	R15-PO
	(místní komunikace – Pařezov – severovýchod)	
VPS20	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	R14-PO
	(místní komunikace – Pařezov – jihozápad)	
VPS21	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	CNU-VI01
	(místní komunikace a sítě technické infrastruktury, Pařezov – severovýchod)	

Jsou vymezena tato VPO k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPO01	LOKÁLNÍ BOKORIDOR ÚSES (severozápadní část území)	LBK
--------------	--	------------

~~Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou také veřejně prospěšnými stavbami.~~

Nejsou navrženy stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani nevymezuje plochy pro asanaci.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ A NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNÉ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Jsou vymezena tato veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Pařezov:

VPS10 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ P01-PO

(veřejné prostranství – Pařezov – západ)

POZEMKY s p.č.: ~~1799/6~~, 1799/21, ~~1799/24~~ v k.ú. Pařezov (dle KN)

VPS11 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ P02-PO

(veřejné prostranství – Pařezov – střed)

POZEMKY s p.č.: 1810/4, 1810/8 v k.ú. Pařezov (dle KN)

~~**VPS12 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R15-PO**~~

~~(veřejné prostranství – Pařezov – severovýchod)~~

~~POZEMKY s p.č.: 1300/14, 1300/24, 1300/26, 1301/3, 1301/5, 1327/1, 1327/4, 1327/5, 1327/6, 1327/7, 1327/8, 1327/9, 1363/1, 1747/14, 1747/16 v k.ú. Pařezov (dle KN)~~

~~**VPS13 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R35-PO**~~

~~(veřejné prostranství – Pařezov – východ)~~

~~POZEMEK s p.č. 1327/3 v k.ú. Pařezov (dle KN)~~

VPS14 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R31-PO

(veřejné prostranství – Pařezov – východ)

POZEMKY s p.č.: 2044/52, ~~2044/54~~, 2087/5, ~~2094/3, 2094/4~~, 2094/9, 2094/10 v k.ú. Pařezov (dle KN)

~~**VPS15 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R24-PZ**~~

~~(veřejná zeleň – Pařezov – jihovýchod)~~

~~POZEMKY s p.č.: 2094/3, 2094/4, 2094/5, 2097/4, 2097/5, 2097/6, 2102/7, 2123 v k.ú. Pařezov (dle KN)~~

VPS16 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R28-PO

(veřejné prostranství – Pařezov – jih)

POZEMEK s p.č. 2087/11 v k.ú. Pařezov (dle KN)

VPS17 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ P06-PZ

(veřejná zeleň – Pařezov – jih)

POZEMKY s p.č.: 1888, 2142 v k.ú. Pařezov (dle KN)

VPS18 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R27-PZ

(veřejná zeleň – Pařezov – jih)

POZEMKY s p.č.: 1895/3, 1895/7, 1895/8, 1895/9, 1895/10 v k.ú. Pařezov (dle KN)

VPS19 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R26-PZ

(veřejná zeleň – Pařezov – jihozápad)

POZEMEK s p.č. 1895/5 v k.ú. Pařezov (dle KN)

~~**VPS20 VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ R14-PO**~~

~~(veřejné prostranství – Pařezov – jihozápad)~~

~~POZEMKY s p.č.: 1843, 1850 v k.ú. Pařezov (dle KN)~~

~~Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami. Také veřejná prostranství, která nejsou konkrétně vymezena tímto ÚP, jsou ve veřejném zájmu.~~

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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 požadavek na kompenzační opatření.

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

Pro účely ochrany území pro další rozvoj ~~Nejsou~~ vymezeny ~~žádné tyto~~ plochy ~~ani koridory~~ územních rezerv:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra plochy (m ²)
R2	Pařezov - jih	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	9 170
R3	Pařezov - severovýchod	plochy bydlení (BO)	4 860
Celkem:			14 030

V plochách a koridorech územních rezerv v nezastavěném území je přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami prověření budoucího využití a zároveň podmínkami 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.

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

Nejsou vymezeny žádné plochy ~~ani koridory~~, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Jsou vymezeny tyto sestavy ploch bydlení a veřejných prostranství ve východní a jihovýchodní části Starého Pařezova pro prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování:

- 1) ~~plochy R05-BO, R06-BO, R07-BO, R10-ZV, R15-PO, R23-PO, R32-PZ, R35-PO, R36-ZV a R37-ZV včetně koridoru CNU-VI01 VP1 a šipky D4~~ – možnost využití ÚS bude schválena a data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP Pařezov.
- 2) ~~plochy R09-BO, R31-PO a R35-PO včetně VP2 a D5~~ – možnost využití ÚS bude schválena a data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP Pařezov.

ÚS prověří a posoudí zejména koncepci veřejné infrastruktury, resp. koncepci dopravního řešení, veřejných prostranství, napojení na technickou infrastrukturu a umístění občanské vybavenosti. ÚS stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání území. Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

~~ÚS pro sestavu ploch pod ozn. 1) bude pořízena a schválena do 2 let od vydání tohoto ÚP. ÚS pro sestavu ploch pod ozn. 2) bude pořízena a schválena do 4 let od vydání tohoto ÚP. ÚS budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti, čímž se stanou podkladem neopominutelným.~~

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

V souladu se zadáním nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace zastavitelných ploch je stanovena takto:

- podmínkou stavebního využití plochy **R03-BO** v jihozápadní části sídla Pařezov je realizace veřejného prostranství **R14-PO** (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury);
- podmínkou stavebního využití plochy **R05-BO a R06-BO** v severovýchodní části sídla Pařezov je realizace veřejného prostranství **R15-PO** (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury);
- podmínkou stavebního využití plochy **R07-BO** v severovýchodní části sídla Pařezov je realizace veřejné dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství včetně doprovodných staveb a zařízení v plochách **R15-PO, včetně VP1 a R35-PO a v rámci koridoru CNU-VI01** (tzn. realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury);
- podmínkou stavebního využití plochy **R09-BO** v jihovýchodní části sídla Pařezov je realizace komunikace a veřejného prostranství **R31-PO včetně VP2**;
- stavební využití plochy **R09-BO** může být započato až v okamžiku, kdy překročí součet rozlohy pozemků s rozestavěnými hrubými stavbami dohromady v plochách R05-BO, R06-BO a R07-BO 70% celkové výměry ploch.

Všechny ostatní změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a plochy přestaveb.

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

Nejsou vymezeny žádné stavby, pro něž stanovuje podmínku pro projektovou přípravu staveb, pro které je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

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

Textová část ÚP (výroková část) má celkem ~~29~~ 36 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

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

Q. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

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

- a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla pozemky zeleně, provozních prostranství (manipulační a obslužné plochy, 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) Bungalov je typ stavby pro bydlení, zpravidla pravidelného (až čtvercového) půdorysu, o jediném podlaží na jedné výškové úrovni s rozlehlou střešní krajinou o malém sklonu.
- d) Cyklotrasa je dopravní cesta vedená převážně po silnicích, místních komunikacích nebo účelových komunikacích, které jsou z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu automobilů vhodné pro provoz cyklistů. Je značena orientačním dopravním značením pro cyklisty.
- e) Doprovodné stavby pro hospodářská zvířata jsou stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv a doprovodné stavby pro úkryt hospodářských zvířat na pastvinách.
- f) Drobná architektura jsou doprovodné objekty zpravidla veřejných prostranství nebo dílčích významných či zajímavých míst v krajině, přispívající ke zvýšení jejich estetické či uživatelské hodnoty. Typicky jde o drobný mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, umělecká díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).
- g) Izolační a ochranná zeleň znamená zahradní/sadovnické a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru.
- h) Krajinná zeleň jsou plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou 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.
- i) KZP – koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku (viz definice zastavěné plochy pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona) k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do KZP se dle definice „zastavěné plochy pozemku“ dle SZ nezapočítávají zpevněné plochy.
- j) KZ – koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně k pozemku či pozemkům určeným k umístění stavby.
- k) Masivní nebo neprůhledné oplocení je typový prefabrikovaný neprůhledný (zpravidla betonový) výrobek, jehož skládáním vzniká linie oplocení a který není charakteristický (či tradiční) pro venkovský charakter zástavby. Nejedná se tedy o plné ohradní zdi s bránami a vraty či gabiony.
- l) Nadzemní podlaží je podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- m) Pojem „nesnižují kvalitu prostředí“ znamená bez negativních vlivů zhoršujících zejména hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro faunu a flóru.
- n) 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).
- o) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- p) Podkroví je přístupný a účelově využívaný vnitřní prostor budovy (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha obvykle s minimálním sklonem 10° tj. cca 17,6 %) nad posledním nadzemním podlažím budovy.

- q) Poloveřejná zeleň jsou větší souvislé nezastavitelné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. sady, zeleň uvnitř uzavřených areálů apod.
- r) Prodejní plocha stavby pro obchod je maximální plošná výměra čisté prodejní plochy všech prodejních jednotek, tzn. bez ploch určených pro skladování, zásobování a manipulaci se zbožím.
- s) Rozestavěná hrubá stavba je stavba ve stádiu, kdy má realizované všechny obvodové konstrukce včetně konstrukce a opláštění střechy.
- t) Řemeslná výroba je malosériová výroba, oproti těžkému průmyslu a areálům lehké výroby s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost nebo zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou.
- u) Stavební využití je stav před vlastním umístěním staveb, které musí být na vymezených pozemcích v rámci ploch změn napojeny na relevantní veřejnou infrastrukturu, která musí být realizována minimálně v takovém rozsahu, aby umožnila daný záměr uskutečnit v souladu s obecnými požadavky na využívání území.
- v) Vedlejší stavby a zařízení slučitelné s bydlením slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě se jedná o hmotově podružné stavby, např. garáže, kůlny, altány, pergoly, bazény, skleníky, domácí dílny, stavby pro chov domácích zvířat, stavby pro chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, stavby pro skladování apod.
- w) Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- x) Výšková hladina zástavby je nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu.
- y) Zástavbou dodržující jednotnou stavební čáru se rozumí jednotná fronta hlavních fasád hlavních staveb (nových, stávajících okolních či historicky daných). Není však nutné přesně dodržet příslušnou linii. Přípustné je rozmezí 1 m na obě strany od takto stanovené čáry.
- z) Zařízení a jiná opatření pro zemědělství jsou např. doprovodné stavby pastevních areálů a zahrad, seníky, pěstitelské školky; nezahrnuje stavby pro zemědělství.

Pro účely ÚP jsou definovány tyto používané **zkratky**:

BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČKA ... Česká komora architektů

ČOV ... čistička odpadních vod

ČS ... čerpací stanice

DKM ... digitální katastrální mapa

DO ... dotčený orgán

DTS ... distribuční trafostanice

EO ... ekvivalentní obyvatel

ES ... ekologická stabilita

FVE ... fotovoltaická elektrárna

CHLÚ ... chráněné ložiskové území

IZS ... integrovaný záchranný systém

JPÚ ... jednoduchá pozemková úprava

KM ... katastrální mapa

KN ... katastr nemovitostí

KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy

LBC ... lokální biocentrum

LBK ... lokální biokoridor

LHP ... lesní hospodářský plán

MMR ... Ministerstvo pro místní rozvoj

NN ... nízké napětí

NTL ... nízkotlaký

OP ... ochranné pásmo

ORP ... obec s rozšířenou působností
OÚ ... obecní úřad
PF ... půdní fond
PK ... pozemkový katastr
PP ... přírodní park / přírodní památka
PRVKPK ... Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje
PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR
RBC ... regionální biocentrum
RBK ... regionální biokoridor
RD ... rodinný dům
SPÚ ... Státní pozemkový úřad
STL ... středotlaký
SÚ ... správní území
SZ ... stavební zákon
TS ... trafostanice
TTP ... trvalý travní porost
ÚAN ... území s archeologickými nálezy
ÚAP ... územně analytické podklady
ÚP ... územní plán
ÚPO ... územní plán obce (staré názvosloví)
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
ZPF ... zemědělský půdní fond
ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje v úplném znění