

# ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

## TEXTOVÁ ČÁST



**Územní plán Vřeskovice  
byl spolufinancován z prostředků  
Ministerstva pro místní rozvoj.**

*PLZEŇ, SRPEN 2018*

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

### Zadavatel: Obec Vřeskovice

Adresa: Vřeskovice 112, 334 01 Přeštice

IČ: 00573400

Zastupuje: Václav Matoušek, starosta, pověřený zastupitel

### Pořizovatel: Městský úřad Klatovy

Adresa: náměstí Míru 62, 339 01 Klatovy

Zajišťuje: Odbor výstavby a územního plánování, Eva Krčmářová, služební číslo 415415

Telefon: 376 347 225

E-mail: ekrcmarova@mukt.cz

### Zpracovatel: Ing. arch. Irena Langová

Adresa: Částkova 91, 326 00 Plzeň

IČ: 68810661

Telefon: 737 538 761

e-mail: langova.irena@gmail.com

### Zpracovatelský tým:

Ing. arch. I. Langová, autorizovaný architekt ČKA 2785

Ing. V. Mach, INGVAMA

Ing. J. Paleček, INPRO

### Záznam o účinnosti:

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Vřeskovice
b) datum nabytí účinnosti	27.9.2018
c) údaje o pořizovateli územního plánu	Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
jméno a příjmení oprávněná úřední osoba pořizovatele	Eva Krčmářová
funkce oprávněné úřední osoby	oprávněná úřední osoba, služební číslo 415415
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele otisk úředního razítka	 

## SEZNAM DOKUMENTACE DLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.

### I. Územní plán (výroková část):

#### I. Textová část územního plánu

#### I. Grafická část územního plánu

I.1 Výkres základního členění území	M1: 10 000
I.2 Hlavní výkres	M1: 5 000
I.3 Doprava a technická infrastruktura	M 1:5 000
I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M1: 5 000

### II. Odůvodnění územního plánu:

#### II. Textová část odůvodnění územního plánu

#### II. Grafická část odůvodnění územního plánu

II.1 Koordinační výkres	M1: 5 000
II.5 Výkres širších vztahů	M1: 50 000
II.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M1 : 5 000

# ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

## Obsah

I. ÚZEMNÍ PLÁN .....	3
a) Vymezení řešeného a zastavěného území .....	3
a.1. Vymezení řešeného území .....	3
a.2. Vymezení zastavěného území .....	3
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
b.1. Základní koncepce rozvoje území .....	3
b.2. Ochrana a rozvoj hodnot území.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně .....	5
c.1. Urbanistická koncepce.....	5
c.2. Vymezení ploch změn.....	6
c.3. Vymezení systému sídelní zeleně.....	9
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....	9
d.1. Dopravní infrastruktura .....	10
d.2. Technická infrastruktura .....	11
d.3. Občanské vybavení.....	12
d.4. Veřejné prostranství .....	13
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin .....	13
e.1. Koncepce uspořádání krajiny.....	13
e.2. Vymezení ploch v krajině .....	14
e.3. Prostupnost krajiny .....	15
e.4. Plochy změn v krajině .....	15
e.5. Územní systém ekologické stability.....	15
e.6. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření.....	16
e.7. Rekreační využití území .....	17
e.8. Dobývání ložisek nerostných surovin .....	17

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....17
- f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....17
- f.2. Podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu 26
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....26
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno.....27
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.....27
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení podmínek možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho provedení .....27
- k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci 28
- 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 územní studii do evidence územně plánovací činnosti .....28
- m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 s uvedením zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost.....29
- n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....29
- o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....29
- p) Údaje o počtu listů Územního plánu Vřeskovice a počtu výkresů grafické části .....30

## I. ÚZEMNÍ PLÁN

### a) Vymezení řešeného a zastavěného území

---

#### a.1. Vymezení řešeného území

---

Řešené území zahrnuje celé správní území obce Vřeskovice. Území je tvořeno jedním katastrálním územím Vřeskovice (k. ú. č. 607967).

#### a.2. Vymezení zastavěného území

---

Zastavěné území obce Vřeskovice bylo vymezeno v rámci tohoto územního plánu a hranice zastavěného území je vymezena v rozsahu dle zákresu v grafické části návrhu ÚP.

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s ustanoveními §58 zákona č. 183/ 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zastavěné území je vymezeno k datu k 04. 2017.

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

---

Rozvoj území obce a rozhodování o změnách bude vycházet z hlavních koncepčních zásad, které vychází z postavení a funkce obce Vřeskovice a jejího významu v širším území a z jejich konkrétních potřeb.

#### b.1. Základní koncepce rozvoje území

---

Územní plán potvrzuje základní filosofii koncepce obce a vytváří územní předpoklady jejího rozvoje:

- vytváří návrhem odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití vyvážený rozvoj území obce jako centra místního významu;
- vytváří návrhem odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití přiměřený rozvoj území, předpokládající vyvážený vztah příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje;
- vytváří návrhem odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití územní předpoklady pro další rozvoj v území existující drobné výroby a výroby zemědělské;
- vytváří nabídkou volných zastavitelných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení jako podmínky pro posílení trvalého osídlení a podporu pro stabilizaci obce;
- navrhuje zastavitelné plochy určené pro další rozvoj přednostně ve vazbě na zastavěné území;
- soustředí územní rozvoj přednostně do vnitřních rezerv, proluk a chrání zemědělskou půdu a pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- minimalizuje návrhem urbanistického rozvoje a intenzifikací využití zastavěného území fragmentaci krajiny;
- navrhuje postupné zkvalitňování technické a dopravní infrastruktury na území obce;
- zajišťuje přiměřenou rekreační funkci území a to se zachováním a ochranou významných kulturně historických hodnot, nacházejících se v řešeném území;
- orientuje rozvoj obce na stabilizaci obyvatelstva a stabilizaci a rozvoj zemědělské a lesnické činnosti;
- rozvíjí proporcionálně jednotlivé části sídelní struktury s ohledem na ekonomické podmínky, potřeby obyvatel a ochranu krajiny;

- chrání stávající a navrhuje nové zastavitelné plochy pro umístění občanského vybavení;

### *b.2. Ochrana a rozvoj hodnot území*

---

Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní a přírodní.

#### **b.2.1. Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území**

- Respektovat, chránit a odpovídajícím způsobem využívat při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území v souladu s obecně závaznými právními předpisy dále uvedené kulturní hodnoty:
  - nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR děkanský kostel sv. Jana Křtitele s márnicí, socha sv. Jana Nepomuckého na rozcestí u č. p. 64, zbytky tvrze u domu č.p. 38;
  - urbanisticky cenná zástavba rostlé struktury v návaznosti na dominantu širšího území původního těžiště obce- kostela sv. Jana Křtitele;
  - další významné stavební dominanty (např. bývalá fara);
  - původní struktura vesnické zástavby s typickým uspořádáním objektů a navazujícími zahradami;
  - pomník padlým I. a II. světové války ve Vřeskovcích
  - drobná sakrální architektura v krajině (křížky);
  - území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů;
  - významný pohledový horizont s dominantou kostela v dálkových pohledech.
- Zohledňovat v plochách náležejících mezi kulturní hodnoty charakter zástavby, novou zástavbou hmotovým, materiálovým a barevným řešením navazovat na okolní zástavbu.

#### **b.2.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území**

- Respektovat, chránit a odpovídajícím způsobem využívat při územním rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území v souladu s obecně závaznými právními předpisy dále uvedené hodnoty, nacházející se v řešeném území:
  - volná krajina na území obce vyjma ploch určených tímto územním plánem k zastavění;
  - významné krajinné prvky podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (lesy, vodní toky s nivami a rybníky) a prvky registrované a zasluhující registraci podle § 6 zákona (remízy);
  - skladebné části nadregionálního, regionálního a lokálního územního systému ekologické stability, vymezené v kapitole e. 5 Návrhu ÚP
  - územní systém ekologické stability s návazností na části systému v okolí obce;
  - vodní zdroj povrchové, podzemní vody;
  - ložisko nerostných surovin Borovy;
  - stromy vyhodnocené k zachování a aleje;
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- Chránit přírodní hodnoty před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost či předmět ochrany dle příslušného obecně závazného předpisu.
- Chránit ochranné pásmo přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno.

Přírodní hodnoty jsou zobrazeny v grafické části Návrhu Územního plánu Vřeskovice – výkres I.2 – Hlavní výkres.

#### **b.2.3. Ochrana a rozvoj civilizačních hodnot území:**

- Při územním rozvoji obce a při rozhodování v území v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovat, chránit a odpovídajícím způsobem využívat dále uvedené civilizační hodnoty:

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

- síť silnic II. a III. třídy (II/182, III/1826, III/1827),
- místní a účelové komunikace,
- značená turistická trasa a značená cyklistická trasa č. 38,
- kanalizační síť s ČOV,
- energetické rozvody a transformační stanice,
- VTL plynovod, regulační stanice VTL plynovodu, stanice katodové ochrany a další plynovodní zařízení a rozvody,
- telekomunikační zařízení a vedení,
- zařízení pro sběr a třídění odpadů,
- zázemí veřejné autobusové dopravy,
- zemědělská farma Vřeskovice, Mstice,
- bývalá kampelička s knihovnou,
- turistické atraktivity kostel sv. Jana Křtitele a zbytky bývalé tvrze jako součásti objektu č. 38,
- významné vyhlídkové body Hůrka, okraj lesa vrchu Stříbrnice a kaplička u Roupova.

### c) *Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně*

---

#### c.1. *Urbanistická koncepce*

---

##### **c.1.1. Základní zásady urbanistické koncepce**

- Urbanistická koncepce rozvoje území obce vychází z jejího postavení, funkce a významu v daném širším území;
- Územní plán navrhuje plošný rozvoj úměrný růstovému potenciálu obce a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury;
- Pro celé území obce se stanovují tyto zásady urbanistické koncepce
  - obec Vřeskovice rozvíjet v souladu s územním plánem především v oblasti bydlení trvalého charakteru na zastavitelných plochách bydlení;
  - na plochách zastavěného území dále stabilizovat funkci výrobní a skladovací, soustředěnou ve stávajících areálech
  - stabilizovat funkci rekreační zejména tzv. chalupaření;
  - území obce a její části Mstice rozvíjet přednostně v rámci zastavěného území v plochách proluk a přestaveb;
  - nadále zachovat strukturu území zastavěné části obce a její výrazně venkovský charakter;
  - výstavbu v nových zastavitelných plochách organizovat tak, aby vždy navazovala na zastavěné pozemky;
  - umožnit další rozvoj drobné výroby a skladování a v doplňkové míře dostavbu v území existujícího zemědělského areálu;
  - potvrdit rozvoj dalšího občanského vybavení veřejné infrastruktury - občanského vybavení - vzhledem k poloze obce vůči centrům osídlení (Švihov, Klatovy nebo Přeštice);
  - dokončit technickou infrastrukturu obce;
  - novou zástavbu odkanalizovat splaškovou kanalizací zaústěnou do stávající obecní ČOV;
  - novou zástavbou doplnit stávající charakter a strukturu zástavby a navázat na výškovou hladinu navazujícího území;
  - posílit prostorové utváření obce stabilizací urbanistického těžiště představovaného veřejným prostranstvím návsi s rybníkem;
  - stabilizovat urbanistické těžiště představované rostlou strukturou zástavby na návrší mezi kostelem Sv. Jana Křtitele a bývalou farou;



## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

- v územním plánu zaregistrované plochy územních rezerv nadále respektovat jako nezastavitelné;
  - při rozvoji nové výstavby na zastavitelných plochách respektovat limity využití území vyplývající ze ZÚR PK a z ÚAP ORP Klatovy;
  - zastavitelné plochy dopravně připojit na dopravní systém obce.
- Na území obce se stanovují tyto plochy s různým významem ve struktuře osídlení (viz schéma S1 Odůvodnění Charakter a struktura zástavby):
- rostlá zástavba původního těžiště obce v okolí kostela sv. Jana Křtitele,
  - typická struktura zástavby venkovského charakteru v typickém uspořádání kolem dvora se zahradou podél hlavní dopravní osy obce a návsi a v její části Mstice,
  - struktura individuální rodinné zástavby samostatných objektů v zahradě.

### c.1.2. Koncepce prostorového uspořádání

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání stanovené v kapitole f. 2), které se týkají:
- charakteru a struktury zástavby,
  - intenzity využití ploch,
  - výškové hladiny.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny:
- nová zástavba naváže na stávající zástavbu a nenaruší její charakter a strukturu,
  - dostavby proluk a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, tedy zejména její výšku, celkové hmotové řešení staveb a jejich umístění na pozemku,
  - formy nízkopodlažní zástavby budou výškovou hladinou odpovídat stávající zástavbě,
  - rozvoj obce a nová zástavba nenaruší celkový obraz obce.

### c.1.3. Koncepce veřejných prostranství

- Územní plán chrání a rozvíjí stávající veřejná prostranství.
- Územní plán stanovuje základní kostru veřejných prostranství a vytváří předpoklady pro jejich propojení do krajiny.
- Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění veřejných prostranství.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

### c.2. Vymezení ploch změn

---

- Územní plán vymezuje následující plochy změn, kterými jsou plochy zastavitelné, plochy přestavby, plochy změn v krajině a dále koridory dopravní infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území.
- Všechny plochy změn jsou součástí katastrálního území Vřeskovice.

*Pozn. číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci sídla; písmeno značí zastavitelnou plochu (Z), plochu přestavby (P) nebo plochu změny v krajině (K).*

- Územní plán člení správní území obce z hlediska základního uspořádání na území:
  - urbanizované, které zahrnuje zastavěné (v členění na území stabilizované a plochy přestavby) a zastavitelné plochy;
  - neurbanizované - krajinné, které zahrnuje území nezastavěné. Neurbanizovaným územím se rozumí území, které nelze zastavět vůbec nebo výjimečně a za zvláštních podmínek; součástí neurbanizovaného území je i území zastavěné stávajícími objekty, do budoucna však s vyloučenou zástavbou objektů nových; přípustnost umístování staveb a zařízení je stanovena v kapitole f) v regulativech způsobu využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

Součástí neurbanizovaného území jsou plochy změn v krajině.

- Do urbanizovaného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití:
  - plochy bydlení čisté - BČ;
  - plochy bydlení venkovské - BV
  - plochy smíšené bydlení venkovské - SBV
  - plochy občanské vybavení - OV;
  - plochy výroby a skladování - VS;
  - plochy dopravní infrastruktury – silniční síť - DI;
  - plochy technické infrastruktury - TI.

### c.2.1. zastavitelné plochy a plochy přestavby

- V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

OZNAČENÍ	VYUŽITÍ PLOCHY	VÝMĚRA (HA)
Z1	BČ - plocha bydlení čisté	0,89
Z2	BČ - plocha bydlení venkovské	0,15
Z3	BČ - plocha bydlení venkovské	0,16
Z4	BČ - plocha bydlení venkovské	0,05
Z5	BČ - plocha bydlení venkovské	0,15
Z6	BČ - plocha bydlení venkovské	0,10
Z7	BV - plocha bydlení venkovské	0,09
Z8	BV - plocha bydlení venkovské	0,10
Z9	OV - plocha občanské vybavení	0,29
Z10	SBV - plocha smíšené bydlení venkovské	0,17
Z11	V - plocha výroby a skladování	0,15
Z12	V - plocha výroby a skladování	0,59
Z13	TI – prameniště, vodní zdroj	0,13
Z14	TI - vodojem	0,18
Z15	TI - trafostanice	0,01
<b>CELKEM</b>		<b>3,41</b>

- V územním plánu je vymezena následující plocha přestavby:

OZNAČENÍ	VYUŽITÍ PLOCHY	VÝMĚRA (HA)
P1	BČ - plocha bydlení venkovské	0,12

### c.2.2. Plochy změn v krajině

- Územní plán Vřeskovice vymezuje tyto plochy změn v krajině:

OZNAČENÍ	VYUŽITÍ PLOCHY	VÝMĚRA (HA)
K1	NL - plocha lesní U vlčí jámy	1, 52
K2	V - plocha vodní a vodo hospodářská	2, 4
K3	NP - plocha přírodní – doprovodná zeleň vodních toků -	2,09

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

	Vřeskovický potok - přítok	
K4	NP - plocha přírodní – doprovodná zeleň vodních toků - Vřeskovický potok	5,31
K5	NP - plocha přírodní – doprovodná zeleň vodních toků - Vřeskovický potok	3,53
K6	NP - plocha přírodní – doprovodná zeleň vodních toků - Borovský potok	5,69
K7	NP - plocha přírodní – doprovodná zeleň komunikací - III. tř. - úsek do Lhovic	1,52
K8	NP - plocha přírodní – doprovodná zeleň komunikací - pěší propojení Hluboká cesta	4,84
K9	NP - plocha přírodní – doprovodná zeleň komunikací - II. tř. - úsek do Roupova	3,82
K10	NP - plocha přírodní - ÚSES - LBC návrh - 199/06	9,24
K11	NP - plocha přírodní - ÚSES - LBK návrh - 12559	4,68
K12	NP - plocha přírodní - ÚSES - LBC stav - 11571	5,58
K13	NP - plocha přírodní - ÚSES - 199/05 - 199/06	3,61
K14	NP - plocha přírodní - ÚSES - LBK návrh - 12598	2,9
K15	NP - plocha přírodní - ÚSES - LBK návrh - 12598	3,72
K16	NP - plocha přírodní - ÚSES – RBK – návrh - 199/06 - 1039	0,41
K17	NP - plocha přírodní - ÚSES – RBK – návrh - 199/06 - 1039	0,05
K18	NP - plocha přírodní - ÚSES - RBK návrh - 199/05 - 199/06	2,34
K19	NP - plocha přírodní - doprovodná zeleň komunikace Na Hůrku a ochranný pás podél plochy rezervy - R1	1,33
<b>CELKEM</b>		<b>64,58</b>

- Do neurbanizovaného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití:
  - plochy vodní a vodohospodářské,
  - plochy zemědělské,
  - plochy zemědělské - trvalý travní porost,
  - plochy lesní,
  - plochy přírodní,
  - plochy zahrad.

### c.2.3. Koridory pro umístění staveb dopravní infrastruktury

- Územní plán vymezuje koridory pro umístění staveb dopravní infrastruktury:
  - Územní plán vymezuje a chrání koridor dopravní infrastruktury silniční v šířce 200 m pro územní rezervu přeložky státní silnice I/27 včetně souvisejících staveb, "SD 27/09 - Borovy - Klatovy", přeložka,
  - územní plán vymezuje a chrání koridor pro propojení místní komunikační sítě a napojení z II/182,
  - územní plán vymezuje a chrání koridor cyklistické stezky Vřeskovice - Ježovy,
  - územní plán vymezuje a chrání koridor pro dopravní napojení vodojemu.
  - územní plán respektuje cyklotrasu Plzeň - Klatovy - Železná Ruda, koridor vede dle ZÚR PK mimo katastr obce.

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

OZNAČENÍ	ÚČEL	VÝMĚRA (HA)
KOR1	Koridor přeložky silnice I/27 - SD 27/09 - Borovy - Klatovy, přeložka	30,90
KOR2	Propojení místní komunikační sítě	0,09
KOR3	Koridor cyklistické stezky Vřeskovice - Ježovy	1,30
KOR4	Koridor pro dopravní napojení vodojemu	0,13

### c.3. Vymezení systému sídelní zeleně

- Územní plán vymezuje následující systém sídelní zeleně, který je vymezen jako soubor ploch zeleně v zastavěném území obce:
  - plochy sídelní zeleně přírodního charakteru v zastavěném území zejména skalní výchoz u areálu hřiště,
  - plochy sídelní zeleně zahrnující zejména plochy veřejné zeleně v rámci ploch veřejného prostranství zejména při rybníku na návsi a při soše Jana Nepomuckého a navazujících ploch podél potoka,
  - plochy přírodní zeleně zahrnující aleje a doprovodnou zeleň místních a účelových komunikací,
  - plochy zeleně přírodního charakteru v návaznosti na zastavěné území,
  - zahrady, které jsou součástí rodinných domů, rekreačních objektů a objektů vybavenosti zařazených v plochách bydlení venkovského (BV), bydlení čistého (BČ), v plochách smíšené bydlení venkovské (SBV),
  - plochy zeleně v plochách občanské vybavenosti.
- Výše uvedené kategorie zeleně vymezené územním plánem vytváří základní kostru stávající a navržené zeleně a jsou nezastavitelné.

Pro doplnění systému sídelní zeleně jsou vymezeny:

- a) plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad (Z) v nezastavěném území, zejména zahrada Na Hůrce a Třešňovka,
  - b) navržené pásy ochranné zeleně na hranici zastavěného i zastavitelného území, které budou plnit funkci zdržení vody v území části,
  - c) aleje a doprovodná zeleň místních a účelových komunikací v plochách veřejných prostranství specifických pro přístupnost území,
  - d) zeleň výrobních areálů a zemědělských farem v plochách výroby a skladování (VS).
- Systém sídelní zeleně bude dále doplňován novými plochami zeleně realizovanými v rámci jednotlivých zastavitelných ploch a návrhových ploch vodních a vodohospodářských.
  - V zastavitelných plochách výroby a skladování (VS) s převažujícím charakterem zemědělské výroby bude realizována izolační zeleň k oddělení těchto ploch od ploch s podílem bydlení.

Systém sídelní zeleně je vymezen ve výkresu č. I.2 Hlavní výkres.

### d) *Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění*

Územní plán vymezuje následující veřejnou infrastrukturu:

- dopravní infrastrukturu;
- technickou infrastrukturu;
- veřejná prostranství.

### d.1. Dopravní infrastruktura

---

Koncepce dopravy je založena na stabilizaci komunikační sítě zahrnující zkvalitnění dostupnosti řešeného území a zlepšení prostupnosti sídla a krajiny.

#### d.1.1. Letecká doprava

- V řešeném území není provozována letecká doprava ani nezasahují žádná ochranná pásma vzletového ani přiblížovacího prostoru letišť.

#### d.1.2. Železniční doprava

- Řešeným územím neprochází železniční trať.

#### d.1.3. Silniční doprava

- Pro umístění přeložky silnice I/27 je vymezen koridor KOR1 o šíři 200 m jihovýchodně od obce.
- Stávající funkční plochy silniční dopravy v trasách silnic II. a III. tříd jsou respektovány a územním plánem stabilizovány.

#### d.1.4. Komunikace místního významu, účelové cesty

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem respektována a stabilizována.
- Zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch je územním plánem řešeno navrženými komunikacemi místního významu.
- Pro napojení navrhovaného vodojemu je územním plánem vymezen koridor KOR4 pro umístění účelové komunikace.
- Plochy veřejných prostranství specifických pro prostupnost krajiny v trasách místních a účelových komunikací jsou respektovány a územním plánem stabilizovány.

#### d.1.5. Doprava v klidu

- Stávající plochy pro parkování a odstavení vozidel jsou územním plánem respektována a stabilizována.
- Pro dopravu v klidu nejsou navrhovány nové plochy.
- Odstavná stání a garážování bude řešeno v rámci jednotlivých dotčených pozemků stavby a budou zajištěny na vlastních stavebních pozemcích nebo pozemcích zahrad a nádvorí souvisejících s hlavní stavbou.

#### d.1.6. Hromadná doprava

- Stávající zařízení pro veřejnou hromadnou dopravu jsou respektována a stabilizována.

#### d.1.7. Pěší a cyklistická doprava

- Územní plán respektuje a stabilizuje stávající významné pěší trasy a pěší propojení.
- Územní plán navrhuje posílení místních pěších propojení z obce do krajiny zejména doplněním cestní sítě formou jejího znovuoobnovení.
- Územním plánem je respektována stávající cyklotrasa č. 38 vedená územím.
- Územním plánem je navrženo doplnění stávající sítě cyklistické dopravy pro napojení obce. Pro umístění cyklostezky Vřeskovice - Ježovy je vymezen koridor KOR3.

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna ve výkresech I. 2 Hlavní výkres, I. 3 Doprava a technická infrastruktura a II. 1 Koordinační výkres, M 1:5000

### d.2. Technická infrastruktura

---

Územní plán stanovuje koncepci technické infrastruktury, vymezuje plochy a části ploch s rozdílným způsobem využití a koridory, určené pro technickou infrastrukturu. Stávající systém technické infrastruktury nevyžaduje pro návrhové období zásadní změny a zůstane zachován.

Koncepcie technické infrastruktury je zobrazena v grafické části ve výkresech č. I. 3 Doprava a technická infrastruktura.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území bude respektována zásada:

- uložení tras nově budovaných sítí technické infrastruktury bude realizováno mimo plochu komunikací,
- nové trasy sítí a zařízení technické infrastruktury budou umístěny výhradně ve veřejných prostranstvích. Budou respektována ochranná pásma staveb a zařízení technické infrastruktury vymezená dle platných právních předpisů.

Ochranná pásma jsou znázorněna ve výkrese č. I. 3 Dopravní a technická infrastruktura a II.1 – Koordinační výkres

#### d.2.1. Vodní hospodářství

##### Zásobování vodou

- Pro zajištění podmínek zásobování obce vodou jsou územním plánem stanoveny následující koncepční prvky: vodní zdroj - prameniště, vodojem, výtlačný řad, zásobní řad, jímání vody, úpravna vody.
- Zastavitelné a přestavbové plochy budou zásobeny z navrženého systému zásobování území vodou.
- Umístění vodovodů pro napojení stávajících objektů a pro napojení zastavitelných ploch a rozvody v zastavitelných plochách bude provedeno ve veřejných prostranstvích.
- Při výstavbě v zastavitelných plochách budou zajištěny dostatečné zdroje požární vody a přístup pro požární techniku podle platných předpisů.
- Pro přístupnost vodojemu v lokalitě Pod Hůrkou je územním plánem vymezen koridor K4 účelové komunikace.
- Pro zdroj vody - prameniště a vodojem budou vyhlášena ochranná pásma hygienické ochrany.
- Pro část Mstice bude zásobování vodou probíhat stávajícím způsobem - z individuálních zdrojů.

##### Odkanalizování

- Pro zajištění podmínek odkanalizování obce jsou územním plánem stanoveny následující koncepční prvky: čistírna odpadních vod, kanalizační sběrač, splašková kanalizace, dešťová kanalizace.
- Zastavitelné a přestavbové plochy budou odkanalizovány rozšířením stávající splaškové kanalizační soustavy.
- Dešťové vody z jednotlivých objektů budou zachycovány nebo vsakovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí nebo novou dešťovou kanalizací dopraveny do recipientu.
- Kanalizační řady budou umístěny ve veřejných prostranstvích.

#### d.2.2. Energetika a spoje

##### Zásobování elektrickou energií

- Pro zajištění podmínek zásobování obce elektrickou energií jsou územním plánem stanoveny následující koncepční prvky: elektrické vedení 110 kV, elektrické vedení 22 kV, transformační stanice.
- Stávající systém zásobování elektrickou energií bude zachován.

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

- Zásobování elektrickou energií bude v zastavitelných a přestavbových plochách provedeno z rozšířené stávající sítě přes nové distribuční nebo odběratelské transformační stanice přístupné z veřejného prostoru i pro stavební a požární techniku.
- U zastavitelných a přestavbových ploch budou zajištěny potřebné plochy pro transformační a spínací elektrické stanice a pro průchody tras napájecích vedení v rámci zpracování podrobnější dokumentace.
- Je navržena kabelizace nadzemního vedení VN, protínajícího zastavitelné plochy Z1 a Z2.

### Zásobování zemním plynem

- Pro zajištění podmínek zásobování obce zemním plynem jsou územním plánem stanoveny následující koncepční prvky: vysokotlaký plynovod, středotlaký plynovod, vysokotlaká regulační stanice, distribuční soustava plynu, technologické objekty, stanice katodové ochrany (SKAO), anodové uzemnění.
- Stávající systém zásobování území zemním plynem bude zachován.
- Návrhem územního plánu budou respektována stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetickým zákonem.
- Pro napojení zastavitelných a přestavbových ploch bude rozšířena stávající středotlaká distribuční síť zemního plynu.
- Každé odběrní místo musí být opatřeno středotlakým regulátorem tlaku plynu a měřením odebraného množství.

### Zásobování teplem

- Stávající způsoby vytápění jsou zachovány. Upřednostňovat využívání alternativních a obnovitelných zdrojů energie.

### Spoje

- Současný systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a zůstane zachován.

#### d.2.3. Odpadové hospodářství

- Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a zůstane zachován.

### d.3. Občanské vybavení

---

- Stávající zařízení občanského zařízení, která spadají do kategorie veřejné infrastruktury, jsou stabilizována.
- Stávající stavby a zařízení pro veřejnou správu, kulturu, obchod, stravování, ubytování a sport jsou zachovány a stabilizovány v plochách občanského vybavení (OV) a též jako přípustná součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití.
- Stavby a zařízení občanského vybavení lze umístit, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat v plochách bydlení čistého (BČ), plochách bydlení venkovského (BV), plochách smíšeného bydlení venkovského a v plochách výroby a skladování (VS) a to za podmínek stanovených v kapitole f).
- Zařízení pro tělovýchovu a sport lze umístit, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat v rámci ploch veřejných prostranství (P), ploch sídelní zeleně (NSZ), ploch bydlení (BČ, BV, SBV) a ploch občanského vybavení (OV) a to za podmínek stanovených v kapitole F.
- Pro rozvoj občanského vybavení je vymezena zastavitelná plocha:
  - (Z9) určená pro rozvoj hasičského sportu,
- Stávající hřbitov ve Vřeskovících je zachován a stabilizován jako plocha občanského vybavení určená pro veřejná pohřebiště.

### d.4. Veřejné prostranství

---

- Územní plán stanovuje koncepci veřejných prostranství.
- Plochy veřejných prostranství jsou určeny pro veřejné užití obyvateli i návštěvníky obce, pro jejich pohyb, pobyt a volnočasové aktivity.
- Stávající veřejná prostranství, tedy zejména návěs s rybníkem a památníkem obětím I. a II. světové války, plocha před kulturním domem a další veřejná prostranství ve všech částech obce jsou zachovány a stabilizovány jako plochy veřejných prostranství (VP);
- Stávající veřejná prostranství jsou navrženy jako přípustná součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití;
- Veřejná prostranství lze umístit, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat v plochách bydlení čistého (BČ), bydlení venkovského (BV), smíšeného bydlení venkovského (SBV), v plochách občanského vybavení (OV) a v plochách výroby a skladování (VS), a to za podmínek stanovených v kapitole f);
- Nová veřejná prostranství budou závazně vymezena v rámci zastavitelných ploch bydlení (BČ, BV, SBV), a to v rozsahu 1000 m<sup>2</sup> plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

### e) *Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin*

---

#### e.1. Koncepce uspořádání krajiny

---

- Územní plán stanovuje koncepci uspořádání krajiny.
- Koncepce uspořádání krajiny je založena na respektování a ochraně volné krajiny reprezentované nezastavěnými územími jako nedílné součásti území obce tvořící spolu se zastavěným územím vyvážený a funkční celek. Volná krajina vytváří prostor zejména pro:
  - zemědělskou a lesnickou činnost,
  - zachování přírodního dědictví,
  - rekreaci, turistiku a volnočasové aktivity,
  - přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů a zdravé a vyvážené životní prostředí.
- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
  - **Plochy zemědělské** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby,
  - **Plochy zemědělské - trvalý travní porost** - které zahrnují pozemky určené pro pastviny,
  - **Plochy lesní**, které zahrnují pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
  - **Plochy přírodní** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí a vybrané prvky ÚSES.
- Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizace nebo změny v jejich využití.
- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska ochrany hodnot a zejména ochrany přírody. Chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území



- K zajištění ochrany volné krajiny a jejích funkcí v území se stanovují tyto požadavky na provádění změn v území:
  - chránit stávající plochy zemědělského půdního fondu a pozemky určené pro plnění funkcí lesa pro zemědělskou a lesnickou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí, s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině,
  - respektovat a chránit přírodní hodnoty území uvedené v kap. b.2.2,
  - respektovat limity využití území stanovené právními předpisy a příslušnými správními rozhodnutími pro ochranu hodnot území v oblasti ochrany přírody a krajiny,
  - respektovat a chránit krajinářsky exponovaná území s vysokou hodnotou krajinného rázu, kterými jsou zejména:
    - významné krajinné dominanty vrcholů Hůrka, Stříbrnice, Stramchyně (severní svah),
    - významné stavební krajinné dominanty kostel sv. Jana Křtitele a původní fara, kaplička u Roupova, drobná sakrální architektura křížky,
    - významné vyhlídkové body Hůrka, okraj lesa vrchu Stříbrnice, U Kapličky,
    - bodové krajinné prvky jako jsou remízky, solitérní stromy a skupiny stromů.
- Územní plán navrhuje zvýšení podílu zeleně v plochách nezastavěného území. Podíl zeleně je třeba zvyšovat zejména při realizaci návrhu územního systému ekologické stability včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

### *e.2. Vymezení ploch v krajině*

---

- Jako plochy v krajině jsou vymezeny plochy zemědělské (NZ a NZT), plochy lesní (NL), plochy vodní a vodohospodářské (V), plochy zeleně přírodního charakteru (NP) a plochy zeleně nezastavitelných soukromých zahrad (Z).
- Plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné a lze v nich připustit stavby pouze v rozsahu stanoveném § 18 odst. 5) zákona za podmínek stanovených v kap. f), a v kap. e).

#### **e.2.1. Plochy zemědělské**

- Stávající plochy pro intenzivní zemědělskou výrobu, tedy plochy orné půdy, travních porostů a sadů jsou, s výjimkou zastavitelných ploch a ploch změn v krajině uvedených v kap. c. 2, zachovány pro plnění ekologických a produkčních funkcí a stabilizovány jako plochy zemědělské (NZ) nebo jako plochy zemědělské/trvalý travní porost (NZT).
- Plochy zemědělské/trvalý travní porost (NZT) jsou vymezeny v místech, kde není možné z důvodů ochrany půd před erozí ev. z dalších důvodů provozovat intenzivní zemědělskou výrobu.
- V plochách zemědělských (NZ) a v plochách zemědělských/trvalý travní porost (NZT) budou z důvodu zvýšení ekologické stability krajiny, ochrany půd a zvýšení biodiverzity zachovány ev. doplněny drobné krajinné prvky jako remízky, aleje aj.
- Nové plochy zemědělské (NZ) a plochy zemědělské/trvalý travní porost (NZT) nejsou vymezeny.

#### **e.2.2. Plochy lesní (NL)**

- Stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou zachovány pro plnění ekologických produkčních a rekreačních funkcí a chráněny jako plochy lesní (NL).
- Nové plochy lesní (NL) jsou vymezeny jako plochy změn v krajině K1 (viz kap. c.2.2).

### e.2.3. Plochy vodní a vodohospodářské (V)

- Stávající vodní plochy a toky jsou zachovány pro plnění ekologických a vodohospodářských funkcí v krajině a stabilizovány v plochách vodních a vodohospodářských (V).
- Nová zástavba umístovaná podél vodních toků bude respektovat volně přístupný pruh podél toku pro správu a údržbu.
- V rámci ploch vodních a vodohospodářských (V) budou z důvodu zvýšení ekologické stability krajiny, ochrany vod a zvýšení biodiverzity chráněny drobné krajinné prvky.
- Nové plochy vodní a vodohospodářské (V) jsou vymezeny jako plochy změn v krajině K2 (viz kap. c.2.2)

### e.2.4. Plochy zeleně přírodního charakteru (NP)

- Stávající krajinné prvky přírodního charakteru jsou zachovány pro plnění ekologických funkcí v krajině a jsou stabilizovány v plochách zeleně přírodního charakteru (NP) a jako přípustná součást dalších ploch s rozdílným způsobem využitím.
- Nové plochy zeleně přírodního charakteru jsou vymezeny jako plochy změn v krajině K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18 (viz kap. c.2.2).

### e.3. Prostupnost krajiny

---

- Prostupnost krajiny a dopravní provázanost je zajištěna sítí účelových cest, které zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších, zejména pěších jsou vedeny pěší trasy.
- Cyklodoprava je zajišťována cyklotrasami, které jsou územním plánem stabilizovány.
- Územní plán dále navrhuje doplnění některých nových cest zejména formou obnovy zaniklých cest a propojení.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### e.4. Plochy změn v krajině

---

- Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:
  - Plochy lesní K1
  - plochy vodní a vodohospodářské K2
  - Plochy zeleně přírodního charakteru, zejména:
    - Plochy zeleně podél zastavitelných území zadržující vodu,
    - Doplnění zeleně přírodního charakteru podél vodotečí a stávajících i navržených cest,
    - Plocha přírodní zeleně - ÚSES

### e.5. Územní systém ekologické stability

---

- Návrh územního plánu vymezuje prvky ÚSES ve všech úrovních.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Není zde umožněno provádět meliorace, oplocování a realizovat stavby.
- Územní systém ekologické stability je tvořen následujícími prvky:
  - a) **Funkční regionální biokoridor**
    - 199/02-199/03 mezofilní biotop
    - 199/03-199/04 mezofilní biotop

199/04-199/05 mezofilní biotop

199/05-199/06 mezofilní biotop

**b) Nefunkční regionální biokoridor**

199/05-199/06 mezofilní biotop

199/06-1039 mezofilní biotop

**c) Funkční regionální biocentrum**

1039 Stramchyně

**d) Funkční lokální biokoridor**

12572

12574

12599

**e) Nefunkční lokální biokoridor**

12598

12599

**f) Funkční lokální biocentrum**

11550

11571

199/02 Holý vrch mezofilní biotop

199/03 Telecí mezofilní biotop

199/04 Ostrý vrch mezofilní biotop

199/05 Stříbrnice mezofilní biotop

**g) Nefunkční lokální biocentrum**

11571

199/06 Sýtová mezofilní biotop

### *e.6. Ochrana před povodněmi, protierozní opatření*

---

Návrh územního plánu nevymezuje prvky ochrany před povodněmi. Obec není zařazena mezi obce postihované výraznou záplavou. Podél stávajících vodních toků a stávajících vodních nádrží nebylo stanoveno záplavové území Q100.

- Pozemky, které leží v sousedství koryta potoka, nevyžadují ochranu před povodněmi, koryto potoka bylo v minulosti regulováno.
- Návrh územního plánu vymezuje prvky protierozního opatření návrhem obnovení cest v krajině, doplnění remízku a liniové a rozptýlené zeleně v krajině.
- Konfigurace terénu v plochách navazujících na zastavěnou část obce může způsobit ohrožení přívalovou vodou z polí. Ochrana proti přívalovým/bleskovým povodním bude řešena:
  - vybudovat podél hranic zastavěného území a vnější hranice zastavitelných ploch v území ochranné pásy zeleně o šířce 30 - 50 m, s odvodňovacím příkopem,
  - vybudovat v území pod svažitémi pozemky ochranné záchytné příkopy svedené do nejbližších vodotečí,
  - hospodařit s vodou v krajině dle zásady: nezrychlovat odtoky vody z povodí a vodu v krajině co nejvíce zadržovat,
  - nezvyšovat na zpevněných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých podíly ploch s živичným povrchem,

- rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka, tůně apod.).

### *e.7. Rekreační využití území*

---

Koncepce rekreačního využití území představuje zejména využití správního území obce k celoroční pohybové rekreaci.

- Ke sportovnímu a volnočasovému vyžití obyvatel obce využít stávající zařízení a areály TJ Vřeskovice a venkovní rekreační plochy za Kulturním domem.
- Rozvíjet v zastavitelné ploše Z9 potenciál hasičského sportu.
- Nadále využívat stávající cyklistické trasy vedoucí řešeným územím.
- Územním plánem je pro posílení rekreačního využití území vymezen koridor pro vedení cyklostezky Vřeskovice - Ježovy.
- Podporovat rekreační využívání krajiny zajištěním prostupnosti krajiny nejen na stávajících lesních i polních účelových cestách, ale i doplněné cestní sítí.

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

---

- V území obce bude nadále respektováno jako významná limita využití území chráněné ložiskové území (CHLÚ) Borovy, nerost cihlářská surovina.
- Pro případné umístování staveb a zařízení v CHLÚ Borovy bude postupováno dle §18 a §19 horního zákona.

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

---

### *f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*

---

#### **f.1.1. Plošné uspořádání**

Územní plán stanovuje plošné uspořádání obce pro účely rozhodování v území takto:

- člení celé území obce v souladu s potřebami obce a v souladu s ustanoveními § 43 stavebního zákona a s ustanoveními § 3 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, na plochy s rozdílným způsobem využití.
- vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území; s ohledem na specifické podmínky a charakter území člení územní plán základní druhy ploch (uvedené v §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění) podrobněji.

- v grafické části územního plánu je rozlišeno, zda se jedná o plochy:
  - stabilizované (bez změny využití);
  - plochy změn (je navržena budoucí změna využití);
  - plochy územních rezerv (s cílem prověření možnosti budoucího využití).

### f.1.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Územní plán stanovuje pro účely rozhodování v území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné a nepřípustné využití, kdy platí, že:
  - hlavní využití: činnosti, stavby a zařízení určují převažující (hlavní) způsob využití plochy a spoluvytvářejí její charakter;
  - přípustné využití: činnosti, stavby a zařízení doplňují hlavní způsob využití plochy, přispívají k její pokud možno optimální skladbě a společně s hlavním využitím spoluvytvářejí její charakter;
  - nepřípustné využití: činnosti, stavby a zařízení neodpovídají hlavnímu ani přípustnému využití plochy, jsou v rozporu s jejím charakterem a nelze je tedy v této ploše umístit.
- Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou v jednotlivých regulativech využití území uvedeny některé typické, charakteristické příklady hlavního, přípustného a nepřípustného využití.
- Případné další činnosti, stavby a zařízení, které neodpovídají žádnému způsobu využití v konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití, je třeba porovnat s hlavním využitím (případně přípustným využitím pro plochu občanského vybavení) této plochy a posoudit jejich slučitelnost s ním.
- Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
  - a) plocha bydlení čistého (BČ),
  - b) plocha bydlení venkovského (BV),
  - c) plocha smíšeného bydlení venkovského (SBV),
  - d) plocha občanského vybavení (OV),
  - e) plocha výroby a skladování (VS),
  - f) plocha pro silniční dopravu (DI),
  - g) plocha technické infrastruktury (TI),
  - h) plocha sídelní zeleně (NSZ),
  - i) plocha přírodní (NP),
  - j) plocha zemědělská (NZ),
  - k) plocha zemědělská - trvalý travní porost (NZZ),
  - l) plocha lesní (NL),
  - m) plocha vodní a vodohospodářská (V).
- Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch (regulativy využití ploch) s rozdílným způsobem využití takto:

### PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO - BČ

Plochy bydlení jsou určeny pro bydlení v rodinných domech s možností integrace nerušících komerčních aktivit a doprovodnou vybaveností.

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech v zahradách a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby)

#### Přípustné využití:

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

- stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, parkovací přístřešek, zahradní altán, rekreační bazén, skleník, terasy, pergoly apod.),
- zařízení nerušící komerční služby živnostenského charakteru integrovaná v rodinných domech (zejména nevýrobní - např. maloobchod, kadeřnictví, oprava elektrospotřebičů apod.),
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu apod.,
- zařízení drobné řemeslné výroby nerušící bydlení,
- zařízení pro tělovýchovu a sport a dětská hřiště,
- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury,
- plochy veřejných prostranství vč. plochy zeleně a ploch místních a účelových komunikací zajišťujících obsluhu pozemků a propustnost území.

### **Nepřípustné využití:**

- řadové (skupinové) garáže,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkokapacitní zemědělské stavby, nákladní dopravu,
- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách a v plochách zastavěných po nabytí účinnosti tohoto územního plánu:**

- výstavba ve stabilizovaných i zastavitelných plochách bude respektovat současné prostorové parametry, zejména výšku, měřítko a kontext okolní zástavby
- pro plochy nízkopodlažní zástavby se stanoví:
  - o maximální výšková hladina zástavby nepřesáhne 2NP - podkroví
  - o výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu
  - o míra možného zastavění hlavním objektem je maximálně 25%
  - o míra možného zastavění objekty s doplňkovou funkcí 10%
  - o minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům 800 m<sup>2</sup>
  - o struktura zástavby – bloková izolovaná
  - o výstavba v nových zastavitelných plochách bude organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné
  - o pro každé 2 ha zastavitelné plochy musí být vymezeno alespoň 1000 m<sup>2</sup> plochy veřejného prostranství, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace

### **Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve stabilizovaném území:**

- o maximální výšková hladina zástavby 2NP,
- o nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby proluk budou v souladu s charakterem a strukturou navazující zástavby.

## **PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO - BV**

Plochy smíšené obytné venkovské jsou určeny pro venkovské bydlení spojené se zemědělským hospodařením a pro rekreaci s nezbytným vybavením

### **Hlavní využití:**

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

- rodinné domy venkovského charakteru s integrovanými objekty zemědělské malovýroby, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, parkovací přístřešek, zahradní altán, rekreační bazén, skleník, terasy, pergoly apod.)
- rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby)
- nerušící komerční služby provozované v rámci objektu RD (zejména nevýrobní - např. maloobchod, kadeřnictví, krejčovství, opravná elektrospotřebičů apod.)
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu apod.
- veřejná prostranství, včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest, veřejná zeleň, dětská hřiště,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, nákladní dopravu
- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách a v plochách zastavěných po nabytí účinnosti tohoto územního plánu:

- pro plochy rodinných domů izolovaných se stanoví:
  - o maximální výšková hladina zástavby 2NP
  - o výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu
  - o míra možného zastavění hlavním objektem je maximálně 25%
  - o míra možného zastavění objekty s doplňkovou funkcí 10%
  - o struktura zástavby – rostlá venkovská
  - o minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům 800 m<sup>2</sup>

### Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve stabilizovaném území:

- o maximální výšková hladina zástavby 2NP
- o nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby proluk budou v souladu s charakterem a strukturou navazující zástavby

## PLOCHY SMÍŠENÉHO BYDLENÍ VENKOVSKÉHO - SBV

Plochy bydlení venkovského smíšeného jsou určeny pro venkovské bydlení spojené se zemědělským hospodařením a pro rekreaci s nezbytným vybavením

### Hlavní využití:

- rodinné domy venkovského charakteru s integrovanými objekty zemědělské malovýroby, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
- smíšené využití pro bydlení, služby a nerušící výrobní činnosti,
- nerušící komerční aktivity, zejména drobná a řemeslná výroba,
- stavby a zařízení pro obchod,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

### Přípustné využití:

- stavby pro veřejné ubytování, agroturistiku,
- stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením (garáž, parkovací přístřešek, zahradní altán, rekreační bazén, skleník, terasy, schodiště, pergoly apod.),
- nerušící komerční služby provozované v rámci objektu RD (zejména nevýrobní - např. maloobchod, kadeřnictví, oprava elektrospotřebičů apod.),
- plochy veřejných prostranství, místní obslužné komunikace zajišťující obsluhu pozemků a přístupnost území;
- samostatné zahrady s možností výstavby zahradních staveb (altány, přístřešky, skleníky, zahradní domky)
- pozemky související technické infrastruktury

### Nepřípustné využití:

- samostatné objekty pro zemědělskou výrobu bez vazby na objekty bydlení
- skladové areály
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, nákladní dopravu
- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách a v plochách zastavěných po nabytí účinnosti tohoto územního plánu:

- o pro plochy rodinných domů izolovaných se stanoví:
- o maximální výšková hladina zástavby 2NP+ podkroví
- o výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu
- o minimální velikost pozemku bude 1000 m<sup>2</sup>
- o struktura zástavby – bloková izolovaná

### Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve stabilizovaném území:

- o maximální výšková hladina zástavby 2NP
- o nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby proluk budou v souladu s charakterem a strukturou navazující zástavby
- o výstavba ve stabilizovaných i zastavitelných plochách bude respektovat současné prostorové parametry, zejména výšku, měřítko a kontext, okolní zástavby

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Plochy veřejné vybavenosti jsou určeny pro veřejně dostupnou vybavenost místního i nadmístního významu včetně nezbytného zázemí.

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a administrativu, cestovní ruch, ubytování, prodej a služby,
- stavby a venkovní zařízení pro tělovýchovu, sport a turistiku,
- plochy pro veřejná pohřebiště a související služby.

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení,
- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,



- veřejná prostranství,
- doprovodná zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve stabilizovaném území:**

- výšková hladina zástavby bude odpovídat danému účelu a výškové hladině navazující zástavby

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VS)**

Plochy výroby a skladování jsou určeny pro komerční aktivity, zejména výrobní a skladovací a dále pro zemědělské hospodaření.

### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro výrobu a sklady a skladovací plochy,
- stavby a zařízení pro drobnou a zemědělskou výrobu,
- stavby a zařízení pro kapacitní chov hospodářských zvířat,
- stavby a zařízení pro skladování a zpracování plodin,

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro doprovodné řemeslné výroby,
- stavby a zařízení zahradnické výroby,
- zázemí výrobních a skladovacích aktivit, jako garáže a přístřešky pro zemědělskou techniku, kanceláře, šatny, zařízení pro zabezpečení apod.,
- související plochy dopravní infrastruktury komunikační a manipulační plochy, parkoviště na terénu,
- doprovodná zeleň,
- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury,

### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a zařízení pro likvidaci nebezpečného odpadu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných právních předpisech nad přípustnou míru,
- fotovoltaické elektrárny na terénu, solární a větrné parky

### **Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve stabilizovaném území:**

- výstavba ve stabilizovaných, zastavitelných i přestavbových plochách bude respektovat prostorové parametry, zejména výšku, měřítko a kontext okolní zástavby,
- ve stabilizovaných, zastavitelných i přestavbových plochách bude v maximální míře uplatněna stromová zeleň, která přispěje k začlenění ploch do krajiny,
- maximální výšková hladina zástavby,
- míra zastavění je maximálně 40 %,
- struktura zástavby – volná areálová,

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA (DI)**

Plochy pro silniční dopravu jsou určeny pro obsluhu území automobilovou, autobusovou, cyklistickou a pěší dopravou a pro zajištění širších dopravních vztahů

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury zejména stavby silnic I., II. a III. třídy, místních komunikací,
- stavby a plochy pro součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
- komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek.

### Přípustné využití:

- plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusové zastávky, čerpací stanice pohonných hmot,
- nezbytný mobiliář a zázemí,
- doprovodná zeleň,
- související dopravní infrastruktura,
- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury.

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- fotovoltaické elektrárny na terénu, solární a větrné parky

### Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

Plochy technické infrastruktury jsou určeny pro zásobování území vodou, odvod a čištění odpadních vod, pro zásobování plynem, elektrickou energií, pro zajištění obsluhy území elektronickými komunikacemi a pro zajištění širších vztahů v oblasti technické infrastruktury.

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury.

### Přípustné využití:

- manipulační a skladové plochy, nezbytné zázemí,
- objekty a technologická zařízení, související s provozem a užíváním uvedeným jako hlavní využití,
- stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, manipulační plochy,
- doprovodná zeleň;

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- solární a větrné parky.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (V)

Plochy vodní a vodohospodářské jsou určeny pro stabilizaci hydrologického režimu krajiny, pro rybářskou produkci, rekreační využití a plnění dalších funkcí.

### Hlavní využití:

- vodní plochy a vodní toky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

### Přípustné využití:

- nezbytné stavby a zařízení pro vodní hospodářství (jezy, stavidla, hráze, mola, přemostění, lávky),
- stavby, zařízení a jiná opatření protipovodňových opatření,
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty,
- doprovodné stromové, keřové nebo bylinné porosty přírodního charakteru,
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury.

### Nepřípustné využití:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- o nejsou stanoveny.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)

Plochy zemědělské jsou určeny pro extenzivní zemědělskou produkci a plnění dalších funkcí zemědělských ploch.

### Hlavní využití:

- zemědělsky využívaná půda (orná půda, trvalé a speciální kultury - např. sady).

### Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. seníky, stodoly, lehké stavby - přístřešky pro dobytek, koně aj.),
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, prvky s funkcí protierozní a ekologicko stabilizační,
- mobilní ohradníky pro pastvu např. dobytka a koní,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- stavby a technická opatření pro zlepšení využití plochy pro účely rekreace (např. přístřešky, odpočívadla, rozhledny a vyhlídkové věže),
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

### Nepřípustné využití:

- zemědělské stavby pro chovatelské účely (stáje), pro garážování mechanizačních prostředků (garáže a sklady zemědělské techniky, opravářské dílny aj.),
- fotovoltaické elektrárny na terénu, solární a větrné parky, větrné turbíny,
- dobývání nerostů,
- veškeré další činnosti, stavby a zařízení neodpovídající hlavnímu a přípustnému využití.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- o případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
- o konkrétní podmínky nejsou stanoveny.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ- TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (NZT)

Plochy zemědělské - trvalé travní porosty jsou určeny pro extenzivní zemědělskou produkci a plnění dalších funkcí zemědělských ploch.

### Hlavní využití:

- zemědělsky využívaná půda - travní porosty.

### Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. seníky, stodoly, lehké stavby - přístřešky pro dobytek, koně aj.),
- drobné krajinné prvky s funkcí protierozní a ekologicko stabilizační,
- mobilní ohradníky pro pastvu např. dobytka a koní,
- účelové komunikace,
- komunikace pro pěší a cyklisty,
- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury.

### Nepřípustné využití:

- zemědělské stavby pro chovatelské účely (stáje), pro garážování mechanizačních prostředků (garáže a sklady zemědělské techniky, opravářské dílny aj.)
- fotovoltaické elektrárny na terénu, solární a větrné parky, větrné turbíny,
- dobývání nerostů,
- veškeré další činnosti, stavby a zařízení neodpovídající hlavnímu a přípustnému využití.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- o nejsou stanoveny.

## PLOCHY LESNÍ (NL)

Plochy lesní jsou určeny pro lesnickou produkci a plnění dalších funkcí lesa.

### Hlavní využití:

- lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití a pro ekologickou stabilizaci krajiny.

### Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví (např. lesní školky, louky a pastviny pro myslivecké užití, účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků aj.),
- nezbytné stavby a zařízení pro lesní výrobu,
- stavby a technická opatření pro zlepšení využití plochy pro účely rekreace a pro místní obsluhu, pro přístupnost a prostupnost krajiny (např. jezdecké stezky, komunikace cyklistické a pěší, přístřešky, odpočívadla, rozhledny a vyhlídkové věže aj.),
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury,
- vodní plochy a toky,
- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury.

### Nepřípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny na terénu, solární a větrné parky, větrné turbíny,
- dobývání nerostů,
- veškeré další činnosti, stavby a zařízení neodpovídající hlavnímu a přípustnému využití ,
- stavby a zařízení pro bydlení nebo individuální rekreaci samostatně.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- o nejsou stanoveny

## PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

Plochy přírodní jsou určeny pro zvýšení ekologické stability a biologické diverzity krajiny, pro zajištění protierozní ochrany a ochranu krajinného rázu.

### Hlavní využití:

- travní porosty, louky, pastviny, liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. stromořadí, břehové porosty potoků, remízy, meze, keřové pláště),

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

- stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru,
- extenzivně využívané travní porosty.

### Přípustné využití:

- komunikace pro chodce a cyklisty,
- stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 zákona), určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a stavby pro ochranu přírody,
- nezbytné liniové trasy a plochy další technické infrastruktury a stavby a technická opatření pro zlepšení využití plochy pro účely rekreace (např. přístřešky, odpočívadla, rozhledny a vyhlídkové věže aj.),
- mobilní ohradníky pro pastvu např. koní, ovcí a koz, pouze mimo pozemky patřící do ÚSES a VKP,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

### Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů,
- fotovoltaické elektrárny na terénu, solární a větrné parky, větrné turbíny,
- dobývání nerostů,
- oplocení ploch – pozemků s výjimkou oplocení uvedeného jako přípustné využití,
- veškeré další činnosti, stavby a zařízení neodpovídající hlavnímu a přípustnému využití.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- o nejsou stanoveny.

### f.2. Podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- Územním plánem respektovat zásady prostorového uspořádání a původní formy hodnotného zastavění jako podmínku využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### *g) Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

---

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

- Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury:
  - o D 1 - Koridor pro přeložku silnice I/27 (VPS SD 27/09) v úseku Borovy - Klatovy
  - o D 2 - Plocha pro vybudování místní komunikace pro propojení
  - o D 3 - Koridor pro cyklostezku Vřeskovice – Ježovy
  - o D4 - koridor pro umístění účelové komunikace
  - o T1 – Vodojem Pod Hůrkou
  - o T2 - plocha prameniště
  - o T3 – distribuční síť
- Jako veřejně prospěšná opatření budou zrealizována navržená opatření nestavební povahy, sloužící k rozvoji a ochraně přírodních hodnot

- Opatření pro snižování ohrožení v území
  - O1 – zalesnění části U vlčí jámy
  - O2 - retenční vodní nádrž
- VPO veřejně prospěšné opatření nestavební povahy, sloužící k rozvoji a ochraně přírodních hodnot (založení prvků ÚSES navržené k založení nebo doplnění - nefunkční skladebné prvky ÚSES (biocentra, biokoridory).
  - U1 – ÚSES - LBC návrh - 199/06
  - U2 – ÚSES - LBK návrh - 12559
  - U3 – ÚSES - LBC stav - 11571
  - U4 – ÚSES - 199/05 - 199/06
  - U5 – ÚSES - LBK návrh - 12598
  - U6 – ÚSES - LBK návrh - 12598
  - U7 – ÚSES - 199/06
  - U8 – ÚSES - 199/06
  - U9 – ÚSES - RBK návrh - 199/05 - 199/06

### *h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno*

---

- Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo (§ 101 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění);
- Územní plán nevymezuje veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo (§ 101 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění.

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

---

Orgán ochrany přírody neuplatnil požadavky na kompenzační opatření, územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

---

- Územní plán Vřeskovice vymezuje následující plochy územní rezervy:
  - R1 - (BČ) - plocha územní rezervy pro bydlení v rodinných domech, vymezená v lokalitě "Pod Lomem", která navazuje na jižní okraj stabilizované zástavby podél silnice do Biřkova
    - lokalita určena k zastavění až po vyčerpání vnitřních rezerv, proluk a zastavitelných ploch, v případě potřeby lze plochu územní rezervy změnou ÚP převést na zastavitelnou plochu a využít k nové výstavbě (v souladu s příslušným regulativem);
    - prověřit vedení vnitřní obslužné komunikace a dopravní napojení na stávající komunikační síť
    - prověřit napojení na stávající i navrhované sítě technické infrastruktury.

## ÚZEMNÍ PLÁN VŘESKOVICE

---

R2 - (BČ) plocha územní rezervy pro bydlení v rodinných domech, vymezená v lokalitě „U Kaštanu“, která navazuje na zastavitelnou plochu na jižním okraji obce. Vymezuje maximální možný rozvoj obce tímto směrem.

- v případě potřeby lze plochu územní rezervy změnou ÚP převést na zastavitelnou plochu jako první z navržených rezervních ploch vzhledem k návaznosti na zastavěné území a dopravní a technickou infrastrukturu a využít k nové výstavbě (v souladu s příslušným regulativem);
- nutno prověřit dopravní napojení na stávající síť;
- zajistit ochranu před hlukem z navrhované přeložky I/27 na vlastní stavbě, přijmout opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi;
- realizovat ochranné opatření proti přívalovým záplavám včetně zasakovacího příkopu.

R3 - (BV) - plocha územní rezervy pro bydlení v rodinných domech, vymezená v lokalitě "Za Farou", která navazuje na východní okraj obce a areál TJ;

- nutno prověřit přeložku procházejícího venkovního vedení VN 22 kV procházejícího navrženou územní rezervou;
- zajistit ochranu před hlukem z navrhované přeložky I/27 na vlastní stavbě, přijmout opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi;
- v případě vyřešení přeložky procházejícího vedení 22 kV a po cca 80% realizaci (využití) zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných v části Vřeskovice lze plochu územní rezervy změnou ÚP převést na zastavitelnou plochu a využít k nové výstavbě.

- V plochách územních rezerv nesmí být povolovány žádné stavby, zařízení, nové inženýrské sítě a jiné změny a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily budoucí využití těchto ploch.

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

---

- Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci, nejsou v návrhu Územního plánu Vřeskovice vymezovány.

### *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 územní studii do evidence územně plánovací činnosti*

---

- Územním plánem Vřeskovice je vymezena zastavitelná plocha, ve které bude rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o:
  - zastavitelná plocha Z1 „U Kaštanu“.
  - Územní studie pro uvedenou lokalitu prověří podrobně možnosti využití území. Lhůta pro pořízení územní studie návrhové lokality, její schválení pořizovatelem a vložení dat do Evidence o územně plánovací činnosti je stanovena na 2 roky od požádání o pořízení územní studie pořizovatelem.

*m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 s uvedením zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost*

---

- Nejsou v návrhu Územního plánu Vřeskovice vymezeny.

*n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)*

---

- Pořadí změn není v návrhu Územního plánu Vřeskovice stanoveno.
- Časový postup realizace (využití) zastavitelných ploch, vymezených v Územním plánu Vřeskovice, bude přizpůsoben aktuálním potřebám obce.

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

---

- V Územním plánu Vřeskovice jsou vymezeny architektonicky významné stavby, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat pouze autorizovaný architekt - jedná se o stavby zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek.



*p) Údaje o počtu listů Územního plánu Vřeskovice a počtu výkresů grafické části*

---

Návrh Územního plánu Vřeskovice obsahuje:

**Textová část**

Textová část Územního plánu Vřeskovice (v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění) včetně titulního listu a obsahu příloh sestává ze 17 listů.

**Grafická část**

Grafická část Územního plánu Vřeskovice obsahuje:

<b>I. 1) Základní členění území –</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>I. 2) Hlavní výkres</b>	<b>M 1:5 000</b>
<b>I. 3) Dopravní a technická infrastruktura</b>	<b>M 1:5 000</b>
<b>I. 4) Veřejně prospěšné stavby</b>	<b>M 1:5 000</b>

Vypracovala: Ing. arch. Irena Langová  
autorizovaný architekt ČKA 2785  
a kolektiv projektantů-specialistů

v Plzni 08/2018.