

OBEC
PŘESTAVLKY
KRAJ PLZEŇSKÝ
OKRES PLZEŇ-JIH

I.
ÚZEMNÍ PLÁN
PŘESTAVLKY

A
TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL : OBEC PŘESTAVLKY, PŘESTAVLKY č. 60, 334 01 PŘEŠTICE
POŘIZOVATEL : MěÚ STOD, ÚÚP, NÁM. ČSA č. 294, 333 01 STOD
ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TR. č.16, 301 00 PLZEŇ
ING. ARCH. JAROSLAVA LEXOVA
DATUM : 01 / 2016

Zastupitelstvo obce Přestavlky, příslušné podle ustanovení § 6 odst.5 písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění,

v y d á v á

Ú Z E M N Í P L Á N PŘESTAVLKY

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘESTAVLKY

a) SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN PŘESTAVLKY VYDAL :

ZASTUPITELSTVO OBCE PŘESTAVLKY

b) ÚDAJE O VYDÁNÍ :

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI :

c) ÚDAJE O OPRÁVNĚNÉ OSOBĚ POŘIZOVATELE :

JMÉNO A PŘÍJMENÍ : **Ing. arch. Jitka Růžičková**

FUNKCE : **referent úseku územního plánování MěÚ Stod**

PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA :

.....

I.

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘESTAVLKY

OBSAH :

I. ÚZEMNÍ PLÁN PŘESTAVLKY

A. TEXTOVÁ ČÁST (str. 1 - 35)

B. GRAFICKÁ ČÁST (celkem 4 výkresy)

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

OBJEDNATEL : OBEC PŘESTAVLKY, PŘESTAVLKY č. 60, 334 01 PŘEŠTICE

POŘIZOVATEL : MěÚ STOD, ÚÚP, NÁM. ČSA č. 294, 333 01 STOD

ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TR. č. 16, 301 00 PLZEŇ
ING. ARCH. JAROSLAVA LEXOVA

DATUM : 01/2016

A

TEXTOVÁ ČÁST

O B S A H :

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, přístupnost krajiny, ochrana před povodněmi, ochrana kulturního dědictví, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce Přestavky bylo vymezeno v souladu s § 58, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, k datu : 11/2013 ;
- hranice zastavěného území obce Přestavky je zakreslena ve všech výkresech grafické části územního plánu Přestavky ;

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

- koncepce rozvoje správního území obce Přestavky, vycházející z úkolů pro územní plánování vyplývajících z Aktualizace č.1 ZÚR PK, uplatňující úkoly a požadavky stanovené v projednaném a zastupitelstvem Obce Přestavky schváleném zadání pro územní plán, respektuje jako hlavní cíl územního plánu zajištění přiměřeného rozvoje území, předpokládajícího vyvážený vztah příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území ;
- území obce Přestavky, neležící dle PÚR ČR v rozvojové ose, v rozvojové oblasti ani ve specifické oblasti republikového významu, neobsahující koridory republikově významné dopravní a technické infrastruktury, se bude rozvíjet jako území přírodně cenné a zároveň urbanizované, plnící obecné priority a úkoly územního plánování stanovené PÚR ČR ;
- území obce Přestavky, neležící dle Aktualizace č.1 ZÚR PK v nadmístní rozvojové oblasti, v nadmístní rozvojové ose a ve zpřesněné specifické oblasti nadmístního významu, bude ve svém rozvoji posilovat trvalé osídlení nabídkou volných zastavitelných ploch pro přiměřený rozvoj bydlení, vytvářet podporu pro stabilizaci v území existující drobné výroby a výroby smíšené a zajišťovat přiměřenou rekreační funkci území ; postupně bude zkvalitňována na území obce technická a dopravní infrastruktura ;
- tyto základní funkce řešeného území budou doplňovány funkcí sportovně rekreační pohybového charakteru na ploše sportu a po vymezených cyklotrasách a turistických stezkách a dále drobnějšími podnikatelskými aktivitami výrobního a obslužného charakteru místního významu, zejména na stávajících plochách smíšených obytných v zastavěném území jednotlivých částí obce Přestavky ;
- v řešeném území bude respektována stávající veřejná dopravní infrastruktura silniční, včetně koridoru územním plánem vymezené územní rezervy pro přeložku (napřímení) části silnice II/230 a budou rekonstruovány či budovány nové místní komunikace, zajišťující dopravní napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní systém obce Přestavky ;
- dokončována bude v budoucnu technická infrastruktura v části Přestavky a to odkanalizováním zástavby oddílnou splaškovou kanalizací, zaústěnou do ČOV v nedaleké sousední obci Dnešice a vybudováním vodojemu, zlepšujícího plynulou dodávku pitné vody do zastavěného území části Přestavky ;
- s cílem zvýšení retenční schopnosti území a retardace povodňových průtoků budou nadále sledována důležitá vodní díla v řešeném území a to zejména rybník Přestavlký a rybník Mlýnský včetně Lažanského potoka ; tyto vodní nádrže a vodní toky budou podléhat potřebné revitalizaci (především odbahňování), průběžně bude prováděna jejich údržba;
- urbanizovanou část správního území obce Přestavky budou nadále vyvažovat přírodně krajinné hodnoty nezastavěného území, zejména kvalitní ZPF a masivy lesů, s vymezenou soustavou funkčních a navržených skladebných částí ÚSES lokální úrovně ;

- výše uvedený možný rozvoj území obce Přestavky bude podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území ; chráněny a respektovány budou zejména tyto hodnoty, nacházející se v řešeném území :

- nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR
- území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů
- územní systém ekologické stability (ÚSES) úrovně lokální
- významné krajinné prvky
- kvalitní zemědělská půda (ZPF) tř. ochrany II
- masivy lesů (PUPFL)
- chráněné ložiskové území (CHLÚ Dnešice)

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

c.1. Návrh urbanistické koncepce

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

- nadále bude zachována stávající struktura jednotlivých částí obce (sídel) a jejich výrazně venkovský charakter ;

- cílený rozvoj bude směřován do části Přestavky, ležící na silnici II/230 (směr Přeštice-Stod) a silnici III/18041 (směr Dnešice-silnice I/27), ve které existuje základní občanské vybavení veřejné infrastruktury i komerčního charakteru a zastavěné území bude po realizaci plánovaného odkanalizování vybaveno kompletní technickou infrastrukturou (veřejný vodovod, zásobování elektrickou energií, plynofikace) ;

- přiměřený rozvoj (odpovídající velikosti a významu v řešeném území) bude umožněn v části Lažany (Horní Lažany, Dolní Lažany) ;

- obec Přestavky plní a nadále bude plnit na plochách zastavěného území především funkci obytnou, rekreační a funkci výrobní a skladovací, soustředěnou ve stávajících areálech ;

- obec Přestavky se bude rozvíjet v souladu s Územním plánem Přestavky především v oblasti bydlení trvalého charakteru na zastavitelných plochách bydlení a plochách smíšených obytných a v doplňkové míře v oblasti pobytové rekreace na zastavitelných plochách rekreace individuálního rodinného typu ; další možný rozvoj v oblasti drobné výroby umožňuje vzhledem k několika nevyužívaným objektům a volným pozemkům stabilizovaná plocha drobné výroby a skladování v části Přestavky, severní polovina tohoto bývalého zemědělského areálu (plocha přestavby) je určena vzhledem k rozptýlené zástavbě a volným plochám k podnikání v oblasti smíšené výroby ; nadále bude respektován možný výhledový rozvoj výroby při jižním a severním okraji zastavěného území části Přestavky a žádoucí výhledové řešení dopravní infrastruktury silniční (napřimění trasy silnice II/230 před vjezdem do části Přestavky) ; nepředpokládá se rozvoj dalšího občanského vybavení veřejné infrastruktury a komerčního charakteru (kromě plochy sportu) vzhledem k blízké poloze obce Přestavky k větším centrům osídlení (Dnešice, Přeštice, Dobřany) ; drobné komerční vybavení bude možné umísťovat při respektování podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných ;

- nová výstavba bude realizována na zastavitelných plochách, situovaných do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území ;

- ve volné krajině odlehle od sídelní zástavby nebudou realizovány nové lokality rozvoje ani tzv. samoty ;

- nová výstavba na zastavitelných plochách bude respektovat limity využití území, zjištěné v řešeném území v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a vyplývající ze ZÚR PK a z ÚAP ORP Stod ;
- v územním plánu zaregistrované plochy územních rezerv budou nadále respektovány jako nezastavitelné ;
- zastavitelné plochy budou dopravně připojeny na stávající, stávající zrekonstruované či nově vybudované místní komunikace, napojené na dopravní systém obce ;
- zastavitelné plochy budou připojeny v jednotlivých částech obce Přestavky na existující technickou infrastrukturu (v části Přestavky : veřejný vodovod, středotlaký plyn ; v části Lažany : domovní studny s pitnou vodou, lokální vytápění na tuhá paliva) ; odkanalizování zástavby bude realizováno v řešeném území v souladu s PRVK PK : v části Lažany a do doby vybudování oddílné splaškové kanalizace v části Přestavky, budou splaškové vody shromažďovány v jímkách na vyvážení a likvidovány na ČOV ve Dnešicích ;
- s postupující realizací plánované výstavby budou posilovány výkony stávajících TS a následně budovány nové potřebné TS, zajišťující zásobování zastavitelných ploch elektrickou energií ;
- navržená výstavba na území obce Přestavky bude realizována jako nízkopodlažní (1 - 2 NP + podkroví, zachovávající objemovým a architektonickým řešením charakter stávající venkovské zástavby ;
- celé řešené území je v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na :
 - a) plochy stabilizované (beze změn)
 - b) plochy změn (navržena budoucí změna funkčního využití)
 - c) plochy územních rezerv

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

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

c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

c.2.1. zastavitelné plochy :

katastrální území Přestavky u Dnešic, část Přestavky :

P-Z1(BRD)

- **zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech**
- dopravní připojení na přilehlou MK, určenou k celkové rekonstrukci
- nutno respektovat na zastavitelnou plochu zasahující území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů

P-Z2(BRD), P-Z3(BRD)

- **zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech**
(dostavba proluk ve stávající zástavbě)
- dopravní připojení na přilehlou MK
- nutno respektovat hranici LBK funkčního, probíhajícího za jižním okrajem zastavitelných ploch

P-Z4(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení vnitřní obslužnou komunikací na východní straně plochy na přilehlou silnici

- II/230 a na západní straně plochy na MK vybudovanou v trase stávající účelové cesty
- konkrétním řešením zastavitelné plochy bude vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství, např. plocha veřejné zeleně, o výměře min. 1 000 m² (do této plochy se nezapočítávají plochy MK) - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění
 - nutno respektovat na východní okraj zastavitelné plochy zasahující území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů a zasahující VN 22 kV (včetně OP)
 - vzhledem ke svažitému území nad zastavitelnou plochou bude podél jejího severního okraje vybudován zachytý odvodňovací příkop, odvádějící přívalové dešťové vody z polí do stávajících vodních nádrží (rybníků)

P-Z5(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
(dostavba proluk ve stávající zástavbě)
- dopravní připojení na boční MK vybudované v trasách stávajících účelových cest

P-Z6(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení na boční MK vybudovanou v trase stávající účelové cesty (nutné obratiště)

P-Z7(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
(určená pro vybudování rodinné zemědělské farmy s možnou vazbou na agroturistiku - umožněny živočišné chovy)
- nutná realizace pásů vzrostlé zeleně s funkcí odstupovou-clonnou (ze strany stávající a navržené zástavby)
- dopravní připojení na stávající boční účelovou cestu a přes zeleň odstupovou- clonnou na přilehlou MK
- v severní části zastavitelné plochy budou umístěny objekty pro bydlení provozovatele farmy, příp. pro agroturisty, při jižním okraji zastavitelné plochy budou umístěny stáje a další objekty a zařízení pro živočišné chovy

P-Z8(OVs)

- **zastavitelná plocha občanského vybavení-sportovní a tělovýchovná zařízení**
- dopravní připojení na stávající a nově vybudovanou boční MK

P-Z9(TI)

- **zastavitelná plocha technické infrastruktury**
(určená pro vybudování VDJ)
- dopravní připojení na stávající účelovou cestu
- zastavitelná plocha je veřejně prospěšnou stavbou VPS-VIT 01

P-Z10(TI)

- **zastavitelná plocha technické infrastruktury**
(určená pro vybudování ČS-kanalizace splaškové)
- čerpací stanice umístěna při okraji LBC funkčního
- dopravní připojení na stávající účelovou cestu
- zastavitelná plocha je veřejně prospěšnou stavbou VPS-VIT 02

P-Z11(TI)

- **zastavitelná plocha technické infrastruktury**
(určená pro vybudování odvodňovacího příkopu - záchyt a odvod přívalových dešťových vod z polí do stávajících vodních nádrží-rybníků)
- rozvojový záměr je protipovodňovým opatřením
- zastavitelná plocha je veřejně prospěšnou stavbou VPS-VIT 03

P-Z12(TI)

- **zastavitelná plocha technické infrastruktury**
(určená pro vybudování TS-A)
- dopravní připojení na stávající MK určenou k rekonstrukci
- zastavitelná plocha je veřejně prospěšnou stavbou VPS-VIT 04

P-Z13(VP)

- **zastavitelná plocha veřejného prostranství**
(určená pro vybudování obratiště - ukončení nové MK)
- nutno respektovat dopravní připojení stávající nemovitosti č.st. 557 na pozemku parc.č. 255/6

P-Z14(Zv)

- **rozvojová plocha zeleně veřejné na veřejném prostranství**
(určená pro realizaci pásu vzrostlé zeleně odstupové-clonné)
- plocha je veřejným prostranstvím se zelení veřejnou VP-ZV 01, pro které lze uplatnit předkupní právo (§ 101 stavebního zákona, v platném znění)

P-Z15(Zsv)

- **rozvojová plocha zeleně soukromé vyhrazené**
(určená pro realizaci pásů vzrostlé zeleně odstupové-clonné)

katastrální území Přestavky u Dnešic, část Lažany :

Horní Lažany

HL-Z1(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení na přilehlou MK určenou k celkové rekonstrukci
- severní část zastavitelné plochy leží v OP lesa ! Objekty RD, objekty pro podnikání a stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén apod., včetně objektů pro chovy hospodářských zvířat) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcelách ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesa - ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování apod.)
- nutno respektovat LBK chybějící-navržený, procházející podél východního okraje zastavitelné plochy

HL-Z2(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení na přilehlou MK určenou k celkové rekonstrukci a na stávající VP
- východní část zastavitelné plochy leží v OP lesa ! Objekty RD, objekty pro podnikání a stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, zahradní altán, skleník, bazén apod., včetně objektů pro chovy hospodářských zvířat) budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcelách ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesa (ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování apod.)

HL-Z3(RR), HL-Z4(RR)

- **zastavitelné plochy rekreace-individuální, rodinného typu**
- dopravní připojení na přilehlou účelovou komunikaci

HL-Z5(RR)

- **zastavitelná plocha rekreace-individuální, rodinného typu**
- dopravní připojení na přilehlou MK, určenou k celkové rekonstrukci
- východní část zastavitelné plochy leží v OP lesa ! Nové stavební objekty budou v této části zastavitelné plochy umístěny na parcele ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesa (ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa lze osadit zeleň, umístit zpevněné plochy pro parkování apod.)

Dolní Lažany

DL-Z1(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení na přilehlou MK určenou k celkové rekonstrukci
- nutno respektovat na zastavitelnou plochu zasahující území s pravděpodobně zvýšeným výskytem archeologických nálezů

DL-Z2(SOv)

- **zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská)**
- dopravní připojení na přilehlou MK určenou k celkové rekonstrukci

c.2.2. plochy přestavby :

katastrální území Přestavky u Dnešic, část Přestavky :

P-P1(SV)

- **plocha přestavby pro smíšenou výrobu**
(část nevyužívaného bývalého zemědělského areálu v zastavěném území části Přestavky - na ploše umožněna rekonstrukce stávajících staveb a dostavba nových objektů či demolice stávajících zchátralých staveb a výstavba nových objektů - zároveň je umožněna případná změna původního funkčního využití - tj. využití ploch a staveb i pro drobnou výrobu a skladování

c.2.3. dostavba historických parcel (tzv. zbořenišť) :

- územní plán Přestavky reguluje dostavbu sídelního typu na historických parcelách (vedených v KN jako zbořeniště, tj. zastavěné území) možnými stavbami pro bydlení či rekreaci :
- v rámci doplňujících průzkumů a rozborů byly v řešeném území historické parcely zjištěny :
 - v zastavěných územích jednotlivých částí obce Přestavky
 - jsou součástí stabilizovaných ploch smíšených obytných ;
 - ve volné krajině (pozemek parc.č. 4083, st.č. 521 - západně od sídla Přestavky) ;
 - historická parcela leží na kvalitní zemědělské půdě třídy ochrany II.
 - na historickou parcelu zasahuje OP stávajícího VVN 2x110 kV, v souběžné trase je plánována přestavba stávajícího dvojitého vedení VVN 2x220 kV na dvojité vedení ZVN 2x400 kV (ZÚR PK : VPS E08)
 - pod venkovním vedením elektrické energie a OP nelze realizovat výstavbu
 - ve volné krajině není žádoucí zakládat lokality nového rozvoje
 - výše uvedená historická parcela je navrácena do ZPF ;
- **upozornění** : územní plán Přestavky nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

c.3. Systém sídelní zeleně

- nadále bude respektována územním plánem Přestavky vymezená stávající zeleň veřejná na veřejném prostranství (v grafické části ÚP značeno Zv - zeleň veřejná na veřejném prostranství) plnící uvnitř zastavěného území části Přestavky zvláštní funkci :

- pobytově relaxační a estetickou

- vymezené významné stabilizované plochy zeleně veřejné zkvalitňující veřejný prostor :

- stávající zatravněná plocha se vzrostlými stromy a odpočivným sezením nad severním břehem Mlýnského rybníka
- stávající zatravněná plocha se vzrostlými stromy v jižní části zastavěného území části Přestavky (při vjezdu do Přestavky)
- stávající zatravněná plocha se vzrostlými stromy kolem hřbitova s kostelem sv. Petra a Pavla
- ostrůvky stávajících zatravněných ploch se vzrostlými stromy na návsi (kolem objektů občanského vybavení komerčního charakteru)

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

- zrealizována bude územním plánem Přestavky navržená zeleň veřejná na veřejném prostranství (v grafické části ÚP značeno Zv - zeleň veřejná na veřejném prostranství) a navržená zeleň soukromá vyhrazená (v grafické části ÚP značeno Zsv - zeleň soukromá vyhrazená) plní v území zvláštní funkci :

- odstupovou - clonnou

- navržený pás vzrostlé zeleně veřejné v části Přestavky (mezi zastavitelnou plochou sportu a zastavitelnou plochou smíšenou obytnou)
- navržené pásy vzrostlé zeleně soukromé vyhrazené v části Přestavky (podél severního a západního okraje zastavitelné plochy smíšené obytné - budoucí rodinné zemědělské farmy)

- v zastavitelné ploše smíšené obytné (venkovské) P-Z4(SOv) v části Přestavky bude konkrétním řešením této plochy vymezena související plocha veřejné zeleně v rozsahu zákonných předpisů - § 7, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění ;

- výše uvedené kategorie zeleně vymezené v Územním plánu Přestavky vytváří základní kostru stávající a navržené zeleně sídelní a jsou do budoucna nezastavitelné ;

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

d.1. Dopravní infrastruktura

d.1.1. Silniční doprava

- řešené území obce Přestavky leží na silnicích II. a III. třídy cca 10 km západně od Přeštic ;
- silnice II. třídy č. 230 napojuje obec na nadřazenou silniční síť (silnice I/27 v Přešticích) ;

silnice II. a III. třídy

- v extravilánových úsecích silnic II. a III. třídy budou postupně provedeny úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě ;

- II/230

- do obce přichází z jihovýchodu (Nepomuk, Přeštice) a pokračuje dále severním směrem (Chotěšov, Stod, Stříbro) ;

- průtah obcí nemá jednotnou šířkovou úpravu, komunikace je bez obrub a bez navazujících chodníků ; v centru zastavěného území části Přestavlky na průtah neuspořádaně navazují další živičné plochy ;
- v celé délce průtahu zastavěným územím části Přestavlky je nutné provést šířkové úpravy komunikace dle kategorizace silniční sítě s oddělením pěší dopravy po minimálně jednostranném chodníku pro pěší ;
- v obci je pak navrhována i úprava připojení místních komunikací a silnice III. třídy na tento průtah ;
- prostor dnešních ploch navazujících na průtah pak musí mít po technických úpravách jasné funkční využití (zastávkový záliv, parkovací stání, atd.) ;
- jako územní rezerva je na jihu obce plánovaná možná přeložka silnice II/230, která by minula jižní část zastavěného území obce a zpřístupnila by v budoucnu další rozvojové výrobní plochy ;

- III/18041

- z centra zastavěného území části Přestavlky odbočuje severovýchodním směrem na Dnešice ; na silnici jsou navrhovány šířkové úpravy s jednostranným doprovodným chodníkem pro pěší a úpravou napojení místní komunikace ;
- k úpravě napojení dojde i v křižovatce s průtahem II/230 ;

místní komunikace

- část Přestavlky

- navrhuje se úprava technických parametrů na hlavní kostře místních komunikací, která zpřístupňuje stávající zástavbu i nové zastavitelné plochy ;
- nové místní komunikace zpřístupňují navrhované zastavitelné plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné i plochy občanského vybavení ;
- stávající komunikace mezi rodinnými domky (prostor mezi silnicemi II. a III. třídy) je v návrhu převedena do kategorie MK D1 se smíšeným provozem ;
- upravuje se napojení místních komunikací na silnici II. třídy i místních komunikací mezi sebou ; (v grafické části ÚP Přestavlky je šipkami vyznačeno možné místo pro napojení zastavitelných ploch)

- část Lažany - Dolní Lažany

- necelé 2 km západním směrem od části Přestavlky leží část Lažany - Dolní Lažany ; jsou zpřístupněny místní komunikací, která je v návrhu od odbočky na Horní Lažany až k zastavitelným plochám DL-Z1 a DL-Z2 navržena k rekonstrukci ; dále pak pokračuje jako stávající účelová komunikace ;

- část Lažany - Horní Lažany

- půl kilometru severně od Dolních Lažan se rozkládají Horní Lažany ; v prostoru předpokládaných napojení jednotlivých zastavitelných ploch se navrhuje úprava stávajících MK ;
- místní komunikace pak dál pokračují jako stávající účelové komunikace ;

účelové komunikace, polní cesty

- v grafické části ÚP Přestavlky jsou zakresleny hlavní polní cesty, které odbočují ze silnice II. třídy, z místních komunikací nebo na místní komunikace navazují ;
- propojují sousední katastry a zpřístupňují přilehlé zemědělské a lesní pozemky ;

návrhové kategorie silnic : silnice II. třídy č. 230 - S 7,5/70 - mimo zastavěné území
silnice III. třídy č. 18041 - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

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

d.1.2. Cyklistické a turistické trasy

- v současné době vede v řešeném území po silnici III. třídy (částečně po silnici II. třídy), místních i účelových komunikacích cyklistická trasa CT 2270 z Dnešic přes Přestavlky, Lažany a Holýšov do Štichova ;
- turistická trasa (zelená značka) vede z Chotěšova přes Lažany a Merklín do Chudenic; v řešeném území vede po místních a účelových komunikacích ;

d.1.3. Pěší doprava

- podél všech komunikací obslužných (MK C) v zastavěném území a při silnicích II. a III. třídy budou postupně realizovány v rámci šířkových možností minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách ; dnes je vybudován pouze krátký úsek chodníku při silnici po hrázi Přestavlického rybníka ;
- kromě pohybu pěších podél komunikací obslužných, územní plán předpokládá smíšený pohyb pěších, cyklistů a silničních motorových vozidel na MK D1 ;

d.1.4. Plochy dopravy

- nové lokality řadových garáží a parkovišť, ani zařízení pro služby motoristům, se v řešeném území nenavrhují ; garáže jsou umístěny na plochách individuální rodinné zástavby, parkoviště jsou pak součástí ploch pro drobnou a smíšenou výrobu ;
- pro zastávky autobusů se předpokládá vybudování nových zálivů s nástupní hranou a chodníkem navazujícím na pěší trasy v obci ; přesná poloha zastávek bude vymezena při úpravě technických parametrů stávajících komunikací ;

d.1.5. Železniční doprava

- řešeným územím neprochází železniční trať ;

d.1.6. Letecká doprava

- severně nad zastavěným územím části Přestavlky zasahuje částečně do katastrálního území Přestavlky u Dnešic ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Líně ; jako návrh je vedeno ochranné pásmo provozu neveřejného mezinárodního letiště ;

d.2. Technická infrastruktura

d.2.1. Odkanalizování, čištění odpadních vod

- v souladu s PRVK PK bude v budoucnu v části Přestavlky vybudována oddílná splašková kanalizace včetně výtlačného řadu, připojeného na stávající kanalizaci a ČOV v sousední obci Dnešice (dle DÚR – Aquaprocons.r.o., rok 2011-12) ; stávající jednotná kanalizace bude po potřebné rekonstrukci a dostavbě nadále sloužit k odvádění dešťových vod ; v části Lažany (Horní Lažany, Dolní Lažany) se předpokládá dle PRVK PK do budoucna zachování stávajícího stavu nakládání s odpadními vodami (tj. jímky na vyvážení s odvozem splaškových vod na ČOV Dnešice) ;

- do doby realizace výše uvedeného rozvojového záměru bude zachován v části Přestavlky stávající stav odkanalizování (tj. jímky na vyvážení s odvozem splaškových vod na ČOV Dnešice);

- srážkové vody v území budou likvidovány v maximální možné míře přirozeným vsakem do půdy na pozemku vlastníka nemovitosti, bude tudíž minimalizováno zpevňování ploch v území nepropustnými materiály ;
- srážkové vody ze zpevněných ploch (komunikace, veřejná prostranství apod.) budou odváděny do stávajících úseků dešťové kanalizace zaústěné do vodních nádrží (Mlýnský rybník, Přestavlský rybník, bezejmenný rybník v Lažanech) a povrchovými otevřenými mělkými příkopy do stávajících vodotečí (Lažanský potok a bezejmenné vodní toky) ;

d.2.2. Zásobování pitnou vodou

- v souladu s PRVK PK se předpokládá do budoucna v jednotlivých částech obce Přestavky zachování stávajícího stavu zásobování pitnou vodou ; v části Přestavky bude nadále zastavěné území zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu ; v části Lažany budou nadále zdrojem pitné vody domovní studny ;
- pro možnost akumulace vody a pokrytí špiček spotřeby bude dodávka pitné vody z veřejného vodovodního systému pro část Přestavky v budoucnu zkvalitněna výstavbou potřebného vodojemu včetně výtlačného řadu a nového zásobovacího řadu vedoucího do zastavěného území části Přestavky ;
- bude vybudován zemní vodojem o objemu cca 50 m³ severozápadně od středu části Přestavky na kótě cca 410 m n. m. na pozemku parc. č. 4172 poblíž polní cesty, mimo ochranné pásmo telekomunikační věže (místní trať U Kačí louže) ; do vodojemu bude vedena voda výtlačným vodovodním řadem z čerpací stanice úpravy vody západně od Mlýnského rybníka, od vodojemu bude vybudován gravitační zásobovací vodovodní řad podél polní cesty k západnímu okraji zastavěné části Přestavky a zde připojen na dosavadní zásobovací řad od úpravy vody ; tím bude umožněno zásobování všech obyvatel obce upravenou pitnou vodou a umožněno přitom bezporuchové zásobování i v obdobích špičkové spotřeby pitné vody ;
- veřejný vodovod v části Přestavky není dimenzován pro potřebu požární vody - jako zdroj požární vody v části Přestavky budou pro stávající zástavbu smíšenou obytnou nadále užívány stávající rybníky, ležící v centrální poloze zastavěného území (Mlýnský rybník, Přestavlský rybník) a v části Lažany bezejmenný rybník, obklopený stávající zástavbou sídla ; příjezd požární technikou k uvedeným zdrojům požární vody je zajištěn po stávající silnici a po místních komunikacích ; areály drobné výroby a výroby smíšené budou čerpat požární vodu z vlastních zdrojů (požárních nádrží) lokalizovaných v areálech ;

d.2.3. Zásobování plynem

- zastavěné území části Přestavky bude nadále zásobováno STL plynem ze stávajících rozvodů ; středotlaký plynovod je přiveden podél silnice ze sousední obce Dnešice ; do Dnešic přichází ze severovýchodu VTL DN 80 zaústěný do PRS ; STL plynovod vedený z PRS se v zastavěném území Dnešic větví a dále pokračuje do Přestavk ;
- dimenze a kapacita plynovodní sítě jsou dostatečné pro zásobování části Přestavky zemním plynem ; rozvoj obce není omezen ochrannými a bezpečnostními pásmy stávajících plynárenských zařízení ;
- v části Lažany (Horní Lažany, Dolní Lažany) se do budoucna plynofikace zastavěného území nepředpokládá ;
- v řešeném území se nenachází plynárenské technologické objekty, řešeným územím neprochází VVTL tranzitní plynovody ani VTL plynovody ;

d.2.4. Zásobování elektrickou energií

- řešeným územím prochází ve směru severozápad - jihovýchod hlavní páteřní přenosová vedení ČEPS napěťové hladiny 2x 220 kV a 1x400 kV, propojující transformovnu Vítkov - hranice kraje - Přeštice ; v souběhu prochází dvojitě vedení VVN 2x110 kV ve správě ČEZ ; vedení vytváří v území včetně příslušných OP široký koridor veřejné technické infrastruktury nadmístního významu ; zastavěná území obce Přestavlky nejsou vedením omezena, venkovní vedení elektrické energie prochází volnou krajinou ;
- v budoucnu bude provedena přestavba stávajícího dvojitě vedení VVN 2x220 kV na dvojitě vedení VVN 2x400 kV (dle Aktualizace č.1 ZÚR PK VPS E08) ;
- v řešeném území se nachází 3 stávající transformační stanice 22/0,4 kV, z toho jedna je mimo provoz (TS-2) ; stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximální typový výkon, při dalších požadavcích na zajištění instalovaného výkonu a v rámci zlepšení poměrů v síti nn v části Přestavlky je plánována nová transformační stanice TS-A 1SL400kVA včetně přívodního vedení, které bude provedeno kabelovým vedením v trase stávajícího rozvodu nn ; TS-A 1SL400kVA zajistí napojení nových zastavitelných ploch P-Z1, P-Z7 a v budoucnu plochu územní rezervy P-R4 ; zajistí i lepší rozložení napěťových poměrů v síti nn při jižním okraji stávající zástavby obce ; současně dojde k odlehčení a uvolnění výkonu ve stávající TS1, ze které pak bude možné napojit zastavitelné plochy P-Z2, P-Z3, P-Z4 až P-Z6 a následně i rezervní plochy P-R1 a P-R3 ;
- v ostatních částech řešeného území, kde je navržena nová zástavba, bude využita stávající přezbrojená trafostanice TS-3, která je vhodně umístěna mezi částí Horní a Dolní Lažany a lze z jejích nízkonapěťových vývodů pokrýt i zástavbové území, které je v těchto sídlech zastoupeno jen menšími plochami smíšenými obytnými a plochami pro rodinnou (individuální) rekreaci ;
- ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností (příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území) ;
- stávající rozvody nízkého napětí v obci jsou provedeny převážně venkovním vedením, současný stav sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci ; rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely ;
- veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody ;
- řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky, stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona ;

d.2.5. Nakládání s odpady

- nakládání s odpady bude nadále realizováno v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., v platném znění, konkrétně bude postupováno dle Obecně závazné vyhlášky zpracované pro obec Přestavlky ;
- v zastavěném území obce Přestavlky budou nadále na veřejných prostranstvích vyhrazena sběrná místa tříděného odpadu ;
- svoz komunálního odpadu bude nadále zajišťován odbornou firmou na řízenou skládku v okrese Plzeň-jih ;

- v řešeném území se nenachází povolená ani nepovolená skládka odpadů, nepředpokládá se zřízení sběrného dvora ;

d.3. Občanské vybavení

d.3.1. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

- nadále bude respektováno stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury v obci ; nepředpokládá se do budoucna rozvoj občanského vybavení tohoto charakteru ;

Občanské vybavení - zařízení komerčního charakteru

- Územní plán Přestavlky bude respektovat stávající občanské vybavení komerčního charakteru v obci ;

- Územní plán Přestavlky umožní stanovenými podmínkami pro využití ploch s různým způsobem využití (příslušným regulativem) zřizování drobného občanského vybavení komerčního charakteru na plochách smíšených obytných a plochách bydlení ;

ostatní občanské vybavení :

Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

- při severozápadním okraji zastavěného území části Přestavlky bude v budoucnu možné realizovat především hrací plochy (případně oddělit dětské hřiště) na vymezené ploše sportu ;

Občanské vybavení - hřbitovy, občanské vybavení - specifické využití (kostel sv. Petra a Pavla)

- Územní plán Přestavlky respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení tohoto charakteru a nenavrhuje další ;

d.4. Veřejná prostranství

- nadále budou respektována stávající vymezená veřejná prostranství a v budoucnu budou zrealizována další územním plánem Přestavlky navržená veřejná prostranství, užívaná či zřizovaná ve veřejném zájmu, přístupná každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru :

- veřejná prostranství v plochách (koridorech) místních komunikací, účelových cest, v místech možných shromažďovacích prostorů, na plochách dopravy v klidu (parkovištích), v pružích doprovodných chodníků pro pěší v dotyku zástavby se silnicemi II. a III. třídy a s místními komunikacemi, na plochách zeleně veřejné, plnící nevýznamnou funkci okrasnou (doplňkovou) apod. ;
- zeleň veřejná na veřejném prostranství - tj. stávající a navržená veřejná sídelní zeleň, jejíž funkce je v řešeném území důležitá ;

- územní plán Přestavlky určuje pro zastavitelnou plochu P-Z4(SOv) v části Přestavlky povinnost vymezení plochy veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m², souvisejícího s touto zastavitelnou plochou a to za účelem zajištění (v podrobnějším řešení) např. shromažďovacího prostoru, veřejné zeleně s odpočivným sezením apod. (§ 7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění - ostatní zastavitelné plochy nedosahují plošné výměry 2 ha) ;

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

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

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

- plochy nezastavěného území budou nadále užívány v souladu s jejich konkrétním charakterem a funkcí při vytváření kulturní krajiny, především jako :

- **plochy nezastavěného území zemědělské (NZ)** - intenzivně obhospodařovaná zemědělská půda, ZPF určený pro zemědělskou výrobu včetně účelových polních cest (převážná část k.ú. Přestavlky u Dnešic)
- **plochy nezastavěného území lesní (NL)** - pozemky určené k plnění funkcí lesa včetně účelových lesních cest (západní, jihozápadní a jižní část k.ú. Přestavlky)
- **plochy nezastavěného území přírodní (NP)** - plochy zemědělské a lesní, podléhající zvýšenému režimu ochrany přírody, obsahující především skladebné části územního systému ekologické stability, významné krajinné prvky a interakční prvky (podél stávajících vodotečí a soustavy rybníků ve středové poloze k.ú. Přestavlky a v oblasti masivu lesů)
- **plochy nezastavěného území vodní a vodohospodářské (VV)** - plochy vodních nádrží a koryta vodních toků, sloužící pro vodohospodářské využití (Mlýnský rybník, Přestavlký rybník, bezejmenné rybníky v Lažanech, Lažanský potok včetně bezejmenných přítoků)

- Územním plánem Přestavlky jsou pro plochy nezastavěného území stanoveny podmínky pro jejich využití a to za účelem usměrnění budoucího utváření krajiny ;

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

- plochy nezastavěného území jsou nezastavitelné (výjimku tvoří stavby uvedené v přípustném využití a stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

- na příznivém řešení krajiny se mohou podílet stavby a opatření protierozního charakteru a stavby a opatření zajišťující zvýšení retenční schopnosti krajiny, tj. protipovodňová opatření (jejich realizace je možná v souladu s přípustným využitím příslušných ploch nezastavěného území - např. tůně, mokřady, malé vodní nádrže, průlehy, suché poldry, zatravňovací pásy, výsadba vzrostlé zeleně podél vodních toků a po obvodě vodních nádrží apod.) ;

- zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Přestavlky (potřebné pro udržitelný rozvoj řešeného území) budou těsně navazovat na zastavěná území jednotlivých částí obce a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje ;

- vodní toky a vodní nádrže v území jsou výraznými krajinotvornými prvky, rybníky působí velmi dobře na zadržování vody v krajině ; proto je nutná (ze strany vlastníků, provozovatelů vodních děl, správců vodních toků) jejich pravidelná údržba ; pro údržbu je nutné ponechat toto území přístupné, bez vkládání zastavitelných ploch ; u drobných vodních toků - mimo zastavěné území obce - je nutné dodržovat pro údržbu vodního toku pásmo v šířce 6 m na každou stranu od břehové čáry (uvnitř zastavěného území pásmo v šířce 3 m na každou stranu od břehové čáry) ;

- objekty nové zástavby na vymezených zastavitelných plochách budou umístovány ve vzdálenosti do 25 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa, s výjimkou staveb liniových ;

e.2. Územní systém ekologické stability

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

e.3. Prostupnost krajiny

- prostupnost krajiny a dopravní provázanost území bude nadále zajišťována stávajícími místními komunikacemi a účelovými cestami (systémem polních a lesních cest, pěšími turistickými stezkami a stávajícími cyklotrasami) ;
- prostupnost ekosystémů v krajině zajišťuje především vymezený územní systém ekologické stability v úrovni lokální ; z důvodu zajištění prostupnosti ekosystémů nelze volně v krajině oplocovat pozemky (výjimku tvoří zahrady a ovocné sady v krajině) ; (oplocení jako stavba může být realizováno pouze v zastavěném území a v zastavitelné ploše a to se zachováním dopravního systému obce a jeho návaznosti na síť účelových komunikací v krajině ; za oplocení nelze považovat např. jednoduchá oplocení lesních školek zřízených za účelem ochrany před škodami způsobenými lesní zvěří či dočasná oplocení pastvin) ;

e.4. Protierozní opatření

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

e.5. Ochrana před povodněmi

- obec Přestavky není řazena mezi obce postihované výraznou záplavou ; podél stávajících vodních toků a stávajících vodních nádrží nebylo stanoveno záplavové území Q 100 ;
- údolní niva Lažanského potoka a údolní niva bezejmenné vodoteče ústící do Mlýnského rybníka bude ponechána bez zástavby a bude umožněn volný rozliv vody při případných povodňových stavech ;
- vzhledem ke konfiguraci terénu může být stávající zástavba obce ohrožována přívalovou dešťovou vodou z polí ; podél hranice zastavěného území a vnějších hranic zastavitelných ploch v území pod svažitémi pozemky budou vybudovány ochranné záchytné příkopy, svedené k nejbližší přirozené vodoteči a to jako ochrana proti zaplavení při lokálních extrémních přívalových srážkách ; v těchto místech se doporučuje zemědělské výrobě zrušit na svažitých pozemcích pěstování širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích

ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30 - 50 m, případně svažitě pozemky orné půdy se svahy delšími než 100 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15 - 20 m (tj. realizovat potřebná agrotechnická opatření, plnicí v území protipovodňová opatření) ;

- v části Přestavlky, v lokalitě obtěžované v současné době dešťovými splachy z polí, bude jako protipovodňové opatření stavebního charakteru vybudován záchytný odvodňovací příkop podél hranice vymezené zastavitelné plochy P-Z4(SOv), odvádějící přívalové dešťové vody z výše položených polí (přes systém technického vybavení : lapačů splavenin, případných usazovacích nádrží apod) do stávajících rybníků (realizace dle nutné projektové dokumentace) ;

- zvláštní pozornost je třeba věnovat hrázi Mlýnského rybníka - je potřebné provádět její pravidelnou kontrolu a zajistit její případnou rekonstrukci a to za účelem ochrany přilehlého území před průchodem vlny vzniklé povodní (při protržení hráze) ;

- pro zajištění zvýšení retenční schopnosti území a retardace povodňových průtoků bude provedena revitalizace důležitých vodních děl v území (Mlýnský rybník, Přestavlický rybník) včetně Lažanského potoka a bezejmenné vodoteče (výše nad vtokem do Mlýnského rybníka) ;

revitalizace rybníků :

- odbahnění - odtěžený sediment lze aplikovat (po provedení chemických rozborů) na zemědělsky využívané pozemky ;
- rekonstrukce břehových částí rybníků (zpevnění břehů) - zejména Přestavlického rybníka v kontaktu se stávající zástavbou smíšenou obytnou ;
- kontrola a případná rekonstrukce hráze Mlýnského rybníka (tj. ochrana území před průchodem vlny vzniklé povodní)
- kontrola a případná rekonstrukce vypouštěcího zařízení rybníků ;
- odstranění zaschlých dřevin, dosadba nových ;
- zachování (případné rozšíření) travních porostů kolem rybníků ;

- **revitalizace vodních přítoků (do výše uvedených rybníků) :**

- odbahnění koryt, případné prohloubení a vložení malých tůní do toku
- odstranění zaschlých dřevin, dosadba nových ;
- zachování (případné rozšíření) travních porostů podél vodních toků ;
- zajištění protierozních opatření v okolí vodních toků s cílem zabránění splachu orné půdy do koryt potoků a zanášení splavenin do rybníků

- o výše uvedená vodní díla nutno nadále řádně pečovat, provádět jejich pravidelnou údržbu včetně údržby a čištění koryt všech vodních toků, řešeným územím protékajících (povinnost vlastníků či provozovatelů vodních děl v území) ;

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

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

e.6. Ochrana kulturního dědictví

- na území obce Přestavlky budou nadále respektovány a chráněny následující nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu KP :

část Přestavlky :

(stav k 28.7.2014)

20055/4-261 – zámek, areál

- 1) zámek
- 2) chlévy
- 3) sýpka
- 4) chlévy a stáje čp.27
- 5) stodola
- 6) opěrná zeď

- st.p.č. 43/1, 43/3, 43/4 (bez stavby), 43/5, 43/6 (bez stavby), 43/7-8, 43/9-12 (bez stavby), 43/13, 43/14 (bez stavby), 512 (bez stavby), 514/1, 538 (bez stavby), ppč. 36 - s pozemky ;

28745/4-262 – socha sv. Jana Nepomuckého

- ppč. 44/1 - na pozemku ;

13265/4-5104 – kostel sv Petra a Pavla, areál - st.p.č.19, ppč. 49 - s pozemky ;

- 1) kostel
- 2) ohradní zeď s branou a brankou

100716 – venkovská usedlost E5, z toho jen : srub - st.p.č. 30/3 - na pozemku ;

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

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

(v zastavěném území jednotlivých sídel obce Přestavky je v grafické části územního plánu plošně vymezeno území s pravděpodobným zvýšeným výskytem archeologických nálezů)

e.7. Koncepce rekreačního využívání krajiny

- správní území obce Přestavky bude nadále využíváno k celoroční pobytové a pohybové rekreaci ;

- k pobytové rekreaci individuálního rodinného typu sezónního charakteru bude nadále užívána stávající rekreační lokalita chat a rekreačních domků v části Lažany (Horní Lažany), umožňující další přiměřený rozvoj tohoto funkčního využití ;

- k pobytové rekreaci individuálního rodinného typu celoročního charakteru budou nadále užívána neobydlená venkovská stavení uvnitř zastavěných částí obce Přestavky (tzv.druhé bydlení) ;

- případně požadované aktivní sportovně rekreační vyžití obyvatel obce Přestavky bude umožněno vybudováním otevřených hracích ploch na zastavitelné ploše občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - v severozápadní části sídla Přestavky ;

- k pohybové rekreaci budou nadále využívány stávající cyklistické trasy vedoucí řešeným územím ;

- podporu rekreačního využívání krajiny budou nadále vytvářet v celém správním území obce Přestavky lesní i polní účelové cesty a pěší značené turistické trasy, zajišťující zároveň prostupnost krajiny ;

e.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

- do jihovýchodního okraje k.ú. Přestavky u Dnešic zasahuje bez podstatného vlivu na zastavěná území a zastavitelné plochy obce Přestavky CHLÚ Dnešice stanovené pro ochranu výhradního bilancovaného ložiska Dnešice - Plzeň-jih (bentonit, jíl, kaolín, montmorillonit) ; v rozsahu tohoto CHLÚ je nutné respektovat omezení všech činností plynoucích z §18 a §19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, v platném znění (horní zákon) - stavební uzávěra - zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, lze jen pokud je to nezbytné v zákonem chráněném veřejném zájmu ;

- v řešeném území neprobíhá těžba nerostných surovin, nenachází se stará důlní díla, poddolovaná území ani území sesuvná ;

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

- Územní plán Přestavky rozděluje území obce do ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území ; s ohledem na specifické podmínky a charakter území člení územní plán základní druhy ploch (uvedené v §4 - §19 vyhlášky č. 501/20006 Sb., v platném znění) podrobněji ; územní plán využívá značení i jiného druhu plochy než uvádí tato vyhláška a to plochy veřejné zeleně na veřejném prostranství - Zv a plochy soukromé zeleně vyhrazené - Zsv (viz zdůvodnění v odůvodnění územního plánu) ;

- v grafické části územního plánu je rozlišeno, zda se jedná o plochy :

- stabilizované (bez změny využití)
- plochy změn (je navržena budoucí změna využití)
- plochy územních rezerv (s cílem prověření možnosti budoucího využití)

- pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán hlavní, přípustné a nepřípustné využití a vymezuje podmínky prostorového uspořádání :

f.1. Plochy bydlení - (BRD)

- **bydlení individuální v rodinných domech**

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou okrasnou a rekreačně pobytovou

Přípustné využití :

- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáž, parkovací přístřešek, zahradní altán, rekreační bazén, skleník, terasy, pergoly apod.)
- nerušící komerční služby provozované v rámci objektu RD (zejména nevýrobní - např. maloobchod, kadeřnictví, opravna elektrospotřebičů apod.)
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu apod.
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavními a přípustnými využitími

Podmínky prostorového uspořádání :

- doporučené rozmezí výměry nových stavebních pozemků : 600 - 1500 m² - pro izol. RD a dvojdomy, min. 350 m² pro řadové RD (platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch, vymezených ÚP Přestavky)
- koeficient nezpevněných ploch na stavebním pozemku, schopných vsakování dešťových vod : min. 0,5
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách bydlení budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, příp.dvojdomy či řadové RD; bude zachována plošná struktura zástavby, objemové řešení a vnější architektonický výraz objektů, odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla

f.2. Plochy smíšené obytné - (SOv)

- venkovského charakteru

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

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

Podmínky prostorového uspořádání :

- doporučené rozmezí výměry nových stavebních pozemků : 800 - 2000 m² RD (platí pro novou parcelaci zastavitelných ploch, vymezených ÚP Přestavlky)
- koeficient nezpevněných ploch na stavebním pozemku, schopných vsakování dešťových vod : min. 0,5
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách smíšených obytných budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, event. dvojdomy ; bude zachována plošná struktura zástavby, objemové řešení a vnější architektonický výraz všech staveb odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

f.3. Plochy rekreace - (RR)

- rekreace individuální rodinného typu

Hlavní využití :

- stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití :

- rekreační domky, rekreační chaty
- zahrady okrasné, rekreačně pobytové či užitkové
- stavby plnící doplňkovou funkci rekreačního bydlení (garáž, rekreační bazén, zahradní altán, skleník apod.)
- dětská hřiště
- hrací plochy (hřiště na volejbal, tenis apod.)
- stavby pro drobný prodej
- pozemky související dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání :

- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví
- součástí pozemků bude i vzrostlá zeleň

f.4. Plochy občanského vybavení - (OV_{VI})

- veřejná infrastruktura

Hlavní využití :

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a osvětu, veřejnou správu a řízení, ochranu obyvatelstva apod.

Přípustné využití :

- byty (služební a pohotovostní) integrované do objektu jiného funkčního využití
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

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

Podmínky prostorového uspořádání :

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

f.5. Plochy občanského vybavení - (OVk)

- komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití :

- plochy občanského vybavení obslužného charakteru místního až nadmístního významu

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti , jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru ;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

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

f.6. Plochy občanského vybavení - (OVs)

- tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití :

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití :

- sportovní areály
- sportovní haly
- nezastřešená sportovní hřiště, zimní kluziště včetně sociálního a technického zařízení
- koupaliště
- pozemky jízdáren, jezdeckých areálů a kluboven
- pozemky golfových hřišť včetně příslušného vybavení
- veškeré venkovní plochy hracích hřišť
- zařízení pro zimní sporty (sjezdové plochy s příslušným vybavením)
- prodejny integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- související stavby a zařízení pro stravování, související ubytovací zařízení

- byty (služební a pohotovostní) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- sportovní střešnice (odlehle od obytné zástavby)
- rozhledny a vyhlídkové věže (po individuálním posouzení)
- turistické stezky, cyklostezky, hipostezky
- související parkovací plochy
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

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

f.7. Občanské vybavení - (Ovx)

- specifické využití

Hlavní využití : - stavby a zařízení specifického charakteru

Přípustné využití :

- stavby církevní (kostely, chrámy, kaple)
- stavby historicky a kulturně cenné (hrady, zámky)
- areály nemovitých kulturních památek
- byty (služební a pohotovostní) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- drobný prodej, občerstvení
- hygienické zázemí pro návštěvníky, kanceláře správy
- nerušící provoz doplňkové
- pěší cesty, veřejná zeleň
- související parkovací plochy
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

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

f.8. Občanské vybavení - (OVH)

- hřbitovy

Hlavní využití :

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť s příslušným vybavením

Přípustné využití :

- hřbitov
- rozptylová loučka
- urnový háj
- administrativní budova s technickým a sociálním zázemím

- krematoria se smuteční síní
- doprovodné služby (prodej květin apod.)
- vodní plochy
- byty (služební, pohotovostní) integrované do objektu jiného funkčního využití
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- lokalizace těchto ploch ovlivněna charakterem hlavního využití (příslušné OP)
- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost stavebních objektů : 1 NP
- charakter a struktura zástavby : zachovávající pietní charakter místa (dle individuálního posouzení)

f.9. Plochy výroby a skladování - (VS_{DV})

- drobná výroba

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

Hlavní využití :

- objekty a zařízení lehké a drobné výroby

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- doporučené stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele : min. 0,3
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví (kromě komínů,

- stožárů, výtahů apod.)
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

f.10. Plochy smíšené výrobní - SV)

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

Hlavní využití :

- soubory objektů a zařízení lehké a drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- soubory objektů a zařízení zemědělské výroby (živočišného charakteru jen v přiměřeném rozsahu - s ohledem na polohu plochy a druh chovu)

Přípustné využití :

- výrobní objekty a zařízení
- sklady a skladovací plochy
- prodejní sklady
- stavební dvory
- manipulační plochy
- stavby pro mechanizační prostředky včetně odstavných ploch
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování plodin (síla, sušičky apod.)
- stavby pro skladování plodin (seníky, stodoly apod.)
- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, projekční kanceláře, dílny)
- objekty administrativy
- zařízení veřejného stravování
- prodejny integrované do staveb s odlišnou funkcí
- služební byty integrované do staveb s odlišnou funkcí
- objekty pro garážování mechanizačních prostředků
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže hromadné
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- čerpací stanice pohonných hmot
- ochranná izolační zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
- veřejná prostranství, místní obslužné komunikace, veřejná zeleň
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

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

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 - 2 NP + podkroví, na ploše přestavby P-P1(SV) v části Přestavky : 1 NP, šikmá střecha s mírným spádem
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat okolní stávající venkovské zástavbě sídla ;

f.11. Plochy veřejných prostranství - (VP)

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

- prostory (koridory) místních komunikací, účelových cest, shromažďovací prostory, návěs, chodníky, plochy doplňkové sídelní zeleně, parkoviště v kapacitě místní obsluhy
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. místa pro tříděný odpad, veřejné telefonní stanice, autobusové zastávky, prodejní stánky apod.)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f.12. Plochy zeleně veřejné - (ZV)

- zeleň na veřejném prostranství

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

Hlavní využití :

- plochy veřejně přístupné zeleně, plnící v území důležitou funkci

Přípustné využití :

- plochy veřejné zeleně ochranné (izolační)
- plochy veřejné zeleně odstupové (clonné)
- plochy veřejné zeleně rekreační (pobytové)
- plochy veřejné zeleně parkové (estetické, rozptylové - návěs, okolí NKP a pod)
- výsadba autochtonní zeleně
- dle konkrétního druhu zeleně možnost osazení drobného mobiliáře, altánu, zřízení vodní plochy, květinových záhonů apod.
- pěší komunikace

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f.13. Plochy zeleně soukromé - vyhrazené (Zsv)

- zeleň na veřejném prostranství

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

Hlavní využití :

- plochy vzrostlé zeleně (veřejnosti nepřístupné), plnící v území důležitou funkci,

Přípustné využití :

- plochy zeleně ochranné (izolační)
- plochy zeleně odstupové (clonné)
- zeleň vymezená na pozemcích výrobních areálů (na pozemcích podnikajícího subjektu)
- možnost zakládání zahrad a ovocných sadů (nutné individuální posouzení lokalizace plochy)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f.14. Plochy dopravní infrastruktury - (DI)

- silniční

Hlavní využití :

- plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

Přípustné využití :

- pozemky dálnic a rychlostních komunikací
- pozemky silnic I., II., III. třídy
- pozemky místních komunikací I. a II. třídy
- pozemky náspů, zářezů, liniové zeleně podél komunikací
- pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
- plochy veřejné dopravy (autobusová nádraží, zařízení MHD)
- parkoviště, odstavná stání (nadmístního významu)
- hromadné a řadové garáže
- mycí rampy, čerpací stanice pohonných hmot
- areály údržby pozemních komunikací
- odpočívky , doprovodná zařízení čerpacích stanic pohonných hmot - stravování, ubytování

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f.15. Plochy technické infrastruktury - (TI)

Hlavní využití :

- objekty a zařízení technického vybavení území

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f.16. Plochy nezastavěného území - (Nz)

- zemědělské

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

Přípustné využití :

- obhospodařovaná orná půda a travní porosty

- pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb (např. přístřešků pro dobytek)
- trvalé travní porosty - agrotechnická opatření
- protipovodňová opatření (vsakovací travnaté pásy, suché a polosuché zatravněné poldry)
- sady, zahrady, chmelnice, vinice
- zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodařovaná
- rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže
- závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.
- vodní nádrže, tůňe, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- opatření ke snížení erozního ohrožení v území
- stavby pro skladování plodin (např. seníky)
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků
- shluky stávající vzrostlé (náletové) zeleně, vzrostlá zeleň lemující polní cesty a vodní toky
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- přístřešky, odpočívadla
- zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny (ÚSES)
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny, vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro sport a rekreaci

f.17. Plochy nezastavěného území - (NL)

- lesní

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f.18. Plochy nezastavěného území - (NP)

- přírodní

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

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

- plochy s možnou zemědělsky produkční funkcí, se zvýšenými zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními
- zvláště chráněná maloplošná území
- zvláště chráněná území velkoplošná (přírodní parky)
- památné stromy s OP
- biocentra nadregionální, regionální, lokální
- biokoridory nadregionální, regionální, lokální
- registrované významné krajinné prvky, interakční prvky
- hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES
- vedení cyklistických, turistických a běžkařských tras po stávajících komunikacích
- změna kultury v prvcích ÚSES
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- výsadba nebo doplnění geograficky původních a stanovištně vhodných dřevin
- likvidace invazních a nemocných druhů
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- rekreační využití kulturní krajiny pouze v případě, že nedojde k poškození stávajících přírodních hodnot v území
- výstavba liniových staveb technické infrastruktury a dopravní infrastruktury zajišťující dopravní prostupnost krajiny a to za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- výstavba vodních děl na vodních tocích , jsou-li tato díla ve veřejném zájmu a v souladu s ochranou přírody
- výstavba zařízení technické infrastruktury s upřednostněním ekologických forem

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména zakládání skládek, odvodňování pozemků, činnosti způsobující výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, rozsáhlé terénní úpravy, oplocování, výstavba větrných elektráren, FVE, vysílačů mobilních operátorů apod.

f.19. Plochy vodní a vodohospodářské - VV

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou

Přípustné využití :

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití
- útvary povrchových vod - přirozené a umělé (řeky, potoky, plavební kanály, rybníky, jezera, otevřené meliorační příkopy apod.)
- výstavba vodních děl
- zakládání a údržba břehových porostů

Nepřípustné využití :

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

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

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

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

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

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

a) VDJ (vodojem)

VPS-VIT 01 - vodojem, navržený v k.ú. Přestavlky u Dnešic pro potřebnou akumulaci pitné vody a zlepšení dodávky pitné vody do zastavěného území části Přestavlky ;

b) ČS (centrální čerpací stanice - kanalizace splašková)

VPS-VIT 02 - centrální čerpací stanice pro navrženou oddílnou splaškovou kanalizaci v části Přestavlky, zajišťující odvod splaškových vod hlavním kanalizačním sběračem do ČOV v sousední obci Dnešice ;

c) odvodňovací příkop (protipovodňové opatření)

VPS-VIT 03 - odvodňovací příkop nad zastavitelnou plochou P-Z11(TI) v části Přestavlky, zachytávající a odvádějící přívalové dešťové vody z polí do stávajících vodních nádrží ;

d) TS (transformační stanice)

VPS-VIT 04 - transformační stanice TS A - jižní okraj zastavěného území části Přestavlky ;

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

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

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

a) veřejný vodovod

VPS-VIT_L 01 - výtlačný vodovodní řad od vodního zdroje do vodojemu v k.ú. Přestavlky u Dnešic ;

VPS-VIT_L 02 - zásobovací vodovodní řad od vodojemu do zastavěného území části Přestavlky ;

b) hlavní kanalizační sběrač

VPS-VIT_L 03 - hlavní kanalizační řad, přivádějící splaškové odpadní vody z části Přestavlky na ČOV ve Dnešicích ;

VPS-VIT_L 03a, VPS-VIT_L 03b - hlavní kanalizační stoky, přivádějící splaškové vody ze zastavěného území části Přestavlky k čerpací stanici ;

c) přívodní vedení VN 22 kV :

VPS-VITL 04 - odbočka VN 22 kV kabelovým přívodním vedením k nové TS A ;

d) venkovní vedení dvojitého ZVN 400 kV

VPS-VITL 05 - dvojité venkovní vedení ZVN 400 kV, procházející správním územím obce Přestavky (přestavba stávajícího venkovního dvojitého vedení VVN 220 kV - v ZÚR PK : VPS E08) ;

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

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

VPO-ÚS 01 - lokální biokoridor navržený ST021-ST022 (severozápadní okraj k.ú. Přestavky u Dnešic) ;

VPO-ÚS 02 - lokální biocentrum navržené ST006 (pod Mlýnským rybníkem) ;

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

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

VP-ZV - veřejné prostranství se zelení veřejnou :

VP-ZV 01 - navržený koridor veřejného prostranství se zelení veřejnou, plnící v území funkci odstupovou-clonnou (mezi zastavitelnou plochou sportu P-Z8(OVs) a zastavitelnou plochou smíšenou obytnou P-Z6(SOv) v části Přestavky ;
(k.ú.Přestavky u Dnešic ; KN-pozemek parc. č. : 245/1 - část ;
předkupní právo : Obec Přestavky)

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

- posouzení vlivu navrženého řešení Územního plánu Přestavky na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo příslušným stanoviskem dotčeného orgánu požadováno ;

- Územní plán Přestavky nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona;

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

- Územní plán Přestavky vymezuje následující plochy územních rezerv :

P-R1(BRD) - plocha územní rezervy pro bydlení, určená k výstavbě RD, vymezená při severovýchodním okraji zastavěného území části Přestavky ;

- nutno prověřit dopravní napojení vnitřní obslužné komunikace na stávající dopravní systém obce (na silnici III/18041 - ve dvou místech) ;

- v případě vyřešení dopravního připojení a po cca 80% realizaci (využití) zastavitelných ploch bydlení v části Přestavky lze plochu územní rezervy změnou ÚP převést na zastavitelnou plochu a využít k nové výstavbě ;

P-R2(ZV) - plocha územní rezervy pro zeleň veřejnou s funkcí odstupovou - clonnou ze strany stávajícího výrobního areálu - veřejná zeleň souvisí s plochou bydlení, po realizaci může kromě funkce odstupové-clonné plnit vzhledem k rozsahu i funkci veřejně přístupné zeleně parkové úpravy ;

- s převedením plochy územní rezervy P-P1(BRD) na plochu zastavitelnou nutno převést změnou ÚP na zastavitelnou i plochu P-R2(ZV) ;

P-R3(SV) - plocha územní rezervy pro smíšenou výrobu, vymezená nad severním okrajem stávajícího výrobního areálu v části Přestavky ;

- nutno prověřit možnost dopravního napojení na stávající dopravní systém obce ;
- nutno prověřit vliv na krajinný ráz a na panorama obce při příjezdu z jižní strany po silnici II/230 ;

P-R4(SV) - plocha územní rezervy pro smíšenou výrobu, navazující na plochu stabilizovanou téhož funkčního využití při jižním okraji zastavěného území části Přestavky ;

- nutná redukce rozsáhlého lokálního biocentra ST004
- nutné zatrubnění stávajících malých vodotečí
- nutno prověřit podmínky pro zakládání možných stavebních objektů (technická úprava terénu)

P-R5(DIs) - plocha územní rezervy pro veřejnou dopravní infrastrukturu silniční, vymezená při jižním okraji zastavěného území části Přestavky (přeložka silnice II/230) ;

- nutné prověření aktuální dopravní zátěže na silnici a odvození reálné potřeby přeložky
- nutné zpracování případného rozvojového záměru do Aktualizace č.1 ZÚR PK

- plochy územní rezervy, vymezené v Územním plánu Přestavky, představují další možný rozvoj řešeného území v déleodobém časovém horizontu a jsou nezastavitelné ; bez prověření výše uvedených podmínek a změny územního plánu je nelze pro plánovanou výstavbu využívat ;

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

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

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

- Územní plán Přestavky nevymezuje zastavitelné plochy, pro které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území :

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

plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

- Územní plán Přestavky nevymezuje plochy, pro které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změně jejich využití ;

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

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

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

- Územní plán Přestavky nevymezuje architektonicky významné stavby, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat pouze autorizovaný architekt ;

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

- Územní plán Přestavky obsahuje :

I. Ú Z E M N Í P L Á N P Ř E S T A V L K Y

A. TEXTOVÁ ČÁST (str. 1 - 35)

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

B. GRAFICKÁ ČÁST (celkem 4 výkresy)

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

zpracoval :

Ing.arch. Lexová Jaroslava,
autorizovaný architekt ČKA 01847

a kolektiv projektantů-specialistů

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

tel : 777072565

e-mail : architektstudio@volny.cz

V Plzni 01/2016